



Gemeinde Oberhaid

Landkreis Bamberg

Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kirchäcker" in Staffelbach im Bereich der Fl.-Nr. 1637, Gemarkung Staffelbach

BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 19.03.2024

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

**TEILAUFBEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "KIRCHÄCKER" IN STAFFELBACH
IM BEREICH DER FL.-NR. 1637, GEMARKUNG STAFFELBACH**

IN DER FASSUNG VOM 19.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planaufhebung und Zielsetzung der Planung	3
2.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Bebauungsplan „Kirchäcker“ in Staffelbach	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4.	Planaufstellungsverfahren und Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplans	5

1. Anlass der Planaufhebung und Zielsetzung der Planung

Der Anlass für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kirchäcker" in Staffelbach im Bereich der Fl.-Nr. 1637, Gemarkung Staffelbach, dient dem Ziel Wohnbauflächen zu schaffen.

Dieses Vorhaben steht dem rechtskräftigen Bebauungsplan entgegen, der für diesen Bereich eine Grünfläche vorsieht. Diese Grünfläche im Einmündungsbereich der Straßenkreuzung war zur damaligen Planung für die Freihaltung eines Sichtfeldes vorgesehen, welches aber durch den zwischenzeitlichen Ausbau eines Fahrradweges in dem Umfang nicht mehr richtig dargestellt ist. Durch die lagemäßig richtige Darstellung des Sichtdreiecks im Planteil ist nachgewiesen, dass das Sichtdreieck das betroffene Flurstück 1637 der Gemarkung Staffelbach nicht mehr tangiert. Dadurch ist die festgesetzte Grünfläche zur Freihaltung des Sichtdreiecks im Bereich der Aufhebung die Grünfläche nicht mehr notwendig.

Schon mit mehreren Innenentwicklungsmaßnahmen im Gemeindegebiet zeigt die Gemeinde ihre Absicht innerörtlich liegende Flächen einer anderen Nutzungen zu zuführen oder nach zu verdichten. In dem konkreten Fall beabsichtigt die Gemeinde Innenbereichsflächen für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

Diese Maßnahme entspricht dem §1 Abs. 5 und dem §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, bei dem vorrangig künftige Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Als Potentiale der Innenentwicklung bezeichnet § 1a Abs. 2 BauGB exemplarisch Baulücken, Brachflächen, leerstehende Gebäude und andere Nachverdichtungspotentiale. Dies bedingt ggf. auch Maßnahmen mit kleineren Umgriffen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Damit soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Durch diese Maßnahme kann ein kleiner Teil des Wohnbedarfs der Gemeinde Oberhaid in Staffelbach gedeckt werden. Auch bietet sich die innerörtliche Nachverdichtung an dieser Stelle an, da das Staatliche Bauamt einer Reduzierung der Bauverbotszone in diesem Bereich zugestimmt hat und die Erschließung (Kanal, Straße, Wasser etc.) durch die angrenzende „Kirchäckerstraße“ gesichert ist. Lt. staatlichem Bauamt ist die Verkehrserschließung ausschließlich über die Ortsstraße „Kirchäckerstraße“ vorzunehmen. Unmittelbare Zufahrten zur Staatsstraße dürfen nicht angelegt werden. Spezielle Regelungen bei werbenden oder sonstigen Hinweisschildern, zur Blendwirkung der Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen, zur Entwässerungen und evtl. zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind beim Baugenehmigungsverfahren zu beachten und unter anderem mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans für die Teilfläche Flurnummer 1637 wird erreicht, dass das Grundstück künftig nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Aufgrund der benachbarten Staatsstraße 2281 sind im Rahmen der Bauantragserstellung auch die Auflagen und Bedingungen der Straßenbauverwaltung des Freistaates Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt, zu berücksichtigen. Der Bauherr hat unter anderem zu prüfen, ob das geplante Vorhaben den Vorgaben des Schallschutzes nach DIN 18005 entspricht. Gegebenenfalls sind Schallschutzmaßnahmen auf Seiten des Bauherren gegen den Verkehrslärm erforderlich.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt nahe der Ortsmitte von Staffelbach, am Rande der bebauten Ortslage an der St 2281.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurstücksnummer 1637 der Gemarkung Staffelbach, beträgt ca. 450 m² und wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen durch die Ortsstraße „Kirchäckerstraße“ und die angrenzende Bebauung,
- im Norden durch angrenzende Bebauung,
- im Osten durch eine Freifläche,
- im Süden durch die Staatsstraße St 2281 („Hallstadter Straße“).

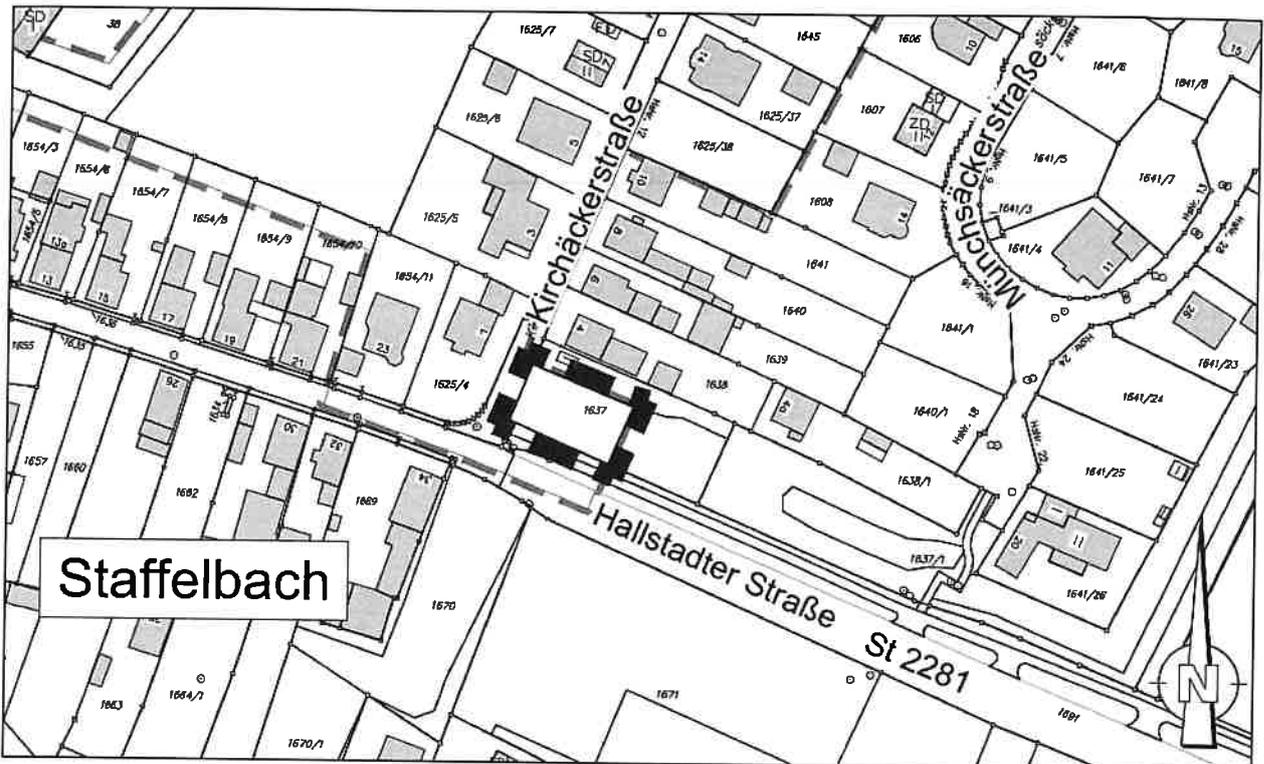


Abb.1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (o. M.)

Bauverbots-/Baubeschränkungszone:

Auf das Plangebiet wirken die Bauverbotszone und Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2281 ein. Die Bauverbotszone von 20 m bzw. in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg von 12,0 m zur St 2281 ist nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG einzuhalten. Ferner ist die Baubeschränkungszone von 40 m zur St 2281 nach Art. 24 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG zu beachten. In Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg kann die Bauverbotszone in diesen Bereich auf 12 Meter ab Fahrbahnrand der Staatsstraße reduziert werden. Das Staatliche Bauamt weist darauf hin, dass im Anbauverbotsstreifen befestigte und baulich angelegte Flächen, wie z. B. Betriebsumfahrungen, Stellplätze, Lagerflächen sowie Einfriedungen nicht angelegt werden dürfen und die Anbauverbotszone als Grünfläche zu gestalten ist. Im Anbauverbotsstreifen dürfen auch keine Geländeänderungen vorgenommen werden.

Schutzgebiet

Der größte Teil von Staffelbach, so auch die Fläche der Aufhebung der Bebauungsplanänderung, liegt im Naturpark „Hassberge“. Beeinträchtigungen des Naturparks sind jedoch nicht zu erwarten.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Bebauungsplan „Kirchhacker“ in Staffelbach

Im Jahre 1981 erreichte der ursprüngliche Bebauungsplan „Kirchhacker“ in Staffelbach mit Bekanntmachung die Rechtskraft.

In dem Bereich der Aufhebung sieht der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchhacker“ eine Grünfläche vor. Diese im Einmündungsbereich der Straßenkreuzung (Hallstadter Straße St 2281 mit der Kirchhackerstraße) liegende Grünfläche diente zur damaligen Planung für die Freihaltung eines Sichtfeldes (gelbe Linien/Dreiecke) auf die Staatsstraße. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchhacker“ dargestellte Sichtdreieck stimmt den geltenden Richt-

linien aber nicht mehr überein. In dem Planteil zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kirchäcker" sind die aktuellen Sichtdreiecke nach Richtlinie eingezeichnet.

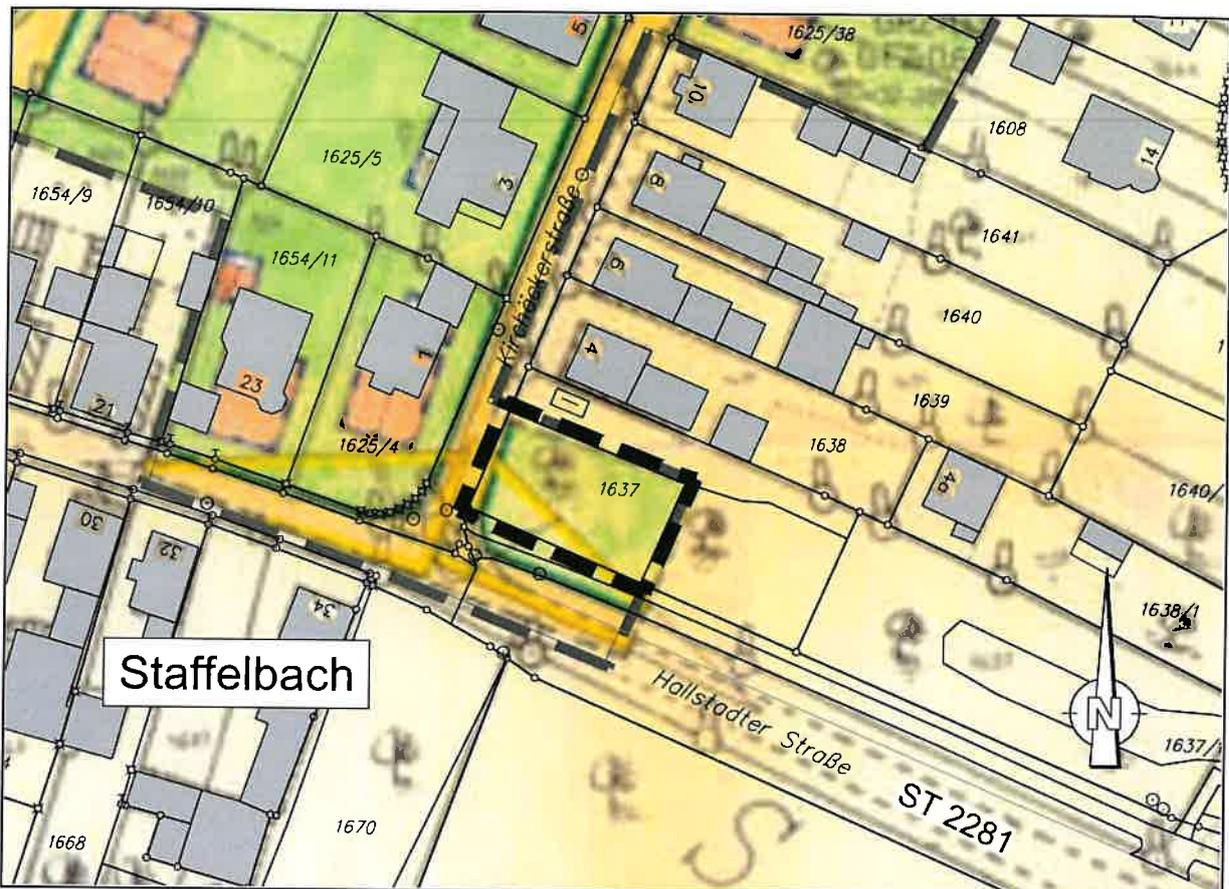


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchäcker“ mit Geltungsbereich der Teilaufhebung (o. M.)

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaid ist der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kirchäcker" in Staffelbach im Bereich der Fl.-Nr. 1637, Gemarkung Staffelbach als bestehende Grünfläche dargestellt.

4. Planaufstellungsverfahren und Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat in seiner Sitzung am 21.11.2023 beschlossen, für den Bebauungsplan „Kirchäcker“ eine förmliche Teilaufhebung nach § 13 a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Daher kann das vereinfachte Verfahren auch im Falle einer Aufhebung angewandt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Grundzüge der Planung durch die Änderung oder Ergänzung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Vorgaben sind bei dem geringen Umfang der Teilaufhebung erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Bürger und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet.

Stattdessen kann sich die Öffentlichkeit rechtzeitig vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren, und sich zu den Planungen äußern (§ 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis zum 05.02.2024 durchgeführt. Ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung am 11.03.2024 und auch während der Auslegungsfrist konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Am 19.03.2024 wurden entsprechend zu den eingegangenen Stellungnahmen die Beschlüsse gefasst und der Planentwurf mit der Begründung in der Fassung vom 19.03.2024 als Satzung beschlossen.

Nach der Aufhebung kann aus der Sicht der Gemeinde Oberhaid die Teilfläche der Flurnummer 1637 nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden. Künftige Planungen müssen sich dann in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Erstellt am 19.12.2023

Geändert am 19.03.2024

Oberhaid, den 19.03.2024

Carsten Joneitis,
Erster Bürgermeister

Bamberg, den 19.03.2024



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • EMAIL: info@weyrauther.net

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich