

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/532/2015**

Referat:	Baureferat	Datum: 11.08.2015
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	27.08.2015	öffentlich

### **5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet W 4.3 und W 4.4 Am Kohlschlag"**

#### **Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung**

##### **Sachverhalt:**

Vom 16.03.2015 bis 17.04.2015 fand die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung statt. In dieser Zeit konnte jedermann die Unterlagen zu o. g. Bauleitplan in der Bauverwaltung einsehen und Stellungnahmen schriftlich vorbringen oder zur Niederschrift geben. Auf diesen Verfahrensschritt wurde ortsüblich hingewiesen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, bis zum 17.04.2015 zu o. g. Bauleitplan Stellung zu nehmen:

Landratsamt Roth  
 Regierung von Mittelfranken  
 Planungsverband Industrieregion Mittelfranken  
 Vermessungsamt  
 Staatliches Bauamt - Straßenbau  
 Wasserwirtschaftsamt  
 Bund Naturschutz  
 N-Ergie AG jetzt Main-Donau-Netzgesellschaft  
 Handwerkskammer für Mittelfranken  
 Industrie- und Handelskammer  
 Evang. Pfarramt Wendelstein  
 Kath. Pfarramt Wendelstein  
 Kreisheimatpflegerin  
 Bayerischer Bauernverband  
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler  
 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
 Deutsche Telekom AG  
 Deutsche Post  
 Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern  
 Verkehrsverbund Großraum Nürnberg  
 Oberfinanzdirektion Nürnberg  
 Gewerbeverband

Heimatverein  
Obst- und Gartenbauverein  
FF Wendelstein  
Landesbund für Vogelschutz  
Gemeinde Schwarzenbruck  
Gemeinde Rednitzhembach  
Markt Feucht  
Markt Schwanstetten  
Einzelhandelsverband  
Markt Pyrbaum  
Gewerbepark Nürnberg-Feucht  
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung  
SG Erschließung  
Geschäftsleitung  
Referat V  
Werkeverwaltung  
Kabel Bayern GmbH & Co.KG  
Umweltbeauftragter Martin Luff

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange innerhalb der Frist keine Stellungnahme abgegeben haben und geht davon aus, dass deren Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden:

Planungsverband Industrieregion Mittelfranken  
Wasserwirtschaftsamt  
Evang. Pfarramt Wendelstein  
Kath. Pfarramt Wendelstein  
Kreisheimatpflegerin  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Deutsche Post  
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg  
Oberfinanzdirektion Nürnberg  
Gewerbeverband  
Heimatverein  
Obst- und Gartenbauverein  
FF Wendelstein  
Landesbund für Vogelschutz  
Gemeinde Schwarzenbruck  
Markt Schwanstetten  
Einzelhandelsverband  
Markt Pyrbaum  
Gewerbepark Nürnberg-Feucht  
SG Erschließung  
Geschäftsleitung  
Referat V  
Umweltbeauftragter Martin Luff

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine negativen Stellungnahmen abgegeben haben:

Vermessungsamt  
N-Ergie AG jetzt Main-Donau-Netzgesellschaft  
Handwerkskammer für Mittelfranken  
Industrie- und Handelskammer

Bayerischer Bauernverband  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler  
Deutsche Telekom AG  
Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern  
Gemeinde Rednitzhembach  
Markt Feucht  
Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Staatliches Bauamt vom 17.03.2015

Die Zustimmung für eine Baugrenze mit einem Abstand von 18 m zum Fahrbahnrand wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße wird in das Planblatt eingetragen.

Abwasserzweckverband vom 23.03.2015

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren wird durchgeführt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 23.03.2015

Die Hinweise bezüglich der Pflanzung von Großbäumen werden berücksichtigt. Die geforderten Abstände sind problemlos realisierbar.

Die Hinweise zur erschwerten Waldbewirtschaftung durch die waldnahe Bebauung werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Marktes Wendelstein sind diese allerdings aufgrund der Abstände der Baugrenze zum Wald (fast 20 m) nicht erheblich.

Bund Naturschutz vom 24.03.2015

Der bestehende Grünzug wurde wie vom Bund Naturschutz festgestellt nach Osten verschoben. Die Ausdehnung des neuen Grünzuges wurde im Rahmen der Eingriffsermittlung entsprechend der Größe der neu versiegelten Baufläche ermittelt und ist in der Begründung in Kap. 4.5.2 ausführlich dargelegt.

Zu A 4.2

Der Stellplatznachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Es ist aufgrund der Größe des gesamten Betriebsgrundstückes und der verhältnismäßig kleinen Erweiterung grundsätzlich sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück nachgewiesen werden können.

Zu A 4.5.2 bzw. B 5

Die erforderlichen detaillierten Maßnahmen zur Grundstücksentwässerung werden in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren erbracht. Flächen zur Rückhaltung sind im Geltungsbereich bereits vorgesehen und ergänzen die bestehenden Rückhalteflächen westlich des Änderungsbereichs. Gegebenenfalls wird eine Regenwasserrückhaltung auf dem eigenen Grundstück gefordert. Punkt 4.3 der Begründung wird bis zur Marktgemeinderatssitzung entsprechend überarbeitet.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sollte eine zwingende Verpflichtung, alle Verkehrs- und Parkflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden, nicht festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass in einem Gewerbegebiet dieser Größenordnung auch für Schwerlastverkehr befahrbare Asphaltstraßen erforderlich sein werden.

Der Ausgleichsfaktor von 0,4 entspricht den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung.

Es ist eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche betroffen. Eine besondere Wertigkeit dieser Fläche aus Sicht des Naturschutzes konnte nicht festgestellt werden und wurde auch vom Einwender nicht belegt. Der Wunsch auf eine Fassaden- und Dachbegrünung wird als Hinweis aufgenommen. Die Eingrünung des Gewerbes ist jedoch durch die vorgesehenen Ausgleichsflächen mit flächenhaften und raumwirksamen Pflanzungen bereits gesichert und bringt eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild mit sich als eine reine Fassadenbegrünung. Die Planung wurde von qualifizierten Personen bearbeitet.

#### Zu B 4

Die Bewertungen des Umweltberichtes basieren auf nachvollziehbaren und im Umweltbericht dargelegten Kriterien nach der Methode der ökologischen Risikoanalyse. Die vorgenommenen Abschätzungen bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens sind für die Bewertung ausreichend. Die artenschutzrechtliche Abschätzung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde und von der Höheren Naturschutzbehörde als Fachbehörden des Naturschutzes nicht in Zweifel gestellt.

#### Zu B 4.9

Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist erforderlich und mangels Alternativen nur am vorliegenden Standort möglich. Die Einschätzung, dass keine Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet zu erwarten sind wurde von der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde nicht in Zweifel gestellt. Die Gewerbeflächen dehnen sich nicht bis unmittelbar an den Waldrand aus, vielmehr werden zum Waldrand hin die Ausgleichsflächen angeordnet und damit ein gegenüber der intensiven ackerbaulichen Nutzung höherwertiger Lebensraum zum Waldrand hin geschaffen.

#### Zu B 5

Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Derartige Gründe können im vorliegenden Fall nicht herangezogen werden, ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Photovoltaikanlagen besteht nicht.

#### Sonstiges

Bezüglich der erwünschten Fassaden- und Dachbegrünung wird ein Hinweis hierzu aufgenommen. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da die Eingrünung des Gewerbegebietes durch die am Rande angeordneten Ausgleichsflächen gewährleistet ist.

Der Marktgemeinderat von Wendelstein hält an der vorliegenden Planung fest. Die vom Bund Naturschutz genannten Punkte wurden geprüft und abgewogen. Dabei wurde festgestellt, dass die befürchteten Beeinträchtigungen und höheren Auswirkungen der geplanten Bebauung nicht eintreten, dies gilt insbesondere auch aufgrund der Zustimmung der zuständigen Fachbehörden. Die Eingriffsermittlung ist den Vorgaben entsprechend vorgenommen worden, es wurden entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt. Eine Verschiebung der Baugrenze nach Westen würde den notwendigen Umfang der Betriebserweiterung erheblich schmälern und die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele einer angemessenen Betriebserweiterung nicht ermöglichen. Die Planung wird deshalb in den wesentlichen Punkten nicht geändert.

#### Regierung von Mittelfranken vom 27.03.2015

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Bebauungsplan- bzw. Flächennutzungsplanunterlagen eingearbeitet. Die von der Regierung genannten Gewerbeflächenreserven sind für die vorgesehene Betriebserweiterung nicht geeignet. Dies wird in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung noch ergänzt. Die Abstimmung mit den Fachstellen für Landschaftspflege, Forstwirtschaft und Naturschutz ist erfolgt. Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Ausgleichsflächen wird in der Begründung ergänzt. Eine Festsetzung zum Ausschluss von Außenbeleuchtungsanlagen mit stark schädigender Wirkung auf nachtaktive

Fluginsekten wird ebenfalls ergänzt.

Landratsamt Roth vom 08.04.2015

Bezüglich der Hinweise zu den wasserrechtlichen Belangen wurde ein Fachbüro eingeschaltet. Die Ergebnisse der Überprüfung werden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Werke vom 16.04.2015

Die Hinweise werden berücksichtigt und vertraglich geregelt.

Liga für Familiensport Wendelstein e. V. vom 12.04.2015

Zu 1.

Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass keine Fensteröffnungen in Richtung Süden zulässig sind.

Zu 2.

Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass keine Dachterrassen oder Balkone in Richtung Süden zulässig sind.

Zu 3.

Die Anregung wird berücksichtigt. Ein entsprechendes Pflanzgebot wird im Planblatt ergänzt.

Zu 4.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Zufahrt zum Vereinsgelände.

Von Seiten der Bürger gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.08.2015 folgenden Beschlussvorschlag gefasst:

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung und billigt zur öffentlichen Auslegung nachfolgende Unterlagen:

- a) Planblatt vom 28.07.2015,
- b) Satzungstext vom 28.07.2015,
- c) Begründung mit Umweltbericht vom 28.07.2015,  
zuletzt geändert am 17.08.2015.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Stellungnahmen und Planunterlagen

Klaus Vogel  
Zweiter Bürgermeister