

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/761/2018**

Referat:	Baureferat	Datum: 16.01.2018
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	25.01.2018	öffentlich

### **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Großschwarzenlohe im Bereich des Grundstückes Raubersrieder Weg 2 Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Billigung der Unterlagen zur erneuten öffentlichen Auslegung**

#### **Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Großschwarzenlohe beschlossen und die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Daraufhin fand vom 15.12.2014 bis 16.01.2015 die öffentliche Auslegung statt. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde nach der öffentlichen Auslegung vom damaligen Grundstückseigentümer, der auch Kostenträger des Verfahrens war, gestoppt. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück veräußert. Der neue Eigentümer hat im Juni 2017 ein Konzept mit zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus vorgelegt. Diesem Konzept hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 06.07.2017 mit der Auflage zugestimmt, dass das bereits begonnene Bebauungsplanänderungsverfahren auf Grundlage der Bauvoranfrage vom 20.06.2017 abgeschlossen wird. Das Verfahren wird daher wieder aufgenommen.

Vom 15.12.2014 bis 16.01.2015 fand die öffentliche Auslegung 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 16.01.2015 zu o. g. Bauleitplan Stellung zu nehmen:

Landratsamt Roth  
 Regierung von Mittelfranken  
 Planungsverband Region Nürnberg  
 Vermessungsamt  
 Wasserwirtschaftsamt  
 Bund Naturschutz  
 Kreisheimatpflegerin  
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler  
 Deutsche Telekom AG  
 Deutsche Post  
 Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe"

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Heimatverein  
Obst- und Gartenbauverein  
FF Großschwarzenlohe  
FF Wendelstein  
Landesbund für Vogelschutz  
Gemeinde Schwarzenbruck  
Gemeinde Rednitzhembach  
Markt Feucht  
Markt Schwanstetten  
Markt Pyrbaum  
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung  
SG Erschließung  
Geschäftsleitung  
Referat V  
Werkeverwaltung  
Kabel Bayern GmbH & Co.KG

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:

Wasserwirtschaftsamt  
Kreisheimatpflegerin  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Deutsche Post  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Heimatverein  
FF Großschwarzenlohe  
FF Wendelstein  
Landesbund für Vogelschutz  
Gemeinde Schwarzenbruck  
Markt Schwanstetten  
Markt Pyrbaum  
SG Erschließung  
Geschäftsleitung

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

Regierung von Mittelfranken  
Planungsverband Region Nürnberg  
Vermessungsamt  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler  
Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe"  
Gemeinde Rednitzhembach  
Markt Feucht  
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung  
Werkeverwaltung  
Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Obst- und Gartenbauverein

Für den Änderungsbereich wurde die ursprüngliche Grundflächenzahl von 0,4 (überbaubare

Fläche) nicht geändert. Insofern wird die zu versiegelnde Fläche nicht vergrößert. Vielmehr erfolgt durch den Wegfall der ursprünglich festgesetzten öffentlichen Straße eine Verringerung der versiegelten Fläche zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Duldung des gemeindlichen Eichenbaumbestandes wird durch Grunddienstbarkeit dinglich gesichert.

#### Bund Naturschutz

Zu 1. Die Aussage in der Begründung war zutreffend, da beschrieben wurde, dass der Versiegelungsgrad mit Ausnahme zweier Bestandsgebäude gegen null geht. Die Bestandsgebäude wurden zwischenzeitlich entfernt. Dabei mussten auch ohne bebauungsplanrechtlicher Festsetzung die Abbruchmaterialien ordnungsgemäß entsorgt werden.

Zu 2. Das Verfahren für die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Hierbei werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

Zu 3. Die verpflichtende Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Anregung bezüglich der Regenwasserversickerung wird berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass alle auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwässer vor Ort vollständig versickert werden müssen.

Zu 4. Der Grundstückseigentümer hat den Bestand und Erhalt des gemeindlichen Eichenbestandes durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

#### Deutsche Telekom

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine öffentlichen Flächen. Insofern werden keine Festsetzungen für Leitungstrassen und Abstände für Baumpflanzungen erforderlich. Die private Verkehrsfläche muss sich aus Gründen der gesicherten Erschließung im Miteigentum der anliegenden Baugrundstücke befinden. Die Eintragung einer Dienstbarkeit für die Deutsche Telekom wird somit nicht notwendig.

#### Referat V

Die Anregung bezüglich der Regenwasserversickerung wird berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass alle auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwässer vor Ort vollständig versickert werden müssen. Eine Verpflichtung für die Überdachung von Zufahrten und Stellplätzen ist nicht erforderlich. Photovoltaikanlagen können problemlos auf den Hauptgebäuden installiert werden.

#### Landratsamt Roth

Der befürchtete mehrgeschossige großformatige Zeilenbaukörper war nie beabsichtigt. Durch die geänderten Baugrenzen und Festsetzungen wird gewährleistet, dass im Geltungsbereich nur drei Einfamilien- oder Doppelhäuser errichtet werden können. Die geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Neben dem Erhaltungsgebot für den Ahorn wird eine Ersatzpflanzung bei evtl. genehmigter Beseitigung des Baumes festgesetzt.

Von Seiten der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.01.2018 wurde die Eintragung einer

Grunddienstbarkeit bezüglich der Duldung der gemeindlichen Eiche auf dem Nachbargrundstück gefordert. Der Grundstückseigentümer hat die Grunddienstbarkeit zwischenzeitlich eintragen lassen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.01.2018 mit der vorgenannten Auflage folgenden Beschlussvorschlag gefasst:

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung und billigt folgende Planunterlagen zur erneuten öffentlichen Auslegung:

- a) Planblatt vom 24.10.2014,  
zuletzt geändert am 03.01.2018,
- b) Satzungstext vom 24.10.2014,  
zuletzt geändert am 03.01.2018,
- c) Begründung vom 24.10.2014,  
zuletzt geändert am 03.01.2018.

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

Bebauungsplanunterlagen mit Stellungnahmen

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister