

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/773/2018**

Referat:	Baureferat	Datum: 28.02.2018
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2018	öffentlich

### **10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hohenwarth" für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 712/10 Gemarkung Wendelstein an der Farnstraße Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Vom 14.12.2017 bis 19.01.2018 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 19.01.2018 zu o. g. Bauleitplan Stellung zu nehmen:

Landratsamt Roth  
 Regierung von Mittelfranken  
 Planungsverband Industrieregion Mittelfranken  
 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
 Bund Naturschutz  
 Kreisheimatpflegerin  
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
 Deutsche Telekom AG  
 Deutsche Post  
 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
 Heimatverein  
 Obst- und Gartenbauverein  
 FF Wendelstein  
 Landesbund für Vogelschutz  
 Umweltbeauftragter  
 SG Erschließung  
 Geschäftsleitung  
 Referat V  
 Werkeverwaltung  
 Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Der Bau- und Umweltausschuss 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:

Kreisheimatpflegerin  
Deutsche Post  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Heimatverein  
Obst- und Gartenbauverein  
Landesbund für Vogelschutz  
Umweltbeauftragter  
Geschäftsleitung  
Referat V

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine negative Stellungnahme abgegeben haben:

Regierung von Mittelfranken  
Planungsverband Industrieregion Mittelfranken  
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
SG Erschließung  
Werkeverwaltung  
Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Deutsche Telekom vom 10.01.2018

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der geforderte Hinweis ist bereits unter Nummer 3.3 in der Satzung enthalten.

Bündnis 90/Die Grünen, Boris Czerwenka vom 10.01.2018

Zu 1.

In Abstimmung mit dem beauftragten Biologen und der Unteren Naturschutzbehörde erscheint die vorliegende Behandlung des Themas Artenschutz für die Änderungsplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.15 Wendelstein „Hohenwarth“ aus fachlicher Sicht ausreichend.

Das beauftragte Biologenbüro hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Strukturbegehung durchgeführt. Eine Aufnahme der Lebensraumstrukturen hat stattgefunden (siehe hierzu Seite 1 der artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Biologenbüros und Seite 8 der Begründung zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans).

Nach Einschätzung des beauftragten Biologenbüros ist anzunehmen, dass auch bei eingehenden Erfassungen von Artenvorkommen (Vögel, Insekten) des Planungsgebietes kein anderes Ergebnis zu erwarten ist. Angesichts der vorhandenen Strukturen und der räumlichen Einbindung (Siedlung und Baumallee/Straße angrenzend) der Fläche ist nicht mit artenschutzrelevanten Feldbrütern zu rechnen. Die vorhandenen Gebüsche sind nur von mäßiger Größe und Ausdehnung, so dass auch dort nur gehölzbrütende Arten vorkommen (Gartenvögel, Kulturfolger), die voraussichtlich jede Ersatzpflanzung annehmen werden und bezüglich Anwohner in der Nachbarschaft nicht sehr stöempfindlich sind.

Artenschutzrelevante Insektenarten können auf der Brachfläche und an den Säumen nicht vorkommen, da diese ganz bestimmte Pflanzenarten zur Eiablage und als Raupennahrung

benötigen. Diese Pflanzen kommen dort nicht vor, was auch im Herbst/Winter erkennbar ist. Das bedeutet nicht, dass im Planungsraum keine Insekten leben. Diese sind aber mit Sicherheit keine europarechtlich geschützten Arten (sog. FFH-Arten).

Ergänzend wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Roth im Rahmen der öffentlichen Auslegung verwiesen, in der keine Einwendungen bezüglich der artenschutzrechtlichen Abhandlung erhoben worden sind.

Zu 2.

Bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das „Erneuerbare-Energie-Wärme-gesetz (EEWärmG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, hingewiesen. Die gesetzlichen Vorgaben verpflichten Bauherren zur Nutzung erneuerbarer Energien. Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht. Die festgesetzte Firstrichtung der Dächer eignet sich vorzüglich für die Nutzung von Sonnenenergie. Aufständerungen von Solaranlagen und Sonnenkollektoren auf der Dachhaut von Haupt- und Nebengebäuden sowie auf Garagen sind ebenfalls zulässig.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden zusätzliche bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesysteme), empfohlen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt unter Punkt „3 Hinweise“ der Satzung.

#### Freiwillige Feuerwehr Wendelstein vom 14.01.2018

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und können im Rahmen der zukünftigen Genehmigungsplanung realisiert werden. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.01.2018

Bezüglich der geplanten Hecke und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts sowie der Bayerischen Bauordnung. Bei Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten, bei Gehölzen über 2,0 m gilt ein Abstand von 2,0 m. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist bei Gehölzen über 2,0 m ein Abstand von 4,0 m einzuhalten. Ein Zurückversetzen von Einfriedungen gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird nicht für notwendig erachtet.

#### Landratsamt Roth vom 17.01.2018

Zu 1.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wird in der Satzung unter 3.1 „Hinweise Artenschutz“ und der Begründung bereits hingewiesen.

Zu 3.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung unter „3 Hinweise“ aufgenommen.

Zu 4.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung unter „3 Hinweise“ aufgenommen.

Zu 5.

In der Begründung wird der Begriff „rechtskräftiger Bebauungsplan“ in „rechtsverbindlicher Bebauungsplan“ redaktionell geändert.

Die Formulierung unter 1.2.2 der Begründung wird entsprechend redaktionell geändert.

Im Moment ist das Gesamtgrundstück im Besitz einer Familie. Die Teilung in 3 Bereiche, einen nördlichen und einen mittleren (WA 1) und einen südlichen (WA 2) ist geplant. Zur Sicherung der Erschließung des mittleren und südlichen Teils wird eine Dienstbarkeit im Planblatt dargestellt (Planzeichen 15.5. „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“).

Entsprechend dem Hinweis wird Nr. 2.6 der Satzung dahingehend redaktionell ergänzt, wie mit Niederschlagswasser umgegangen werden muss, wenn keine direkte Versickerung möglich ist.

Die Bezeichnung 9. Änderung wird redaktionell in 10. Änderung geändert.

Die Hinweise werden bei der Ausfertigung des Bebauungsplanes beachtet.

#### Initiative „Bürger gestalten Wendelstein“/IG Ortsrand Wendelstein vom 18.01.2018

Die Einfügung des Vorhabens in die bauliche Umgebung ist neben der Berücksichtigung der Ortsrandlage ein wichtiger Entwurfsgesichtspunkt. Dazu kommen ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Schaffung von Wohnraum ohne Flächenneuausweisungen.

Das nördliche Baufenster mit ca. 32 m Länge ist an den unmittelbar östlich angrenzenden, aus 4 Reihenhäusern bestehenden Baukörper an der Farnstraße angepasst. Er ist ca. 29 m lang. Der südlich vorgelagerte, aus 7 Reihenhäusern bestehende Baukörper am Heuweg, der mit dem geplanten Bauvorhaben zusammen den südlichen Ortsrand von Raubersried her bilden wird, ist 79 m lang. Die Reihenhäuser am Irrweg, die ebenfalls den südlichen Ortsrand bestimmen, sind ca. 50 m lang. Das mittlere Baufenster ist ca. 24 m lang, die beiden südlichen je 16 m. Dies garantiert die städtebaulich wünschenswerte, abgestufte Bebauung und die zunehmende Durchgrünung von Norden nach Süden.

Der Hinweis, dass es in diesem Bereich der Farnstraße derzeit keine Gasversorgungsmöglichkeit gibt, ist zutreffend. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Die Gebäude der Planung überschreiten in der Höhe und Größe den dahinter liegenden Baubestand bei optimaler Ausnutzung der Festsetzungen nur geringfügig. Das Baufenster im WA 1 ermöglicht mit der festgesetzten Dachneigung von 45 Grad, abhängig von den technischen Anforderungen des Hochbautentwurfes (Tiefgarage), eine Traufhöhe von ca. 6 m und eine Firsthöhe von ca. 11,5 m. Das nördlich angrenzende Gebäude (Fl. Nr. 712) hat eine den Plänen entnommene Traufhöhe von 6,20 m bzw. 7,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m. Zum Ortsrand Richtung Raubersried erfolgt im WA 2 eine Abstufung um 1 Geschoss auf 1 Geschoss plus Dach.

An der Nordseite des Geltungsbereichs sind unter Beachtung der vorhandenen Parkplätze an der Farnstraße drei Baumstandorte auf Privatgrund festgesetzt. Weitergehende gärtnerische Gestaltungen erfolgen im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung im Baugenehmigungsverfahren. Zusätzliche Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze gilt die gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung. Insofern sind für 2- und 3-Zimmerwohnungen 1,5 Stellplätze und 4-

Zimmerwohnungen 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften müssen jeweils 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Der erforderliche Stellplatznachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Eine Veränderung der Parkplätze in der Farnstraße ist nicht geplant.

Bezüglich einer barrierefreien Bauweise gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. Demnach müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein (Art 48 Bayerische Bauordnung). Für die Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das „Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmG)“, das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, hingewiesen. Die gesetzlichen Vorgaben verpflichten Bauherren zur Nutzung erneuerbarer Energien. Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht. Die festgesetzte Firstrichtung der Dächer eignet sich vorzüglich für die Nutzung von Sonnenenergie. Aufständerungen von Solaranlagen und Sonnenkollektoren auf der Dachhaut von Haupt- und Nebengebäuden sowie auf Garagen sind ebenfalls zulässig. Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden zusätzliche bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesysteme) empfohlen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt unter Punkt „3 Hinweise“ der Satzung.

Die gewünschte Verschiebung des Standortes für die Ersatzbaumpflanzung ist nicht sinnvoll, da für die Ersatzpflanzung ein geeigneter Ort für Wurzel- und Kronenentwicklung gewählt werden muss. Diese Voraussetzungen werden am festgesetzten Standort besser erfüllt.

Die Restmüllgefäße, Wertstoffsammeltonnen (Biomüll und Altpapier) und gelben Säcke müssen bei Realisierung der Planung an den Abholtagen neben der neuen Grundstückszufahrt im Bereich der Farnstraße abgestellt werden.

#### Bund Naturschutz vom 19.01.2018

Zu Grundsätzliches:

Für die überplante Fläche existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Markt Wendelstein verfolgt mit der vorliegenden Änderungsplanung eine moderate "Nachverdichtung" und wird damit dem Ziel des Planungsrechts „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht.

Zu 1.

In Abstimmung mit dem beauftragten Biologen und der Unteren Naturschutzbehörde erscheint die vorliegende Behandlung des Themas Artenschutz für die Änderungsplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.15 Wendelstein „Hohenwarth“ aus fachlicher Sicht ausreichend.

Das beauftragte Biologenbüro hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Strukturbegehung durchgeführt. Eine Aufnahme der Lebensraumstrukturen hat stattgefunden (siehe hierzu Seite 1 der artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Biologenbüros und Seite 8 der Begründung zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans).

Nach Einschätzung des beauftragten Biologenbüros ist anzunehmen, dass auch bei eingehenden Erfassungen von Artenvorkommen (Vögel, Insekten) des Planungsgebietes kein anderes Ergebnis zu erwarten ist. Angesichts der vorhandenen Strukturen und der räumlichen Einbindung (Siedlung und Baumallee/Straße angrenzend) der Fläche ist nicht mit artenschutzrelevanten Feldbrütern zu rechnen. Die vorhandenen Gebüsche sind nur von mäßiger Größe und Ausdehnung, so dass auch dort nur gehölzbrütende Arten vorkommen (Gartenvögel, Kulturfolger), die voraussichtlich jede Ersatzpflanzung annehmen werden und

bezüglich Anwohner in der Nachbarschaft nicht sehr stöempfindlich sind.

Artenschutzrelevante Insektenarten können auf der Brachfläche und an den Säumen nicht vorkommen, da diese ganz bestimmte Pflanzenarten zur Eiablage und als Raupennahrung benötigen. Diese Pflanzen kommen dort nicht vor, was auch im Herbst/Winter erkennbar ist. Das bedeutet nicht, dass im Planungsraum keine Insekten leben. Diese sind aber mit Sicherheit keine europarechtlich geschützten Arten (sog. FFH-Arten).

Ergänzend wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Roth im Rahmen der öffentlichen Auslegung verwiesen, in der keine Einwendungen bezüglich der artenschutzrechtlichen Abhandlung erhoben worden sind.

Zu 2.

Bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das „Erneuerbare-Energie-Wärmegegesetz (EEWärmG)“, das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, hingewiesen. Die gesetzlichen Vorgaben verpflichten Bauherren zur Nutzung erneuerbarer Energien. Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht. Die festgesetzte Firstrichtung der Dächer eignet sich vorzüglich für die Nutzung von Sonnenenergie. Aufständereien von Solaranlagen und Sonnenkollektoren auf der Dachhaut von Haupt- und Nebengebäuden sowie auf Garagen sind ebenfalls zulässig.

Die Nutzung bestimmter erneuerbaren Energien können durch Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung nicht vorgeschrieben werden. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist nicht beabsichtigt.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden zusätzliche bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesysteme) empfohlen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt unter Punkt „3 Hinweise“ der Satzung.

Zu 3.

Die Einfügung des Vorhabens in die bauliche Umgebung ist neben der Berücksichtigung der Ortsrandlage ein wichtiger Entwurfsgesichtspunkt. Dazu kommen ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Schaffung von Wohnraum ohne Flächenneuausweisungen.

Das nördliche Baufenster mit ca. 32 m Länge ist an den unmittelbar östlich angrenzenden, aus 4 Reihenhäusern bestehenden Baukörper an der Farnstraße angepasst. Er ist ca. 29 m lang. Der südlich vorgelagerte, aus 7 Reihenhäusern bestehende Baukörper am Heuweg, der mit dem geplanten Bauvorhaben zusammen den südlichen Ortsrand von Raubersried her bilden wird, ist 79 m lang. Die Reihenhäuser am Irrweg, die ebenfalls den südlichen Ortsrand bestimmen, sind ca. 50 m lang. Das mittlere Baufenster ist ca. 24 m lang, die beiden südlichen je 16 m. Dies garantiert die städtebaulich wünschenswerte, abgestufte Bebauung und die zunehmende Durchgrünung von Norden nach Süden.

Das Baufenster ermöglicht mit der festgesetzten Dachneigung von 45 Grad, abhängig von den technischen Anforderungen des Hochbautentwurfes (Tiefgarage), eine Traufhöhe von ca. 6 m und eine Firsthöhe von ca. 11,5 m. Das nördlich angrenzende Gebäude (Fl. Nr. 712) hat eine den Plänen entnommene Traufhöhe von 6,20 m bzw. 7,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m.

Zu 4.

Nr. 2.6 der Satzung wird um eine Erläuterung zum Umgang mit Niederschlagswasser bei

fehlender direkter Versickerungsmöglichkeit redaktionell ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberaten tätig. Es empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassungen:

1. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung.
2. Der Marktgemeinderat beschließt die o. g. Bebauungsplanänderung - bestehend aus
  - a) Planblatt vom 27.10.2017,  
zuletzt geändert am 01.03.2018,
  - b) Satzungstext vom 27.10.2017,  
zuletzt geändert am 01.03.2018,als Satzung und hierzu die
  - c) Begründung vom 27.10.2017,  
zuletzt geändert am 01.03.2018.

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

Eingegangene Stellungnahmen und Planunterlagen

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister