

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/808/2018

Referat:	Baureferat	Datum: 16.07.2018
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	26.07.2018	öffentlich

5. Änderung des Bebauungsplanes W 4.1 im Bereich des AWO-Pflegeheimes am Richtweg Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Vom 08.02.2018 bis 12.03.2018 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 12.03.2018 zu o. g. Bauleitplan Stellung zu nehmen:

Landratsamt Roth
Regierung von Mittelfranken
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wasserwirtschaftsamt
Bund Naturschutz
FF Wendelstein
SG Erschließung
Geschäftsleitung
Referat V
Werkeverwaltung
Umweltbeauftragter

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
Bund Naturschutz
SG Erschließung
Geschäftsleitung
Referat V
Umweltbeauftragter

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

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Werke vom 21.02.2018

Die geplante Erweiterung der bereits bestehenden Seniorenwohneinrichtung ist aus innerbetrieblichen Gründen nur am Nordrand möglich. Wie im Rahmen eines Ortstermins mit den Gemeindewerken besprochen, ist eine Verlegung der Leitungen grundsätzlich möglich. Hierfür bestehen verschiedene Ausführungsmöglichkeiten, deren Vor- und Nachteile im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung abgewogen werden.

Der Vorhabensträger hat schriftlich seine Zusage zur Kostenübernahme für die notwendigen Leitungsverlegungen signalisiert. Seitens der Gemeindewerke wurde im Rahmen des Ortstermins grundsätzlich die Zustimmung zur Leitungsverlegung mitgeteilt.

Die Einwände der Gemeindewerke können somit abgewogen werden, da hierfür entsprechend der Maßgaben des § 4a Abs. 3 BauGB eine Lösung abgestimmt wurde und alle relevanten Beteiligten Ihre Zustimmung mitgeteilt haben. Von einer erneuten Auslegung kann daher abgesehen werden.

Landratsamt Roth vom 07.03.2018

Belange Gesundheitsamt:

Die Hinweise zum Bau und Betrieb von Zisternen und Grauwasseranlagen sowie der Beseitigung von Niederschlagswasser betreffen die spätere Bauausführung und werden dem Vorhabensträger für die weitergehenden Planungen übermittelt. Auf Ebene der Bauleitplanung ergeben sich hieraus keine Veranlassungen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist hinreichend gesichert. Die bestehenden Leitungstrassen werden soweit möglich erhalten, ggf. erfolgen in Teilen Umbauten. Die Dimensionen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind ausreichend.

Naturschutzfachliche Belange:

Die artenschutzrechtlichen Belange sind mit den gesetzlichen Vorgaben hinreichend geregelt. Der Vorhabensträger und seine Planer sind hierüber informiert.

Die Hinweise zur Grüngestaltung werden als erläuternde Hinweis im Kapitel Grünordnung der Begründung ergänzt. Hieraus werden keine neuen Sachverhalte oder Festsetzungen begründet. Die Erläuterungen dienen der Klarstellung. Eine erneute Auslegung ist somit nicht erforderlich.

Immissionsschutzfachliche Belange:

Der Forderung der Abteilung Immissionsschutz nach Aufnahme der Nachweisführung für die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Zulassungsverfahrens in die Festsetzungen des Bebauungsplans kann nicht gefolgt werden. Die im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorzulegenden Unterlagen werden im Rahmen der Bauvorlagenverordnung bereits abschließend geregelt. Eine entsprechende Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans ist damit mangels Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.

Sonstiges:

Hinsicht der Regelung zur Abstandsflächentiefen und den erforderlichen Brandabständen ist festzustellen:

Der Grundeigentümer des nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstückes ist in die Planungen mit einbezogen. Die Planungen wurden mit ihm abgestimmt. Er hat sein Einverständnis zu den geplanten Festsetzungen mitgeteilt. Zudem existieren bereits aus den bestehenden baulichen Anlagen schriftliche Vereinbarungen zur Abstandsflächenübernahme sowie erforderlichen Brandabständen zwischen den bestehenden Gebäuden.

Die sich aus den Planungen ergebenden Vergrößerung der Einflussbreite dieser Regelung ist mit dem Grundeigentümer abgestimmt und wird von diesem mitgetragen. Der dortige Eigentümer beabsichtigt zudem keine baulichen Veränderungen oder Erweiterungen der dortigen bestehenden baulichen Anlagen - insbesondere keine Erhöhungen. Der Eigentümer ist sich darüber bewusst, dass mit den vorliegenden Planungen die Bebaubarkeit seines Grundstückes eingeschränkt wird.

Die Bestätigung über die bestehende Abstandsflächenübernahme liegt vor. Die erforderlichen Mindestbrandabstände sind mit den vorliegenden Planungen und unter Beachtung der bestehenden baulichen Anlagen gewährleistet. Die tatsächlichen Abstände belaufen sich auf mind. 5,90 m. Nördlich des Planungsgebietes ist somit eine Erreichbarkeit der geplanten Bebauungen grundsätzlich möglich. Hierbei ist zudem zu beachten, dass aufgrund der geplanten Nutzungen eine Rettung über die Fenster als zweiter Rettungsweg in der Regel ausgeschlossen ist. Für die Personenrettung ist daher die Ausbildung von Sicherheitsrettungswegen im Inneren erforderlich. Zusätzlich werden durch entsprechende Brandschutzeinrichtungen im Inneren die Entstehung und Ausbreitung von Bränden minimiert.

Ein Brandüberschlag nach Norden kann mit den vorliegenden Abstimmungen und Planungen hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Die Feuerwehr Wendelstein ist in die Planungen mit einbezogen und hat nach einer durchgeführten Ortsbegehung keine Bedenken gegen die geplanten neuen Baumaßnahmen mitgeteilt. Gefahren eines Brandüberschlags von Norden in das Planungsgebiet können mit den bestehenden Abständen ebenfalls hinreichend ausgeschlossen werden.

Bzgl. der Belichtung und Belüftung entlang der nördlichen Fassade mit verkürzten Abstandsflächen ist in Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen mit einer hinreichenden Erfüllung der notwendigen Mindestanforderungen zu rechnen. Die geplanten Nutzungen erfordern zudem voraussichtlich eine kontrollierte Lüftungsanlage. Die Belüftung kann somit auch anderweitig sichergestellt werden. Die Belichtung von Norden ist auch unter Beachtung der nördlich angrenzenden Gebäude noch hinreichend gewährleistet. Da dort keine Planungen für neue Gebäude vorgesehen sind, beschränkt sich der Bereich mit eingeschränkter Belichtung auf einen kleinen Randbereich am Ostrand der Erweiterungsfläche. Hier kann die Belichtung aber über nach Osten orientierte Öffnungen sichergestellt werden, so dass die Belichtung auch in diesem Bereich hinreichend sicher gewährleistet ist.

In der Abwägung ist hierbei zudem zu beachten, dass die geplante Erweiterung der bestehenden Senioren für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung und zur Verbesserung der Verhältnisse in der Einrichtung dringend erforderlich ist. Alternativ müsste über einen Neubau an anderer Stelle nachgedacht werden. Hierfür stehen aber im innerörtlichen Zusammenhang keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung. Es müssten voraussichtlich neue Außenbereichsflächen einbezogen werden. Damit würde jedoch die Einrichtung nicht in Nähe zum Siedlungskern stehen. Dies ist aus Sicht des Markts Wendelstein keine geeignete Entwicklung.

Die mit einem Neubau entstehenden Kosten sind ebenfalls als unverhältnismäßig im Ver-

hällniss zur Einschränkung der Bebaubarkeit auf dem nördlich angrenzenden Grundstück durch die vorliegenden Planungen zu sehen. Hier ist in Abwägung aller Belange auch den öffentlichen Interessen an der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Betreuungsangeboten für Senioren der Vorrang vor den privaten Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden Nachbargrundstückes zu geben. Da dieser Nachbar sein Einverständnis zu den Planungen mitgeteilt hat, ist somit auch aus diesem Grund von einer angemessenen Planung auszugehen.

Die Ausführungen zur Ausfertigung von Bebauungsplänen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

FF Wendelstein vom 10.03.2018

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins am 10.04.2018 wurde die Zuwegung der Seniorenwohneinrichtung in Augenschein genommen. Gemeinsam wurde durch alle Beteiligten vereinbart, von der Straße "Am Kohlschlag" eine neue Rettungszufahrt zur westlichen Seite der baulichen Anlagen herzustellen. Somit kann die sichere Zuwegung von zwei Seiten zum Grundstück sichergestellt werden.

Die hinreichende Rettungszuwegung ist somit gewährleistet.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich, da sich die geplante Zufahrt außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befindet. Da jedoch alle Beteiligten der Lösung zugestimmt haben, ist von einer ausreichenden Anbindung auszugehen. Die ursprünglich seitens der Feuerwehr diesbezüglich geäußerten Bedenken sind damit ausgeräumt.

Für die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Umbaus der Hauptwasserleitung ein weiterer Hydrant auf der Südseite der Bauflächen in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat hergestellt. Dies wurde im Rahmen des Ortstermins am 10.04.2018 mit allen Beteiligten vereinbart. Die exakte Lage kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden. Die erforderliche Löschwassermenge kann voraussichtlich sichergestellt werden. Eine detaillierte Aussage hierzu kann aber erst unter Beachtung des konkreten Löschwasserbedarfs für die geplanten Nutzungen im Verlauf der weiteren Planungen erfolgen. Ggf. sind im Rahmen der Baugenehmigung dann weitergehende Auflagen zur Löschwasserbevorratung vorzusehen.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann aber in Abwägung aller Belange von einer hinreichenden Sicherheit der Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Die weiteren Hinweise zu Angriffswegen bzw. 2. Rettungswegen werden zur Kenntnis genommen. Sie werden durch den Vorhabensträger und seine Planer beachtet. Das Brandschutzkonzept wird mit der Feuerwehr abgestimmt.

Die Hinweise und Bedenken der Feuerwehr Wendelstein zum erstellten Lärmschutzgutachten sowie den dort zu Grunde legten Maßgaben für den Betrieb der Feuerwehr werden in Abwägung aller Belange nicht geteilt.

Der Lärmschutzgutachter hat bei seinen Berechnungen den aktuellen Betrieb der Feuerwehr unter Beachtung der bereits im Umfeld bestehenden errichteten bzw. zulässigen Arten der Nutzungen untersucht und bewertet. Im Weiteren sind die mit der vorliegenden Planung einhergehenden Veränderungen eingeflossen. Im Ergebnis ist dabei festzustellen, dass sich für

die Feuerwehr Wendelstein in der Nutzbarkeit keine anderen Einschränkungen ergeben als diese bereits aufgrund der im Umfeld schon existierenden Nutzungen vorhanden sind.

Es ist somit davon auszugehen, dass die Feuerwehr Wendelstein durch die beabsichtigte Änderung nicht weiter eingeschränkt wird.

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind in Abwägung aller Belange als gute Lösung für die bekannten Lärmemissionen im Umfeld zu erachten.

Beschwerden über den Betrieb auf dem Gelände der Feuerwehr sind nicht bekannt. Das Landratsamt Roth hat bezgl. des Immissionsschutzgutachtens und der Schlussfolgerungen keine Bedenken mitgeteilt.

In der Abwägung aller Belange ist somit festzustellen, dass die Bedenken der Feuerwehr Wendelstein nicht geteilt werden, der Betrieb der Feuerwehr kann nach aktuellem Stand der Sachlage wie bisher auch im Rahmen der gesetzlichen Maßgaben und Regelungen fortgeführt werden.

Von Seiten der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein.

Nachdem nunmehr das nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene Änderungsverfahren abgeschlossen ist, kann zu o. g. Bebauungsplan der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.07.2018 folgende Beschlussvorschläge gefasst:

I. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung.

II. Der Marktgemeinderat beschließt die o. g. Bebauungsplanänderung - bestehend aus

- a) Planblatt vom 18.01.2018,
zuletzt geändert am 04.07.2018,
- b) Satzungstext vom 18.01.2018,
zuletzt geändert am 04.07.2018,

als Satzung und hierzu die

- c) Begründung vom 18.01.2018,
zuletzt geändert 04.07.2018.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Eingegangene Stellungnahmen und Planunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister