Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/839/2019

Referat:	Baureferat	Datum:	23.01.2019
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	**Termin**	
Marktgemeinderat Wendelstein	31.01.2019	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 Großschwarzenlohe Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Vom 09.04.2018 bis 11.05.2018 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 11.05.2018 zu o. g. Bauleitplan Stellung zu nehmen:
Landratsamt Roth
Regierung von Mittelfranken
Planungsverband Region Nürnberg
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wasserwirtschaftsamt
Bund Naturschutz
Main-Donau-Netzgesellschaft
Kath. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
Evang. 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
Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe"
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Gewerbeverband
Heimatverein
Obst- und Gartenbauverein
FF Großschwarzenlohe

FF Sorg
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
Umweltbeauftragter
Inklusionskreis

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:
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kath. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
Evang. Pfarramt Wendelstein
Kreisheimatpflegerin
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler
Deutsche Post
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Gewerbeverband
Heimatverein
FF Großschwarzenlohe
FF Sorg
Landesbund für Vogelschutz
Markt Schwanstetten
Markt Pyrbaum
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung
SG Erschließung
Geschäftsleitung
Umweltbeauftragter
Inklusionskreis

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine negativen Stellungnahmen abgegeben haben:
Regierung von Mittelfranken
Planungsverband Region Nürnberg
Wasserwirtschaftsamt
Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern
Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe"
Gemeinde Schwarzenbruck
Gemeinde Rednitzhembach
Markt Feucht
Werkeverwaltung

Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 12.04.2018
Bereich Landwirtschaft:
Die Hinweise auf die einzusetzenden Gehölze und den Mindestabstand von 2 m zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche werden in der Satzung und Begründung ergänzt.

Bereich Forsten:
Die Baugrenzen des Baufeldes 8 werden geändert und nach Westen verschoben, um so mögliche Einwirkungen auf das Wohngebäude zu reduzieren.

Bauernverband vom 23.04.2018
Ein entsprechender Hinweis auf die Emissionen ist in der Begründung enthalten.

Main-Donau-Netzgesellschaft vom 02.05.2018
Der geforderte Abstand von 2,50 m zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen nach DVGW Regelwerk wird in die Begründung aufgenommen.

Deutsche Telekom AG vom 30.04.2018
Die entsprechenden Hinweise werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Bund Naturschutz vom 07.05.2018
Zu 1. und 4.)
Im FNP-VE vom 22.3.18 wurden für den Bereich Pflegemaßnahmen vorgesehen, um die Sandmagerrasenreste bei Sorg zu entwickeln bzw. zu erhalten. Die Gemeinde sieht keinen Widerspruch zur hier in Rede stehenden Planung. Im Zuge des Bebauungsplans GSL 13 werden zwar kleinflächig Sandmagerrasen überplant. Gleichzeitig sind aber auf der angrenzenden Restfläche Maßnahmen zur Kompensation dieser Beeinträchtigung vorgesehen, die die Beeinträchtigung nahezu um das Dreifache überkompensieren.

Die offenen, teils mageren Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen aktuell einer Vielzahl von Störungen durch Gartenablagerungen, Fußgänger, Eutrophierungen durch Hundekot und nicht zuletzt Verbuschungen und Verfilzungen durch eine fehlende fachgerechte Pflege. Entsprechend sieht der FNP-VE Entbuschungsmaßnahmen und die Etablierung einer fachgerechten Pflege vor. Im Rahmen der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme werden genau diese Vorschläge konkretisiert (Entbuschung, Entwicklung und Pflege von Altgrasstreifen und Rohbodenflächen), so dass hier ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der Sandmagerrasen bei Sorg geleistet wird.

Es wurde bereits in Kap. 10 der Begründung dargelegt, dass der Ausgleich multifunktional im Zuge der ohnehin erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahme auf dem Flurstück Nr. 984/19, Gemarkung Großschwarzenlohe, erfolgen soll. Zur weiteren Erläuterung werden in die Begründung (Kap. 10) Angaben zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs und zum Ausgleich der beeinträchtigten gesetzlich geschützten Sandmagerrasenteilflächen ergänzt.

Der Bestand an wertgebenden Arten im Bereich der Sandmagerrasen, wie z.B. der Sandgras-Nelke, ist der Gemeinde bekannt – sowohl aufgrund der Informationen aus der amtli-

chen Biotopkartierung Bayerns als auch einer im Frühjahr 2017 durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Die Ergebnisse dieser Kartierung werden in der Begründung beschrieben. Es handelt sich bei den vorkommenden Arten jedoch nicht um Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die speziellen gesetzlichen Bestimmungen unterliegen. Beeinträchtigungen von gefährdeten oder seltenen Arten (Gefährdung gemäß Rote Liste) sind bei Bauleitplanungen Gegenstand eines Umweltberichts, der im beschleunigten Verfahren nach §13 BauGB jedoch entfällt. Wie in Kap. 10 der Begründung bereits dargelegt, gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher entfällt auch die Notwendigkeit naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen. Durch die vorgesehene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme, die auch gleichzeitig die Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope kompensiert, erfolgt letztlich jedoch gleichwohl ein Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Gerade für die beeinträchtigten Artengemeinschaften werden in unmittelbarer räumlicher Nähe Lebensräume nicht nur gleichwertig sondern auch gleichartig entwickelt. Gerade unter Berücksichtigung des Ziels einer flächensparenden Planung zur Schonung unbelasteter Freiräume stellt die vorliegende Planung aus Sicht der Gemeinde eine vorbildliche Planung zur Vereinbarung der städtebaulichen und naturschutzfachlichen Ziele der Gemeinde dar.

Zu 2.)
Grundsätzlich kann entlang des Bierwegs auf eine aktive Lärmschutzmaßnahme ohne beträchtliche Auswirkungen durch die verkehrlichen Emissionen auf die geplante Bebauung nicht verzichtet werden. Ob es sich dabei um eine Verunstaltung handelt, liegt zum einem im Auge des Betrachters, zum anderen in der Auswahl der eingesetzten Materialien für die Lärmschutzmaßnahme. Der Autor unterstellt allgemein eine „unschöne Entwicklung hin zu Gabionen-Wänden“ ohne nähere Kenntnisse über die Ausführung zu haben.

Neben Holzwänden können selbst berankte Gabionen-Wände mit geringer Bautiefe zu einer optischen Verbesserung der baulichen Anlage dienen. Angesichts der Tatsache, dass selbst private Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2m als geschlossene Mauern in weiten Teilen des Gemeindegebietes zulässig wären, stellt diese Lärmschutzmaßnahme selbst mit einer Höhe von 2,50m in entsprechender Ausführung keinen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Aufgrund der Notwendigkeit einer Lärmschutzwand kann auf eine Fotomontage verzichtet werden, sofern bei der konkreten Planung auf eine adäquate Materialauswahl geachtet wird.

Um die Wirkung der Maßnahme zu verbessern, ist es sinnvoll, die Lärmschutzwand so nahe wie möglich an der Lärmquelle und damit unmittelbar entlang des Bierwegs zu errichten. An den Ein- und Ausfahrttrichtern werden entlang der Privatgrundstücke zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Tatsächlich ist gerade die Einfahrt ins Plangebiet in Verbindung mit dem kreuzenden Radweg kritisch anzusehen. Um diese Gefahr zu bannen, besteht die Möglichkeit, die Einsehbarkeit durch eine teilweise transparente Lärmschutzwand an den Zufahrten zu verbessern, so die Situation zu entschärfen und die optische Wirkung der baulichen Anlage in ihrer Längenausdehnung zu mindern. Gleichzeitig sollte durch entsprechende Beschilderung auf den kreuzenden Radweg hingewiesen werden.

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds wurde bereits in der Begründung dargelegt, dass das Plangebiet in räumlicher Nähe zu einem sensiblen Landschaftsbereich liegt. Entsprechend fanden die Belange des Landschafts- und Ortsbilds bei der Planung besondere Berücksichtigung. In Kap. 13 wurde beschrieben, dass die gestalterischen Festsetzungen eine lockere, v.a. nach Norden durchlässige Bebauung begründen, die an das lokale Ortsbild angepasst ist. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan eine Vielzahl von Maßnahmen ergriffen, um das zukünftige Baugebiet in die Landschaft einzubinden (vgl. Kap. 13 der Begründung): Ziel der Grünordnung ist es, das Wohngebiet zu durchgrünen und ins-

besondere im Norden und Osten des Geltungsbereichs einen harmonischen Übergang der zukünftigen Siedlungsflächen in die freie Landschaft zu schaffen. Dies wird erreicht, durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Norden und Osten des Geltungsbereichs, die im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft mit standortgerechten, gebietsheimischen Arten zu bepflanzen sind. Weitere Festsetzungen zu Einzelbaumanpflanzungen, zur Begrünung von Garagen, Carports, Fassaden, Müllsammelstellen und zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen stellen auch im zukünftigen Wohnbaugebiet ein Mindestmaß an Durchgrünung sicher. Stellplätze sind zentral im Wohngebiet angeordnet, sodass die Entwicklung extensiver genutzter Flächen hin zu den Rändern des Baugebiets begünstigt wird. Damit ist aus Sicht der Gemeinde der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild umfassend bewertet und in die Abwägung eingestellt worden.

Zu 5.)
Aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Baugebiet muss das anfallende Oberflächenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen einer Versickerung innerhalb des Plangebietes zugeführt werden. Lage und Ausdehnung rühren aus der topografischen Lage der Versickerungsfläche und der anfallenden Wassermenge. Der dadurch entstehende Eingriff in das Biotop wird bilanziert und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Zisternen können nicht zur Reduktion der anfallenden Einleitungsmenge in das Regenrückhaltebecken heran gezogen werden um so die erforderliche Versickerungsfläche zu verkleinern. Zisternen gelten nicht als Regenrückhalteeinrichtung, da bei entsprechendem Füllungsgrad der Überlauf als freier Durchfluss anzusehen ist. Die Forderung nach einer Dachbegrünung von Carports und Garagen findet sich bereits in der Satzung zum Bebauungsplan unter § 7, Nr.3.

<u>Referat V vom 08.05.2018</u>
Die Anmerkungen des Technischen Baureferats werden in die Begründung aufgenommen, einzelne Passagen entsprechend geändert und Schreibfehler ausgebessert.

<u>FF Wendelstein vom 09.05.2018</u>
Hinsichtlich der Zugänglichkeit der südlichen Grundstücksflächen der Baufelder 10 - 17 werden Satzung und Begründung ergänzt.
Die Forderung nach einer freien Zugänglichkeit der Giebelflächen unter " 3. Angriffswege bzw. Sicherstellung 2. Flucht- und Rettungsweg " träfe, sollten die Baugrenzen für Garagen und Carports ausgeschöpft werden, auf 12 der 17 Baufelder zu und würde eine Nutzbarkeit, gerade hinsichtlich der Stellplatzanordnung, erheblich einschränken und für die Bauwerber eine unzumutbare Härte bedeuten.
Da der Bebauungsplan für das gesamte Areal begrünte Flachdächer vorschreibt, ist der Angriff für die Feuerwehr über diese Dächer an die Giebelseiten durchaus gewährleistet.

Die besondere Situierung des Areals der Freiwilligen Feuerwehr Sorg in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet wird bereits in der Begründung unter 14. Lärmschutz erwähnt und wird textlich noch ergänzt um den Passus "auch und gerade am Wochenende".

Öffentlich rechtliche Vorschriften zum baulichen Brandschutz finden im Bebauungsplanverfahren keinen Niederschlag. Diese müssen vom Bauwerber im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung oder im Betrieb berücksichtigt werden.

<u>Obst- und Gartenbauverein vom 09.05.2018</u>
Die Aussage, dass durch das neue Baugebiet zusätzlicher Verkehr entsteht, ist zutreffend. Allerdings ist bei einem Bebauungsplangebiet mit 17 Wohneinheiten nicht davon auszugehen, dass das angrenzende Straßennetz übermäßig belastet wird. Insbesondere da der Ver-

kehr in drei Richtungen abfließen kann.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 09.05.2018
Der Markt Wendelstein nimmt die Einwände und Anmerkungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sehr ernst, hat bereits Kontakt mit der Behörde aufgenommen und am 23.10.2018 eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragt. Die Marktgemeinde Wendelstein wird die geforderten Untersuchungen in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Vorfeld der Bautätigkeit im Plangebiet durchführen. Dieser Passus wird auch in die Begründung aufgenommen.

Landratsamt Roth vom 18.05.2018
Zu 1.)
Die Hinweise und Anforderungen zur Regenwassernutzung werden in der Begründung ergänzt. Das Wasserwirtschaftsamt wurde bereits als Träger öffentlicher Belange in das laufende Verfahren eingebunden.

Zu 2.)
Die baulichen Voraussetzungen zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung wurden bereits in der Verkehrsplanung berücksichtigt.

Zu 3.)
Die Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahme erfolgt gem. §1a (3) BauGB auf „von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“. Diese Art der Sicherung ist gem. Rechtsprechung gleichgestellt mit weiteren Sicherungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel eine Festsetzung im Bebauungsplan. Es ist richtig, dass sich aufgrund der Nachbarschaft der Maßnahmenfläche zum Geltungsbereich eine Sicherung durch Festsetzung anbietet. Dadurch gingen aber Flexibilitäten bei der fachgerechten Planung und Umsetzung der Maßnahme verloren, die erfahrungsgemäß für artenschutzrechtliche Maßnahmen wünschenswert sind. Dies gilt umso mehr, da die artenschutzrechtliche Maßnahme erst dann funktional wirksam sein muss, wenn es zum tatsächlichen baulichen Eingriff in die bestehenden Lebensräume im Norden des Geltungsbereichs kommt. Daher wird auf eine Sicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Im Hinblick auf den gesetzlich geschützten Sandmagerrasen wurde bereits in Kap. 10 der Begründung dargelegt, dass der Ausgleich multifunktional im Zuge der ohnehin erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahme auf dem Flurstück Nr. 984/19, Gemarkung Großschwarzenlohe, erfolgen soll. Zur Erläuterung werden in die Begründung (Kap. 10) Angaben zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs und zum Ausgleich der beeinträchtigten gesetzlich geschützten Sandmagerrasenteilflächen ergänzt. Es wird dargelegt, dass die geplante Kompensationsmaßnahme die Beeinträchtigung fast um das Dreifache überkompensiert.

Die abweichende Angabe in Abbildung 1 von 3 m wird auf 5 m korrigiert. Ebenso werden die Angaben zu den Pflanzqualitäten an die Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen angepasst.

Zu 4.)
Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung wird in die Begründung aufgenommen.

Zu. 5.)
Der Passus zu Art. 6, Abs. 5, Satz 1 BayBO wird in der Satzung und Begründung entsprechend ergänzt.

Von Seiten der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein.

Beschlussvorschlag:
Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 17.01.2019 folgenden Beschlussvorschlag gefasst:

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

a) Planblatt vom 28.11.2017,
   zuletzt geändert am 07.01.2019,
b) Satzungstext vom 28.11.2017,
   zuletzt geändert am 07.01.2019,
c) Begründung vom 28.11.2017,
   zuletzt geändert am 07.01.2019.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):
Planunterlagen und eingegangene Stellungnahmen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister