

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/946/2020**

Referat:	Baureferat	Datum: 10.06.2020
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	25.06.2020	öffentlich

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 Großschwarzenlohe Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Billigung der Unterlagen zur erneuten öffentlichen Auslegung**

#### **Sachverhalt:**

Vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 fand die erneute 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 06.12.2019 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  
 Landratsamt Brandschutzdienststelle  
 Landesbund für Vogelschutz

Gemeinde Schwarzenbruck  
Gemeinde Rednitzhembach  
Markt Feucht  
Markt Schwanstetten  
Markt Pyrbaum  
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung  
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  
Wasserwirtschaftsamt  
Kath. Pfarramt Nürnberg – Kornburg  
Evang. Pfarramt Wendelstein  
Kreisheimatpflegerin  
Bayerischer Bauernverband  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler  
Deutsche Post  
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Gewerbeverband  
Heimatverein  
Obst- und Gartenbauverein  
Landesbund für Vogelschutz  
Gemeinde Schwarzenbruck  
Markt Schwanstetten  
Markt Pyrbaum  
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung  
Werkeverwaltung  
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  
Main-Donau-Netzgesellschaft  
Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern  
Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe"  
Gemeinde Rednitzhembach  
Markt Feucht  
Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Landratsamt Brandschutzdienststelle/FF Wendelstein v. 31.10.2019/09.05.2018

Zu 1.

Die hier aufgeführten Punkte werden im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt. Die Notwendigkeit einer Beschilderung hinsichtlich eines Parkverbots zur sicheren Durchfahrt der Rettungskräfte wird sich in der Praxis erweisen. Grundsätzlich ist das Baugebiet über die privaten Stellplätze hinaus mit ausreichend öffentlichen Parkplätzen ausgestattet.

Zu 2.

Die hier aufgeführten Punkte werden im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt. Die bereit zu stellende Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h sowie die maximale Entfernung zwischen Hydranten von 150m werden in die Begründung aufgenommen.

Zu 3.

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. Jedoch wird in der Satzung ein Hinweis auf die entsprechenden Passagen in der Bayerischen Bauordnung aufgenommen, insbesondere was den zweiten Rettungsweg über die Fassade oder das Dach angeht. Hier sind im Besonderen die Baufelder der Doppelhäuser mit Nrn. 11 – 17 betroffen, für die die Zugänglichkeit von Süden eingeschränkt ist. Hier wird auf die Anleiterbarkeit von Norden und die entsprechenden Größen der Öffnungen gem. Art. 31 BayBO eingegangen.

Zu 4.

Eine eindeutige Hausnummernzuteilung wird im Zuge der Parzellierung und Veräußerung durch den Markt Wendelstein erfolgen.

Zu 5.

Die besonderen Verhältnisse der Freiwilligen Feuerwehr Sorg werden bei den Kaufverträgen mit den Grundstückserwerbern berücksichtigt.

Zu 6.

Öffentlich rechtliche Vorschriften zum baulichen Brandschutz finden im Bebauungsplanverfahren keinen Niederschlag und sind im Bauantragsverfahren durch den Bauwerber zu berücksichtigen.

Deutsche Telekom v. 06.11.2019

Die entsprechenden Hinweise werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 11.11.2019

Die Baufelder Nrn. 7 und 8 wurden so geändert, dass die Baumfallzone auf alle geplanten Gebäude eingehalten werden kann. Der Passus „Das Baufeld liegt im ... - ... bestehenden Risiken hingenommen.“ wird aus der Begründung gestrichen.

Bund Naturschutz vom 21.11.2019

Zu 1.

Es wird klargestellt, dass ein Ausgleich des nach § 30 BNatSchG geschützten Sandmagerens vorgesehen ist, und zwar nicht auf den Flächen für die Wasserwirtschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern auf einer Teilfläche auf dem Flurstück Nr. 984/19, Gemarkung Großschwarzenlohe, nordwestlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs. Die Maßnahme erfolgt multifunktional im Zuge der ohnehin erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahme für die Zauneidechse, für die eine Anlage offen-sandiger

Bereiche erforderlich ist. Die Beeinträchtigung von 150 qm Sandmagerrasen wird durch die Entwicklung von Sandmagerrasen auf einer Teilfläche von ca 500 qm ausgeglichen und damit mit einem Faktor von mehr als 1:3.

Zur Klarstellung wird in der Begründung ein Kapitel zu Gesetzlich geschützten Biotop ergänzt, in dem Lage und Betroffenheit der Sandmagerrasen der konkreten Ausgleichsmaßnahme gegenübergestellt werden.

Zu 2.

Die aktuellen Beeinträchtigungen der faunistischen Lebensräume durch die nahe gelegene Bebauung sind bekannt und wurden auch bei der Maßnahmenplanung berücksichtigt. So wurde zur Abgrenzung der Maßnahmenfläche nach Norden eine durchgängige Hecke vorgesehen, die Hunde und Hundebesitzer von der Maßnahmenfläche abhalten soll. Im Westen des Plangebiets ist ein Fußweg geplant, der die Fußgängerströme zukünftig lenken und von den ökologisch sensiblen Flächen fernhalten soll. Damit sorgt die vorliegende Planung für eine Verbesserung des Ist-Zustands. Zusätzlich ist geplant, eine Informationstafel aufzustellen, wo Hundebesitzer über die negativen Folgen von Nährstoffeinträge in die Fläche informiert werden.

Gleichwohl handelt es sich bei den beeinträchtigten Arten Goldammer und Zauneidechse nicht um störungsempfindliche Arten, was schon ihr aktuelles Vorkommen im Plangebiet belegt. Durch die Planung können die die beeinträchtigten Lebensräume mit reduzierter Störwirkung und darüber hinaus gleichartig und im räumlich – funktionalen Zusammenhang bereitgestellt werden. Dies ist primäres Ziel dieser Maßnahme.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde und ist somit nach §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ausreichend gesichert. Ferner ist beabsichtigt, die Pflege der Fläche dem Landschaftspflegeverband zu übertragen, um eine fachgerechte Umsetzung sicherzustellen.

Zu 3.

Die Einzelbäume stehen in einem Abstand von ca. 2 m zur Lärmschutzwand (Linie mit schwarzen Dreiecken) und außerhalb der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Revision der Lärmschutzwand zu belasten sind. Insofern werden alle geforderten Mindestabstände eingehalten.

#### Landratsamt Roth vom 05.12.2019

Zu 1.

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

Zu 2.

Es wird klargestellt, dass ein Ausgleich des nach § 30 BNatSchG geschützten Sandmagerrasens vorgesehen ist. Dieser Ausgleich soll aber nicht auf den Flächen für die Wasserwirtschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans stattfinden, sondern auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 984/19, Gemarkung Großschwarzenlohe, nordwestlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs. Die Maßnahme erfolgt multifunktional im Zuge der ohnehin erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahme für die Zauneidechse, für die unter anderem die Anlage offensandiger Bereiche erforderlich ist. Die Beeinträchtigung von 150 qm Sandmagerrasen wird konkret durch die Entwicklung von Sandmagerrasen auf einer Teilfläche von ca 500 qm ausgeglichen und damit mit einem Faktor von mehr als 1:3. Damit sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erfüllt. Ferner ist beabsichtigt, die Pflege der Fläche dem Landschaftspflegeverband zu übertragen, um eine fachgerechte Umsetzung sicherzustellen.

Zur Klarstellung wird in der Begründung ein Kapitel zu gesetzlich geschützten Biotopen ergänzt, in dem Lage und Betroffenheit der Sandmagerrasen der konkreten Ausgleichsmaßnahme gegenübergestellt werden. Ein Antrag für die Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG wird formlos beantragt.

Zu 3.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahme erfolgt gem. §1a Abs. 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 Flexibilität 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.

Dem Wunsch nach Aufnahme eines Hinweises in die Satzung zum Bebauungsplan, in dem die artenschutzrechtlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beschrieben werden, kann jedoch nachgekommen werden.

Zu 4. bis 7.

Die Änderungsvorschläge werden in die Satzung aufgenommen und die Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen konkretisiert.

Zu 8.

Der Hinweis zur Grundwasserabsenkung wurde der Satzung angehängt.

Zu 9.

Die Ausführungen zur ordnungsgemäßen Ausfertigung eines Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Zu 10.

Satzung und Begründung werden im weiteren Verfahren getrennt.

Von Seiten der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung.

2. Der Marktgemeinderat billigt zur erneuten öffentlichen Auslegung nachfolgende Unterlagen:

- a) Planblatt vom 28.11.2017,  
zuletzt geändert am 20.03.2020,
- b) Satzungstext vom 28.11.2017,  
zuletzt geändert am 20.03.2020,
- c) Begründung vom 28.11.2017,  
zuletzt geändert am 20.03.2020.

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

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister