

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/482/2015

Referat:	Baureferat	Datum: 09.02.2015
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	26.02.2015	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Kleinschwarzenlohe "Sondergebiet Heinrich-Wich-Straße"

Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

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 Industrieregion Mittelfranken
 Vermessungsamt
 Staatliches Bauamt - Straßenbau
 Wasserwirtschaftsamt
 Bund Naturschutz
 N-Ergie AG
 Handwerkskammer für Mittelfranken
 Industrie- und Handelskammer
 Kath. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
 Evang. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
 Kreisheimatpflegerin
 Bayerischer Bauernverband
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler
 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
 Deutsche Telekom AG
 Deutsche Post
 Autobahndirektion Nordbayern
 Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern
 Tennet TSO GmbH
 Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
 Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe"

Oberfinanzdirektion Nürnberg
Gewerbeverband
Heimatverein
Obst- und Gartenbauverein
FF Kleinschwarzenlohe
FF Wendelstein
Landesbund für Vogelschutz
Gemeinde Schwarzenbruck
Gemeinde Rednitzhembach
Markt Feucht
Markt Schwanstetten
Stadt Schwabach
Stadt Nürnberg
Einzelhandelsverband
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:

Kath. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
Evang. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
Kreisheimatpflegerin
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler
Deutsche Post
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
Oberfinanzdirektion Nürnberg
Gewerbeverband
Heimatverein
FF Kleinschwarzenlohe
FF Wendelstein
Landesbund für Vogelschutz
Gemeinde Schwarzenbruck
Markt Schwanstetten
Einzelhandelsverband
Markt Pyrbaum
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung
SG Erschließung
Geschäftsleitung
Referat V

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

Regierung von Mittelfranken
Planungsverband Industrieregion Mittelfranken
Vermessungsamt

Staatliches Bauamt - Straßenbau
N-Ergie AG
Handwerkskammer für Mittelfranken
Industrie- und Handelskammer
Deutsche Telekom AG
Autobahndirektion Nordbayern
Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern
Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe"
Gemeinde Rednitzhembach
Markt Feucht
Stadt Nürnberg
Werkeverwaltung
Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.12.2014

Die Zufahrt zum Ackergrundstück Fl.Nr. 76 erfolgt über die Grundstücke Fl.Nrn. 77 und 76/1 Gemarkung Kleinschwarzenlohe und nicht über die Ausgleichsflächen. Die Vorflutfunktion des östlich an die Ausgleichsfläche angrenzenden Grabens wird nicht beeinträchtigt.

Obst- und Gartenbauverein vom 07.01.2015

Der Altbaumbestand im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bleibt erhalten. Bei den restlichen Bäumen im Bereich der Parkflächen handelt es sich nicht um Altbäume. Eine Ausrichtung der gesamten Flächenkonzeption auf diese Altbäume wäre unverhältnismäßig. Durch die neue Planung werden außerdem mehr Bäume gepflanzt als beseitigt werden. Für die Vogelwelt herrscht in der direkten Umgebung des Baugebietes kein Mangel an Lebensraum. Eine Überprüfung der Anpflanzungen durch das Landratsamt Roth ist jederzeit möglich.

Die Eignung der Ausgleichsflächen wurde durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt. Die Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und unterliegen Pflegemaßnahmen, die in der Bebauungsplansatzung festgesetzt sind.

TenneT vom 08.01.2015

Die Hinweise und Auflagen werden in die Satzung übernommen.

Stadt Schwabach vom 08.01.2015

Eine weitere Konkretisierung der Festsetzung unter 1.1 ist aus Sicht des Martes Wendelstein nicht erforderlich.

Bei dem Einzelhandelsstandort handelt es sich um keine Neuausweisung von entsprechenden Flächen. Vielmehr befanden sich in diesen Bereich bereits ein Discounter, ein Vollsortimenter und ein Getränkemarkt. Nachdem es sich lediglich um eine Verkaufsflächenerweiterung handelt, ist nicht ersichtlich, inwiefern hierdurch geschützte Belange der Stadt Schwabach betroffen sein sollen. Das geforderte Gutachten ist daher aus Sicht des Marktes Wendelstein nicht erforderlich.

Bund Naturschutz Posteingang 09.01.2015

Zu 1.

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes befanden sich bereits ein Discounter, ein Vollsortimenter und ein Getränkemarkt. Insofern handelt es sich um kein neues Baugebiet. Der Bebauungsplan wird lediglich durch die Vergrößerung von bereits genehmigten Einzelhandelsbetrieben erforderlich.

Nach Schließung des bestehenden REWE-Marktes wurde seitens der Kleinschwarzenloher Bevölkerung wieder ein Vollsortimenter gewünscht. Die Hinweise des Bund Naturschutz auf vorhandene Einkaufsmöglichkeiten liegen alle, außer dem Aldi-Markt, außerhalb von Kleinschwarzenlohe. Gerade im Hinblick auf die alternde Bevölkerung ist die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmärkten sinnvoll und erforderlich. Die Ansiedlung des neuen EDEKA-Marktes entspricht im Übrigen auch den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans (RP Industrieregion Mittelfranken).

Zu 2.

Die Angabe von 18.600 m² in der Satzung ist die korrekte Flächenangabe. Der Text in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird berichtigt.

Zu 3.

Die geplante Nutzung ist nur mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zu realisieren. Die Erschließungsflächen und die Stellplätze sind für das reibungslose Funktionieren der Märkte notwendig. Eine GRZ von 0,8 ist in Gewerbegebieten auch durchaus üblich und entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

Im Rahmen der für Bauvorhaben einzureichenden Entwässerungspläne wird eine Rückhaltung der anfallenden Oberflächenwässer, soweit technisch sinnvoll und möglich, seitens des Marktes Wendelstein gefordert. Punkt 6.2 der Satzung wird dahingehend ergänzt, dass Oberflächenwasser soweit wie möglich vor Ort zu versickern oder in Entwässerungsteichen/-mulden zurückzuhalten ist.

Zu 4.

Bei den Bäumen auf den bestehenden Parkplätzen handelt es sich nicht um Altbäume. Eine Ausrichtung der gesamten Flächenkonzeption auf diese Bestandsbäume wäre unverhältnismäßig.

Es werden mehr Bäume gepflanzt als beseitigt werden. Eine Verpflanzung ist bei den seit einigen Jahren eingewachsenen Bäumen sehr schwierig und aufwändig. Die Neupflanzungen sind mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm vorgeschrieben.

Zu 5.

Die Eignung als Ausgleichsfläche ist unabhängig von der vorhandenen Stromleitung. Die landwirtschaftliche Fläche wird freiwillig vom Eigentümer aus der Nutzung genommen. Im Übrigen handelt es sich bei Ausgleichsflächen fast immer um früher landwirtschaftlich genutzte Flächen, da ansonsten eine naturschutzrechtliche Aufwertung nur schwer möglich ist. Pflegemaßnahmen und Kontrolle sind in der Satzung (Mahd im Herbst, kein Dünger, kein Pestizideinsatz) und dem Umweltbericht (Kap. 10, Monitoring) enthalten. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsmaßnahme von der Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert wurde.

Die angesprochenen Flächen an der Schwarzach stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Zu 6.

Die Darstellung eines Gewerbegebietes nördlich ist zwar im Flächennutzungsplan enthalten. Eine Umsetzung dieser Planung ist derzeit jedoch nicht beabsichtigt. Gegebenenfalls könnte auch bei der Ausweisung eines zukünftigen Gewerbegebietes auf die angrenzenden Flächen Rücksicht genommen werden.

Die Fläche schließt im Westen und Osten an Vegetationsstrukturen an. Der Feldweg nördlich stellt für Eidechsen keine Barriere dar. Die Vernetzung mit benachbarten Lebensräumen ist gewährleistet.

Der Streifen ist ca. 9 m breit. Eine Verschattung findet nur in der Nähe des Gebäudes statt, weiter nördlich sind die Flächen v.a. in den warmen Monaten besonnt. Störungen durch Arbeiten am Gebäude sind nur sehr selten zu erwarten.

Die Flächen wurden von einem Diplom Biologen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagen. Ein weiteres Gutachten ist nicht erforderlich.

Zu 7.

Eine grundsätzliche Festsetzung von Solarthermie und/oder Photovoltaikanlagen für Neubaumaßnahmen ist rechtlich nur schwer durchsetzbar. Die Versickerung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser wird soweit möglich im Rahmen der Entwässerungsplanung vom Markt Wendelstein gefordert (siehe auch 3.).

Zu 8.

Der Abbruch des Gebäudes fand vom 18.11.2014 bis 19.12.2014 statt. Für die Arbeiten liegt eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde vor. Die Holzverkleidung wurde gemäß den Auflagen im Beisein von Dipl. Biol. Fehse abgebaut. Es liegt eine schriftlich Bestätigung von Herrn Fehse vor, dass das Gebäude zum Abbruchzeitpunkt fledermausfrei war. Die Fledermauskästen werden in Abstimmung mit Herrn Fehse angeordnet.

Zu 9.

Die Vegetationsflächen können aufgrund der Baumaßnahme nicht oder nur in Randbereichen erhalten werden.

Die Rodungen fanden auf Flächen nördlich zwischen den abzubrechenden Gebäuden statt. Dies war wegen des Abbruches unvermeidlich. Die Bestände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen keinem speziellen naturschutzrechtlichen Schutz. Rodungen sind demnach gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 1.10.-28.02. zulässig und auch in diesem Zeitraum erfolgt. Eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ist nicht erforderlich.

Landratsamt Roth vom 13.01.2015

Zu 1.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Ausgleichsflächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt – Außenstelle Hof gemeldet. Die dingliche Sicherung erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Roth vor dem Satzungsbeschluss.

Zu 2.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird unter 4.1.2.2 bereinigt.

Zu 3.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Satzung und Begründung werden aufeinander abgestimmt.

Zu 4.

Sollten „Grauwasseranlagen“ geplant oder gebaut werden, wird der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß der Trinkwasserverordnung informiert.

Zu 5.

Der Hinweis wird im Rahmen der Prüfung der im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Entwässerungsplanung beachtet.

Zu 6.

Da im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ohnehin ein erneuter Nachweis erforderlich ist, wird keine Notwendigkeit gesehen, schalltechnische Anforderungen in die Satzung aufzunehmen. Die Dimensionierung von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen kann dann auf Grundlage der konkreten Planung erfolgen (Stellungnahme Büro Graner+Partner vom 22.01.2015).

Der Hinweis bezüglich der Nachweispflicht im Genehmigungsverfahren wird unter Punkt 2 der Satzung ergänzt.

Wasserwirtschaftsamt vom 14.01.2015

Falls erforderlich, wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Bayerischer Bauerverband vom 14.01.2015

Die erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten (4 m-Abstand ist im Plan vermaßt).

Von Seiten der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.02.2015 folgenden Beschlussvorschlag gefasst:

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung und den o. g. Bebauungsplan bestehend aus

- a) Planblatt vom 22.10.2014,
- b) Satzungstext vom 22.10.2014,
zuletzt geändert am 28.01.2015,

- c) Begründung vom 22.10.2014,
zuletzt geändert am 28.01.2015,
- d) Umweltbericht vom 22.10.2014,
zuletzt geändert am 28.01.2015.

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

Werner Langhans
Erster Bürgermeister