

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/524/2015

Referat:	Baureferat	Datum:	23.07.2015
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	06.08.2015	öffentlich

5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet W 4.3 und W 4.4 Am Kohlschlag"

Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Vom 16.03.2015 bis 17.04.2015 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 17.04.2015 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 jetzt Main-Donau-Netzgesellschaft
 Handwerkskammer für Mittelfranken
 Industrie- und Handelskammer
 Evang. Pfarramt Wendelstein
 Kath. 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
 Oberfinanzdirektion Nürnberg
 Gewerbeverband

Heimatverein
Obst- und Gartenbauverein
FF Wendelstein
Landesbund für Vogelschutz
Gemeinde Schwarzenbruck
Gemeinde Rednitzhembach
Markt Feucht
Markt Schwanstetten
Einzelhandelsverband
Markt Pyrbaum
Gewerbepark Nürnberg-Feucht
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung
SG Erschließung
Geschäftsleitung
Referat V
Werkeverwaltung
Kabel Bayern GmbH & Co.KG
Umweltbeauftragter Martin Luff

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:

Planungsverband Industrieregion Mittelfranken

Wasserwirtschaftsamt

Evang. Pfarramt Wendelstein

Kath. Pfarramt Wendelstein

Kreisheimatpflegerin

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Deutsche Post

Verkehrsverbund Großraum Nürnberg

Oberfinanzdirektion Nürnberg

Gewerbeverband

Heimatverein

Obst- und Gartenbauverein

FF Wendelstein

Landesbund für Vogelschutz

Gemeinde Schwarzenbruck

Markt Schwanstetten

Einzelhandelsverband

Markt Pyrbaum

Gewerbepark Nürnberg-Feucht

SG Erschließung

Geschäftsleitung

Referat V

Umweltbeauftragter Martin Luff

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

Vermessungsamt

N-Ergie AG jetzt Main-Donau-Netzgesellschaft

Handwerkskammer für Mittelfranken

Industrie- und Handelskammer

Bayerischer Bauernverband
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler
Deutsche Telekom AG
Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern
Gemeinde Rednitzhembach
Markt Feucht
Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Staatliches Bauamt vom 17.03.2015

Die Zustimmung für eine Baugrenze mit einem Abstand von 18 m zum Fahrbahnrand wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße wird in das Planblatt eingetragen.

Abwasserzweckverband vom 23.03.2015

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren wird durchgeführt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 23.03.2015

Die Hinweise bezüglich der Pflanzung von Großbäumen werden berücksichtigt. Die geforderten Abstände sind problemlos realisierbar.

Die Hinweise zur erschwerten Waldbewirtschaftung durch die waldnahe Bebauung werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Marktes Wendelstein sind diese allerdings aufgrund der Abstände der Baugrenze zum Wald (fast 20 m) nicht erheblich.

Bund Naturschutz vom 24.03.2015

Der bestehende Grünzug wurde wie vom Bund Naturschutz festgestellt nach Osten verschoben. Die Ausdehnung des neuen Grünzuges wurde im Rahmen der Eingriffsermittlung entsprechend der Größe der neu versiegelten Baufläche ermittelt und ist in der Begründung in Kap. 4.5.2 ausführlich dargelegt.

Zu A 4.2

Der Stellplatznachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Es ist aufgrund der Größe des gesamten Betriebsgrundstückes und der verhältnismäßig kleinen Erweiterung grundsätzlich sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück nachgewiesen werden können.

Zu A 4.5.2 bzw. B 5

Die erforderlichen detaillierten Maßnahmen zur Grundstücksentwässerung werden in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren erbracht. Flächen zur Rückhaltung sind im Geltungsbereich bereits vorgesehen und ergänzen die bestehenden Rückhalteflächen westlich des Änderungsbereichs. Gegebenenfalls wird eine Regenwasserrückhaltung auf dem eigenen Grundstück gefordert. Punkt 4.3 der Begründung wird bis zur Marktgemeinderatssitzung entsprechend überarbeitet.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sollte eine zwingende Verpflichtung, alle Verkehrs- und Parkflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden, nicht festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass in einem Gewerbegebiet dieser Größenordnung auch für Schwerlastverkehr befahrbare Asphaltstraßen erforderlich sein werden.

Der Ausgleichsfaktor von 0,4 entspricht den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung.

Es ist eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche betroffen. Eine besondere Wertigkeit dieser Fläche aus Sicht des Naturschutzes konnte nicht festgestellt werden und wurde auch vom Einwender nicht belegt. Der Wunsch auf eine Fassaden- und Dachbegrünung wird als Hinweis aufgenommen. Die Eingrünung des Gewerbes ist jedoch durch die vorgesehenen Ausgleichsflächen mit flächenhaften und raumwirksamen Pflanzungen bereits gesichert und bringt eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild mit sich als eine reine Fassadenbegrünung. Die Planung wurde von qualifizierten Personen bearbeitet.

Zu B 4

Die Bewertungen des Umweltberichtes basieren auf nachvollziehbaren und im Umweltbericht dargelegten Kriterien nach der Methode der ökologischen Risikoanalyse. Die vorgenommenen Abschätzungen bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens sind für die Bewertung ausreichend. Die artenschutzrechtliche Abschätzung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde und von der Höheren Naturschutzbehörde als Fachbehörden des Naturschutzes nicht in Zweifel gestellt.

Zu B 4.9

Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist erforderlich und mangels Alternativen nur am vorliegenden Standort möglich. Die Einschätzung, dass keine Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet zu erwarten sind wurde von der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde nicht in Zweifel gestellt. Die Gewerbeflächen dehnen sich nicht bis unmittelbar an den Waldrand aus, vielmehr werden zum Waldrand hin die Ausgleichsflächen angeordnet und damit ein gegenüber der intensiven ackerbaulichen Nutzung höherwertiger Lebensraum zum Waldrand hin geschaffen.

Zu B 5

Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Derartige Gründe können im vorliegenden Fall nicht herangezogen werden, ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Photovoltaikanlagen besteht nicht.

Sonstiges

Bezüglich der erwünschten Fassaden- und Dachbegrünung wird ein Hinweis hierzu aufgenommen. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da die Eingrünung des Gewerbegebietes durch die am Rande angeordneten Ausgleichsflächen gewährleistet ist.

Der Marktgemeinderat von Wendelstein hält an der vorliegenden Planung fest. Die vom Bund Naturschutz genannten Punkte wurden geprüft und abgewogen. Dabei wurde festgestellt, dass die befürchteten Beeinträchtigungen und höheren Auswirkungen der geplanten Bebauung nicht eintreten, dies gilt insbesondere auch aufgrund der Zustimmung der zuständigen Fachbehörden. Die Eingriffsermittlung ist den Vorgaben entsprechend vorgenommen worden, es wurden entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt. Eine Verschiebung der Baugrenze nach Westen würde den notwendigen Umfang der Betriebserweiterung erheblich schmälern und die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele einer angemessenen Betriebserweiterung nicht ermöglichen. Die Planung wird deshalb in den wesentlichen Punkten nicht geändert.

Regierung von Mittelfranken vom 27.03.2015

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Bebauungsplan- bzw. Flächennutzungsplanunterlagen eingearbeitet. Die von der Regierung genannten Gewerbeflächenreserven sind für die vorgesehene Betriebserweiterung nicht geeignet. Dies wird in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung noch ergänzt. Die Abstimmung mit den Fachstellen für Landschaftspflege, Forstwirtschaft und Naturschutz ist erfolgt. Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Ausgleichsflächen wird in der Begründung ergänzt. Eine Festsetzung zum Ausschluss von Außenbeleuchtungsanlagen mit stark schädigender Wirkung auf nachtaktive

Fluginsekten wird ebenfalls ergänzt.

Landratsamt Roth vom 08.04.2015

Bezüglich der Hinweise zu den wasserrechtlichen Belangen wurde ein Fachbüro eingeschaltet. Die Ergebnisse der Überprüfung werden in die Bebauungsplanunterlagen bis zur Marktgemeinderatssitzung eingearbeitet.

Werke vom 16.04.2015

Die Hinweise werden berücksichtigt und vertraglich geregelt.

Liga für Familiensport Wendelstein e. V. vom 12.04.2015

Zu 1.

Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass keine Fensteröffnungen in Richtung Süden zulässig sind.

Zu 2.

Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass keine Dachterrassen oder Balkone in Richtung Süden zulässig sind.

Zu 3.

Die Anregung wird berücksichtigt. Ein entsprechendes Pflanzgebot wird im Planblatt ergänzt.

Zu 4.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Zufahrt zum Vereinsgelände.

Von Seiten der Bürger gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

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

- a) Planblatt vom 28.07.2015,
- b) Satzungstext vom 28.07.2015,
- c) Begründung mit Umweltbericht vom 28.07.2015.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Stellungnahmen und Planunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister