

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/604/2016

Referat:	Baureferat	Datum:	12.04.2016
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	28.04.2016	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 36 "Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße" **Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Billigung der Unterlagen zur erneuten öffentlichen Auslegung**

Sachverhalt:

Vom 12.02.2016 bis 14.03.2016 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 14.03.2016 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
 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
 Tennet TSO GmbH
 Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
 Oberfinanzdirektion Nürnberg
 Gewerbeverband
 Heimatverein
 Obst- und Gartenbauverein
 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

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:

Evang. Pfarramt Wendelstein
Kath. Pfarramt Wendelstein
Kreisheimatpflegerin
Bayerischer Bauernverband
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Deutsche Post
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
Oberfinanzdirektion Nürnberg
Gewerbeverband
Heimatverein
Obst- und Gartenbauverein
Landesbund für Vogelschutz
Gemeinde Schwarzenbruck
Markt Schwanstetten
Markt Pyrbaum
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung
SG Erschließung
Geschäftsleitung

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

Regierung von Mittelfranken
Planungsverband Region Nürnberg
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wasserwirtschaftsamt
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler
Deutsche Telekom AG
Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern
Tennet TSO GmbH
Gemeinde Rednitzhembach
Markt Feucht
Werkeverwaltung
Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 12.02.2016

Der Hinweis bezüglich des Abstandes der Bäume zu landwirtschaftlichen Flächen wird bei der Pflanzung berücksichtigt. Die gewünschte Ergänzung im Planblatt ist nicht sinnvoll, da sie aufgrund der erforderlichen Verkleinerung unleserlich würde.

Main-Donau-Netzgesellschaft vom 16.02.2016

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Referat V vom 07.03.2016

Die Hinweise werden bei den textlichen Festsetzungen und der Begründung berücksichtigt.

Bund Naturschutz PE 10.03.2016

1. Grundsätzliches:

Das Parallelverfahren besteht in der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes. Dies ist entsprechend erfolgt.

Die Auswirkungen der Schalleinwirkungen auf das geplante Baugebiet sind in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und durch Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Damit ist gesundes Wohnen gewährleistet. Auch die Anordnung des geplanten Misch- bzw. Wohngebietes berücksichtigt die vorgefundene Schallsituation. Jedoch werden in der Planung aktive Schallschutzmaßnahmen nach Westen ergänzt (bepflanzter Wall, 2,5 m hoch).

Die Fragen bezüglich der Nutzung östlich und nördlich des Plangebietes stellen sich derzeit nicht und werden zu gegebener Zeit durch entsprechende Planungen geklärt. Eine zwingende Notwendigkeit für ein Gesamtkonzept einschließlich der genannten Flächen stellt sich aus Sicht des Marktes Wendelstein nicht. Auf die bereits beschlossene Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wird hingewiesen. Diese wird die Nutzung der genannten Flächen klären.

2. Einwände:

Pkt.A1 bis A3:

Siehe die vorhergehende Aussage unter dem Punkt „Grundsätzliches“.

Pkt.A4+A10.1 bis A10.4:

- Die Ablehnung der Rodung wird zur Kenntnis genommen. Der Holzeinschlag ist außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt und rechtlich nicht zu beanstanden.

- Es wird bedauert, dass der Bund Naturschutz die Bemühungen zum Erhalt der vitalen Eiche nicht würdigt. Der Markt Wendelstein hat die Erschließungsplanung gegenüber dem Vorentwurf geändert, um die Erhaltungsbedingungen für die Eiche zu verbessern. So hatte die Verkehrsfläche einen Abstand von 4 m (!) zur Eiche, um Kronen- und Wurzelraum ausreichend Platz zu geben. Die Straßenführung wurde aber nochmals geändert und der Abstand zur Eiche wird erheblich vergrößert.

- Der Anteil der Grünflächen gegenüber dem Vorentwurf wurde verringert, um eine bessere Nachverdichtung und damit Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten. Die sinnvolle Nachverdichtung von freien Bauflächen im Siedlungsbereich ist die wirkungsvollste Maßnahme um den Flächenverbrauch in der freien Landschaft zu minimieren. Hierüber besteht ein Konsens mit allen planenden Instanzen und nach Wissen des Marktes auch mit den Umweltver-

bänden. Es ist bedauerlich, dass der Bund Naturschutz Wendelstein diese Notwendigkeiten zur Schonung des Landschaftsverbrauches nicht kennt bzw. würdigt. Bezüglich der Zahl der Bäume wurde offensichtlich übersehen, dass die im Entwurf dargestellten „Grünflächen“, die nun als „Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt sind, flächenhafte geschlossene Gehölzpflanzungen mit standortheimischen Arten enthalten müssen (mindestens 70 % dieser Flächen sind zu bepflanzen), so dass insgesamt erheblich mehr Grünmasse auf dem Gelände entstehen wird als gegenüber dem Vorentwurf. Die Regenwasserversickerung wird im Rahmen der Baugenehmigung im Detail geregelt, in Festsetzung B 4.7 ist ausdrücklich die Rückhaltung vor Ort und die Versickerung angesprochen.

- Die CEF-Maßnahme ist genau an der Stelle verortet, wo im Bereich der Straßenböschung ein einziges Exemplar einer Zauneidechse gesichtet wurde. Gegenüber dem jetzigen Lebensraum (Straßenböschung) wird die für Zauneidechsen nutzbare Fläche erheblich vergrößert. Allerdings kann die CEF-Maßnahme nun auf ein besser geeignetes Grundstück nördlich des Geltungsbereichs verlegt werden. Die Planung wird entsprechend geändert.

- Der Bebauungsplan setzt auch zum künftigen öffentlichen Straßenraum hin eine Eingrünung fest.

- Der Vorentwurf setzt umfassende Flächen zur Begrünung fest, die **zusätzlich** zu den nicht überbaubaren Flächen der Bauflächen herzustellen sind. Im WA sind nur 35 % der Baufläche bebaubar, im MI 60 %, d.h. auch in diesen Bauflächen verbleiben umfassende nicht überbaute Grünflächen. Dies sichert insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität im Baugebiet.

Pkt.A5 + A8:

Die Pflanzung hat eine abschirmende Wirkung gegenüber der Straße „Am Kohlschlag“, dies bezieht sich nicht nur auf den Schall sondern auch auf die Einsehbarkeit sowie die Bindung von Staubpartikeln etc.. Die Planung wird jedoch geändert: es wird eine aktive Schallschutzmaßnahme ergänzt. Die Baugrenzen sichern ausreichende Abstände zwischen möglichen Gebäuden, sie können aufgrund der festgesetzten Grünflächenzahl ohnehin nicht vollständig ausgenutzt werden, ermöglichen aber eine gewisse Flexibilität der späteren Anordnung der Gebäude. Wie bereits dargelegt werden auch innerhalb der festgesetzten Bauflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünbereiche angelegt, nur werden diese auf der Ebene des Bebauungsplanes noch nicht lagemäßig verortet.

Pkt. A6:

Siehe die vorhergehende Aussage unter dem Punkt „Grundsätzliches“.

Pkt. A 7.1:

Die Zunahme der Verkehrsbelastung im Bereich der angrenzenden Straßen durch das geplante Baugebiet ist gegenüber dem bestehenden Verkehrsaufkommen nachrangig und wird nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Verkehrsmenge bzw. der Lärmbelastung führen. Die Anordnung der Stellplätze im Bereich des Wohngebietes wird innerhalb der Bauflächen erfolgen, die genaue Lage der Stellplätze ist der späteren Detailplanung vorbehalten. Die Straße am Rande des Baugebietes (im Osten) ist eine öffentliche Verkehrsfläche, Privatstraßen sind nur als Stiche zum Mischgebiet vorgesehen. Die Erschließung des östlich benachbarten Gebietes kann von der öffentlichen Verkehrsfläche am östlichen Rand des bestehenden Baugebietes aus erfolgen.

Pkt.A7.2:

Die Meinung des Bundes Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird im Trennsystem behandelt und nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert. Ergänzend wird nördlich des Geltungsbereichs ein Rückhaltebecken geschaffen. Die Details sind dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

B4.2:

An der Bewertung des Eingriffes mit mittlerer Erheblichkeit wird festgehalten. In der Begründung ist ausgeführt, dass die Baufläche allseits von Verkehrsflächen oder von Flächen die für eine Bebauung vorgesehen sind (gemäß Flächennutzungsplan) umgeben sind. Es handelte sich nicht um wertvolle, unbelastete Freiflächen.

B4.5:

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die geplante Bebauung ist gegenüber der bestehenden Verkehrsbelastung gering und wird nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Lärmbelastung führen.

B4.9:

Die Ausgleichsflächen sind im Marktgemeindegebiet festgesetzt. Dies ist durch Plan und Festsetzung eindeutig geregelt. Die positive Beeinflussung des lokalen Klimas durch die geplante Schaffung von Gehölzbeständen ist richtig.

Pkt.B5:

Die Einwendung ist für den Bebauungsplan nicht gegenständlich.

Pkt.B6:

Wenn das Baugebiet nicht ausgewiesen wird ist selbstverständlich mit einer Fortdauer der Brache und der Ausweisung von Bauflächen für das genannte Vorhaben an anderer Stelle zu rechnen. Ob und welche andere Planungen an die Stelle der vorliegenden Planung tritt ist spekulativ, theoretisch könnten auch gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, zunächst ist jedoch mit einer Fortdauer der Brache zu rechnen.

Pkt.B7:

Die Umsetzung und Finanzierung der Pflegemaßnahmen sowohl der Monitoringmaßnahmen ist Aufgabe des Marktes Wendelstein. Die Hinweise zur Pflege der Nistkästen werden zur Kenntnis genommen. Die Termine der Monitoringmaßnahmen wird der Markt Wendelstein festlegen.

Die Planung wurde insofern geändert, als dass nach Westen ein Lärmschutzwall ergänzt wird. In den übrigen Punkten bleibt die Planung unverändert.

Aus Sicht des Marktes Wendelstein gehen die Belange der innerörtlichen Nachverdichtung zur Schonung des Landschaftsverbrauchs gegenüber einer großzügigeren Grüngestaltung im Rang vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, also gegenüber der vorliegenden Planung mit einem hohen Anteil an Wohnbaufläche eine deutlich höhere Baudichte zulässig wäre. Auch liegt die festgesetzte Grundflächenzahl im WA unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Ergänzend sind Erhaltungs- und Pflanzgebote festgesetzt. Insgesamt ist festzustellen, dass der Entwurf des Bebauungsplans die Belange des Natur- und Umweltschutzes ausreichend berücksichtigt.

FF Wendelstein vom 12.03.2016

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugenehmigung für das Seniorenzentrum muss ein Brandschutzkonzept erstellt werden. Alle dort genannten Anforderungen sind zu beachten.

Landratsamt Roth vom 21.03.2016

1. Naturschutzfachliche Belange:

Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen:

Bei den grünordnerischen Festsetzungen werden die Artenlisten und die Mindestpflanzgrößen ergänzt. Auch der Zeitraum für Gehölzrodungen wird entsprechend dem Gesetz ergänzt. Die Baufeldberäumung muss aber, wie in der saP ausgeführt, nur zwischen April und August ausgeschlossen werden. Ausnahmen sollen zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, dass sich auf der Fläche keine Vogelbruten befinden.

Begründung und Umweltbericht:

Punkt 10.1:

- Unter Festsetzung B 4.2 und B 4.3 ist festgesetzt, dass ausschließlich standortheimische Gehölze zu pflanzen sind. Die Artenlisten und Pflanzgrößen werden, wie oben dargelegt, entsprechend ergänzt. Eine genaue Festlegung aller Baum- und Straucharten, die im Geltungsbereich verwendet werden dürfen ist aus Sicht des Marktes Wendelstein nicht erforderlich. Derartige Detailplanungen sind dem Freiflächengestaltungsplan bzw. dem späteren Pflanzplan vorbehalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich ausschließlich auf die städtebaulich bedeutsamen Großbaumpflanzungen sowie die Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Pflanzgebote werden entsprechend konkretisiert, weitere Detailregelungen sind nicht erforderlich.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung berücksichtigt.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Plan ist aber aus Sicht des Marktes gut lesbar (die erschwerte Lesbarkeit ist ggf. beim Erstellen der pdf aufgetreten).

- Die Vorkommen von Rote-Liste-Arten wurden bei der Bewertung der Eingriffsfläche berücksichtigt. Die genannten Pflanzenarten kommen nur randlich entlang der Sperbersloher Straße bzw. entlang eines Fußweges (auf gestörten Böschungsflächen) vor. Die beiden anderen genannten Arten (Wachtelweizen-Scheckenfalter und Große Goldschrecke) wurden nur in kleinen Teilflächen mit einzelnen Exemplaren nachgewiesen. Der Scheckenfalter gilt als häufig und weit verbreitet, ebenso die Große Goldschrecke. Unabhängig von der Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, die auf Kategorie III angepasst wird, sind gleichrangig die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft zu bewerten. Bei diesen Schutzgütern ist die Fläche jeweils nur in die geringste oder mittlere Wertstufe einzuordnen, so dass sich an einer Gesamtbewertung der Fläche mit einer mittleren Wertigkeit nichts ändert.

Punkt 10.3:

- Die Größenangaben wurden geprüft. Sie beruhen auf Daten des Vermessungsamtes und sind korrekt.

- Der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel wird ergänzt.

- Der jährlich wechselnde Brachestreifen auf Fl.Nr. 586 berücksichtigt insbesondere faunistische Erfordernisse und führt zu einer Aufwertung der Fläche für zahlreiche Feldvogelarten (u.a. Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel) sowie für unzählige Insekten, Spinnentiere und andere Kleintiere von hoher Bedeutung. Aus Sicht des Marktes Wendelstein sollte dieser jährlich wechselnde Brachestreifen deshalb zur Bereicherung der Flur weiterhin Teil der Ausgleichsfläche bleiben. Das vorgeschlagene Mahdregime für die ersten 5 Jahre wird zur Ausmagerung ergänzt.

- Das Entwicklungsziel dieser bereits im Ökokonto des Marktes Wendelstein vorhandenen

Fläche ist in der Festsetzung genannt. Die notwendigen Maßnahmen werden ergänzt.

Sonstiges:

Die Hinweise zur dinglichen Sicherung und zur Meldung von Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

2. Belange Gesundheitsamt:

Die Hinweise zu Grauwasseranlagen und zur Beseitigung von Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Lärmbelästigung wurden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen berücksichtigt. Ergänzend werden aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Wall nach Westen mit einer Höhe von 2,5 m. Der ergänzte Lärmschutzwall wird auch eine Verringerung der übrigen physikalisch-chemischen Verkehrsemissionen bewirken. Zusätzlich tragen die festgesetzten Pflanzungen zu einer Verringerung dieser Immissionen bei (u.a. durch Staubbinding).

3. Wasserrechtliche Belange:

Der Hinweis zur Niederschlagsversickerung wird auf dem Planblatt ergänzt.

4. Immissionsschutz

- Die Berechnungsblätter werden dem Landratsamt zur Verfügung gestellt.

- Die Einwendungen bezüglich der Lärmproblematik werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es wird eine aktive Maßnahme zum Schallschutz entlang der Westgrenze des Wohngebiets in Form einer 2,5 m hohen Schallschutzwand festgesetzt. Damit wird ein besserer Schutz der westlichen Fassaden und insbesondere des Außenbereichs erreicht.

- Die Abweichung der dargestellten Lärmpegelbereiche gegenüber der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich aus der Tatsache, dass die schalltechnische Untersuchung die genauen Gebäudeaußenkanten bewertet hat, während im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche anhand der festgesetzten Baugrenzen verlaufen. Dies ist im Bebauungsplan auch erforderlich, da die genaue Gebäudegestaltung ja nicht festgesetzt wird und gegebenenfalls noch von der vorliegenden Vorentwurfsplanung, die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegt, abweichen kann. Deshalb ist im Bebauungsplan teilweise auch ein höherer Lärmpegelbereich festgesetzt, z.B. dann, wenn die Baugrenze näher an der Schallquelle verläuft als das im Schallgutachten bewertete Gebäude. In diesem Fall wurde der Lärmpegelbereich herangezogen, der von der Entfernung zur Schallquelle der im Lärmgutachten bewerteten Außenfassade entspricht. Durch die Umrandung aller Baufenster mit den Lärmpegelbereichen werden auch die innenliegenden Wandteile erfasst. Hinsichtlich möglicher Abweichungen wird die Festsetzung wie folgt ergänzt: „An den schallabgewandten inneren Fassaden kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass (z. B. aufgrund der Gebäudeanordnung) auch geringere Anforderungen ausreichend sind.“

Von Seiten der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.04.2016 folgenden Beschlussvorschlag gefasst:

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

- a) Planblatt mit textlichen Festsetzungen vom 30.03.2016,
- b) Begründung mit Umweltbericht vom 30.03.2016.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Eingegangene Stellungnahmen und Planunterlagen.

Werner Langhans
Erster Bürgermeister