Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/024/2015

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2015	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz "Am Mangarten II"; Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (BUS 09.12.2014)

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 103 „Am Mangarten II“ wurde vom 23.01.2015 bis zum 06.02.2015 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Während der Auslegungsfrist wurden von fünf Eigentümern angrenzender Grundstücke Äußerungen zur Planung vorgebracht (siehe Anlage 1 bis 5).

Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Äußerungen:

Zu Anlage 1

Die Baugrenze wurde gem. Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 09.12.2014 im nördlichen Bereich bereits soweit zurückgenommen, dass zur östlichen Grundstücksgrenze ein Abstand der Wohnbebauung von mindestens 14 m gewährleistet wird. Bereits in der ersten öffentlichen Auslegung bestand nach Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth (AELF) Einverständnis mit einem Mindestabstand zur Wohnbebauung von 14 m zur östlichen Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.12.14 sieht in einem Teilbereich eine Fläche für Carports und/oder Garagen vor.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besteht aus Sicht des AELF Einverständnis mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.14. Neue Bedenken wurden diesbezüglich vom AELF nicht formuliert.

Aus Sicht der Verwaltung ist im Rahmen der Abwägung der nun bereits reduzierte Waldabstand vertretbar, da Winde aus westlicher Richtung überwiegen. Im Zuge der Baufeldfreimachung wurden zudem vom Eigentümer des Waldes grenznahe Bäume bereits gefällt.

Zu Anlage 2

Der Bebauungsplanentwurf vom 09.12.14 setzt an der westlichen Grenze einen Heckenstreifen mit 2,50 m Breite sowie einen 3,50 m breiten privaten Erschließungsweg fest. Die Nutzung der Grundstücke wird damit unverhältnismäßig auf einer Gesamtbreite von 6,0 m eingeschränkt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der vorgesehene Heckenstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze entfallen, wenn dafür ein blickdichter Zaun als Sichtschutz mit einer Höhe von max. 1,25 m errichtet wird.

Weiterhin schlägt die Verwaltung vor, das Baufenster geringfügig zu erweitern; die westliche Grenze des Baufensters verläuft dann in einem Abstand von 6,50 m zu der Grundstücksgrenze von FlNr. 76 und 76/3. Kompensiert würde dadurch teilweise die Reduzierung des Baufensters im nordöstlichen Bereich.

Zur Verminderung von Fahrgeräuschen wird die im Bebauungsplan als private Erschließung definierte Fläche in Asphaltbauweise festgesetzt.

Zu Anlage 3

Der Bebauungsplanentwurf setzt eine max. Grundflächenzahl von 0,3 fest und liegt damit unter der in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete zulässigen maximalen Grundflächenzahl von 0,4. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist die mögliche überbaubare Fläche je Baugrundstück genau definiert.

Eine Veränderung des Mikroklimas lässt sich bei der Ausweisung von neuen Bauflächen nicht gänzlich vermeiden. Die Eingriffsschwere wird im Umweltbericht vom 10.03.2015 als gering eingeschätzt. Durch die Ein- und Durchgrünung sowie die niedrige GRZ bleibt die Funktion der Fläche als Frischluft-, Kaltluftsammel- und Abflussbahn bestehen. Im Bebauungsplan sind zudem neue Baum- und Gehölzpflanzungen enthalten, die die Klimafunktionen des Gebietes als Staubfilter, Schadstoffsenke und CO_2- Senke erhalten und fördern.

Im Rahmen der saP wurde durch das Büro Dr. Heimbucher GmbH festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet keine Fortpflanzungsstätten von Reptilien oder Amphibien vorhanden sind. Der angrenzende Wald ist möglicherweise Teil des Jahreslebensraums von Amphibien aus den umliegenden Gewässern. Eine Betroffenheit der Bestände durch das geplante Bauvorhaben wurde durch das Büro Dr. Heimbucher ausgeschlossen.

Eine Verlegung des privaten Erschließungsweges an die Ostseite, in Richtung des anschließenden Waldes, also näher an einen möglichen Lebensraum von Reptilien und Amphibien heran, ist kontraproduktiv. Zudem würde die Verlegung des Erschließungsweges an die Ostseite zu Lasten der dort festgesetzten Grünfläche mit Gehölzriegel gehen.

Die Zufahrten zu Garagen/Carports oder Stellplätzen erfolgen über den an der westlichen Grenze des Bebauungsgebietes verlaufenden privaten Erschließungsweg. Da Garagen nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind, sind die Zufahrten für Garagen ausreichend definiert.

Zu Anlage 4

Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind Flächen für Garagen und Nebengebäude ausgewiesen. Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im westlichen Bereich ist ein privater Erschließungsweg vorgesehen. Der Bebauungsplan kann eine Nutzung von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches nicht vorschreiben, allerdings kann durch den Bebauungsplan auch nicht verhindert werden, dass eingetragene Geh- und Fahrrechte auch genutzt werden.

Die Baugrenze wurde gem. Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 09.12.2014 im nördlichen Bereich bereits soweit zurückgenommen, dass zur östlichen Grundstücksgrenze ein Abstand der Wohnbebauung von mindestens 14 m gewährleistet wird. Bereits in der ersten öffentlichen Auslegung bestand nach Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth (AELF) Einverständnis mit einem Mindestabstand zur Wohnbebauung von 14 m zur östlichen Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.12.14 sieht in einem Teilbereich eine Fläche für Carports und/oder Garagen vor.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besteht aus Sicht des AELF Einverständnis mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.14.

Neue Bedenken wurden diesbezüglich vom AELF nicht formuliert.
Aus Sicht der Verwaltung ist im Rahmen der Abwägung der nun bereits reduzierte Waldabstand vertretbar, da Winde aus westlicher Richtung überwiegen. Im Zuge der Baufeldfreimachung wurden zudem vom Eigentümer des Waldes grenznahe Bäume bereits gefällt.

Zu Anlage 5

Der Bebauungsplanentwurf vom 09.12.14 setzt an der westlichen Grenze einen Heckenstreifen mit 2,50 m Breite sowie einen 3,50 m breiten privaten Erschließungsweg fest. Die Nutzung der Grundstücke wird damit unverhältnismäßig auf einer Gesamtbreite von 6,0 m eingeschränkt.
Aus Sicht der Verwaltung kann der vorgesehene Heckenstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze entfallen, wenn dafür ein blickdichter Zaun als Sichtschutz mit einer Höhe von max. 1,25 m errichtet wird.

Weiterhin schlägt die Verwaltung vor, das Baufenster geringfügig zu erweitern; die westliche Grenze des Baufensters verläuft dann in einem Abstand von 6,50 m zu der Grundstücksgrenze von FlNr. 76 und 76/3. Kompensiert würde dadurch teilweise die Reduzierung des Baufensters im nordöstlichen Bereich.

Zur Verminderung von Fahrgeräuschen wird die im Bebauungsplan als private Erschließung definierte Fläche in Asphaltbauweise festgesetzt.

Weiterhin wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung
Sind in der Anlage 6 tabellarisch aufgeführt.

Nachdem sich durch die Beteiligungen nicht nur unwesentliche Änderungen der Planung ergeben, wird nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die Auslegungsfrist kann dabei auf zwei Wochen verkürzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kein Einwände vorgebracht wurden bzw. keine Äußerungen eingegangen sind von

    - Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
    - Staatliches Bauamt Nürnberg
    - Städtische Werke Lauf GmbH
    - Gasversorgung Lauf GmbH
    - Bisping & Bisping GmbH &Co. KG
    - Polizeiinspektion Lauf
    - Vermessungsamt Nürnberg
    - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth
    - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
    - Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Nürnberg
    - Bund Naturschutz OG Lauf
    - Herr Kreisbrandrat Norbert Thiel

2. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-

licher Belange auf Stellungnahmen hingewiesen wurde, die bereits in früheren Verfahrensabschnitten abgegeben wurden. Diese wurden bereits im laufenden Verfahren behandelt.

- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- N-ERGIE Netz GmbH, Main-Donau Netz-Gesellschaft
- Deutsche Telekom Technik GmbH

3. Zu den bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen zur Planung wird festgestellt:

   Landratsamt Nürnberger Land

   Bauordnung/Bauleitplanung:
   Die Festsetzung der Firstrichtung wird weiterhin nicht für erforderlich gehalten, da das Baugebiet trotz der Ortsrandlage vom Außenbereich nicht einsehbar ist. Auch unter Betrachtung der näheren Umgebung ist keine Systematik erkennbar, die die Festsetzung der Firstrichtung zwingend erforderlich macht.

   Die Höhe von Stützmauern wird auf eine Höhe von max. 60 cm begrenzt. Stützmauern sind aus Naturstein oder Gabionen zu errichten.

   Untere Naturschutzbehörde:
   Die Ersatzaufforstung/ Kompensation erfolgt auf dem Grundstück FlNr. 226 der Gemarkung Beerbach (siehe Anlage 7).

   Die verschiedenen Arten von Nistkästen bzw. Fledermausquartieren sind im Bebauungsplan (textliche Festsetzungen zur Grünordnung) beschrieben und festgesetzt. Eine weitere Detaillierung ist nicht erforderlich.

   Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden um folgenden Passus erweitert: „Die Nistkästen bzw. Fledermausquartiere werden in Abstimmung mit den Fachplanern und der Unteren Naturschutzbehörde auf städtischen Flächen angebracht und von der Stadt unterhalten.“

4. Zu den im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 103 „ Am Mangarten II“ in der Fassung vom 09.12.2014 vorgebrachten Äußerungen zur Planung wird festgestellt:

   a) Die Baugrenze im nördlichen Bereich verläuft für die Wohnbebauung weiterhin mit einem Abstand von 14,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze.

   b) Der Heckenstreifen an der westlichen Grenze entfällt. Festgesetzt wird dafür die Errichtung eines blickdichten Zaunes mit einer Höhe von max. 1,25 m.

   c) Das Baufenster wird geringfügig erweitert, so dass zur westlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 6,50 m gewährleitet wird.

   d) Zur Verminderung von Fahrgeräuschen wird die im Bebauungsplan als private Erschließung definierte Fläche in Asphaltbauweise festgesetzt.

   e) Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.03.2015 setzt eine max. Grundflächenzahl von 0,3 fest und liegt damit unter der in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete zulässigen maximalen Grundflächenzahl von 0,4. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist die mögliche überbaubare Fläche je Baugrundstück genau defi-

niert.

f) Der Bebauungsplan setzt einen privaten Erschließungsweg an der westlichen Grenze fest. Eine Verlegung des privaten Erschließungsweges an die Ostseite ist nicht sinnvoll.

g) Der Bebauungsplanentwurf setzt einen privaten Erschließungsweg sowie Flächen für Garagen/Carports einschl. deren Zufahrten fest. Die Nutzung von Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist für die Erschließung nicht erforderlich.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 „ Am Mangarten II“ in der Fassung vom 10.03.2015 wird beschlussmäßig gebilligt.

   Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.2015 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

   Die Auslegungsfrist kann auf zwei Wochen verkürzt werden.

Lauf a.d. Pegnitz, 03.03.2015
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Lorenz