

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/283/2012

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan F-07-01 für das Gebiet „Am Hohen Hof,“- Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Anlagen:

1. Planentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung
2. Abwägungsempfehlungen zur Offenlage

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	22.01.2013	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	01.02.2013	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsempfehlungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anlage 2) wird zugestimmt.
2. Von den dargestellten Planänderungen in den Bebauungsplanunterlagen wird Kenntnis genommen. Durch diese sind Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange betroffen. Daher ist der o. g. Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		keine	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Fledermauskundliche Untersuchung 1.200 € , Lärmschutzgutachten 2.800 € Personalkosten	
Haushaltsmittel			
Folgekosten		keine	

I. Zusammenfassung

Aus den während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sowie der Ergebnisse der fledermauskundlichen und lärmschutztechnischen Untersuchung ergeben sich Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans F-07-01, so dass eine erneute öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanunterlagen erforderlich ist.

II. Sachverhalt

Um die Erschließungsanlagen im Gebiet „Am Hohen Hof“ ausbauen zu können und das Nebeneinander der unterschiedlichen Gebietsnutzungen städtebaulich neu zu ordnen, wurde der Bebauungsplan F-07-01 im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung, gemäß § 13a, BauGB eingeleitet.

Um die Planungsziele zu erreichen wurde eine Veränderungssperre im Umfang des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes als Satzung erlassen, die dann durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schwabach am 03.08.2012 um noch ein Jahr verlängert wurde.

Nach der Durchführung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat sich ergeben, dass noch ein weiterer Untersuchungsbedarf in Hinblick auf das Vorkommen der Fledermäuse sowie auf die lärmschutztechnische Überprüfung im Planungsgebiet besteht.

Diese beiden Untersuchungen wurden durchgeführt; deren Ergebnisse werden wie folgt in die Planungsunterlagen eingearbeitet:

- **Umweltschutz- fledermauskundliche Untersuchung**

Im Gesamtgebiet „Am Hohen Hof“ wurden Aktivitäten von Zwergfledermäusen festgestellt. Insbesondere werden die Bereiche zwischen den zwei landwirtschaftlichen Betrieben frequentiert.

Auf dem Bauernhofgrundstück Fl.Nr. 1657 konnte jedoch die Begehung der Dachböden nicht erfolgen, da der Eigentümer es nicht gebilligt hat. Der gleiche Grundstückseigentümer beabsichtigt demnächst das Wirtschaftsgebäude auf dem o .g. Grundstück abzureißen.

Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zum Abriss vorgesehenen Gebäude einer Anzeigepflicht unterliegen. Dabei wird der Bauantragssteller verpflichtet eine Prüfung auf Vorkommen der Fledermäuse im abzureißenden Gebäude durchzuführen.

Maßnahme:

In den textlichen Festsetzungen wird folgende Festsetzung aufgenommen:

„Anzeigepflicht bei Beseitigung von Anlagen“

Die Beseitigung von Anlagen ist gem. Art. 57 Abs. 5 BayBO mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Vor dem Gebäudeabriss ist eine Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen. Der Gebäudeabriss kann nur außerhalb der Schutzzeit der Fledermäuse erfolgen.“

Bei Umsetzung des geplanten Straßenausbaus „Am Hohen Hof“ müsste neben der Einfahrt zum Grundstück Fl. Nr. 1657 der Baum entfernt werden. In unmittelbarer Nähe zu diesem alten Baumstandort soll wieder ein Baum, in Kombination mit der Straßenlaterne, gepflanzt werden.

Maßnahme:

Im Bebauungsplan wird direkt neben der geplanten Bushaltestelle eine Baumpflanzung festgesetzt.

- Schalltechnische Untersuchung

Das beauftragte Lärmgutachten sollte Aussagen treffen, inwieweit sich die durch den Landschaftsbaubetrieb verursachten Schallemissionen negativ auf das Wohngebiet auswirken.

Das Ergebnis der o. g. Überprüfung zeigt, dass sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als auch die Immissionswerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, die maßgeblich bei der Ermittlung und Beurteilung von Gewerbegeräuschimmissionen sind, (hier 55 dB(A) nicht überschritten werden.

Die Lärmuntersuchung hat auch ergeben, dass es vereinzelt zu hohen Spitzenwerten kommen kann, die in der benachbarten Wohnbebauung durchaus als störend empfunden werden können.

Die errechneten Geräuschspitzen an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten liegen aber sehr deutlich unterhalb der gemäß TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerten. Auf Grundlage der vorliegenden Lärmschutzgutachtenergebnisse wurden, zusätzlich zu den während der öffentlichen Auslegung formulierten Fremdkörperfestsetzungen, Auflagen aufgenommen:

- Während der Nachtzeit (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind keine lärmverursachenden betrieblichen Aktivitäten zulässig.
- Das Betreiben haustechnischer Aggregatanlagen ist im Außenbereich nicht zulässig.
- Eine Steigerung der Anzahl der LKW-Bewegungen gegenüber der erfassten Kfz-Zahlen in der Lärmschutzuntersuchung des Büro umwelt, Projekt 058 vom 02.11.2012, ist nur dann zulässig, wenn die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden.

Zusammenfassung der Planänderungen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergeben haben.

Wesentliche neue Erkenntnisse haben sich aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ergeben. Die ausführlichen Stellungnahmen und die Abwägungsempfehlung der Verwaltung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Auf Grund der vorliegenden Ergebnisse aus der fledermauskundlichen und lärmschutztechnischen Untersuchung müssen die Bebauungsplanunterlagen jedoch geändert werden, so dass die Planunterlagen erneut öffentlich ausgelegt werden müssen.

Folgende Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden vorgenommen:

1. Fremdkörperfestsetzungen werden neu formuliert
(s. textlichen Festsetzungen Punkt I, 1
2. Im Planblatt:
 - Die Baugrenze auf der Fl.Nr. 1657/11 wird um ca. 5 m nach Süden ausgedehnt.
 - Die in der Mitte des Planungsgebietes befindliche Hecke wird als zu erhalten festgesetzt. Das hat zur Folge, dass die beidseitig liegenden Baugrenzen westlich und östlich dieser Fläche um ca. 3-4 m zurückzunehmen sind.
 - Das vorhandene Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1657 wird in das Baufenster aufgenommen und liegt somit innerhalb der Baugrenzen. Die Baugrenze wird dann teilweise 1,50 m (Mindestabstand, der nicht unterschritten werden darf) von der Straßenbegrenzungslinie liegen.
 - Vor dem Eingang zum Anwesen Am Hohen Hof 14a wird das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Bereich der öffentlichen Stellplätze) leicht nach Osten verschoben, um den Eingang zum Haus frei zu halten.
 - Der Bereich der Einmündung neben dem Anwesen Kammersteiner Straße 124 wird leicht verschoben, so dass das dazugehörige Wirtschaftsgebäude von der Straßenbegrenzungslinie nicht bzw. nur gering tangiert wird.

- Nach der durchgeführten Straßenbegehung „Am Hohen Hof“ bestehen im Bereich der Engstelle (im Bereich der Haus Nr.14a) Sichteinschränkungen. Diese müssen in der Straßenplanung durch Aufweitung des Straßenraumes beseitigt werden. Daher wird die Engstelle verbreitert.
3. In den textlichen Festsetzungen:
- Redaktionelle Änderungen, Ergänzungen im Text „Nachrichtliche Übernahme der Schutzabstände der Versorgungsleitungen“, Anzeigepflicht bei Beseitigung von Anlagen“.
 - Nachrichtliche Übernahme der Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers.
 - Lärmschutzfestsetzungen
4. In der Begründung:
- Die Leitungstrassen und deren Schutzabstände wurden erläutert.
 - Die Begründung wurde um den Punkt „Artenschutz“ ergänzt.
 - Die Lärmschutzfestsetzungen wurden um den Hinweis auf die Einsicht in die VDI-Richtlinie, auf die sich die Schallschutzfestsetzungen beziehen, vervollständigt.

Durch die vorgenommenen Planänderungen werden Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange berührt, daher muss der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden.

Weiteres Vorgehen

Aus den o.g. Gründen sollte der Bebauungsplanentwurf F-07-01 „An Hohen Hof“ in allen seinen Teilen, gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 BauGB, unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, auf die Dauer von drei Wochen erneut öffentlich ausgelegt werden (verkürzte Auslegung).

III. Kosten

Es entstanden bereits Kosten für die fledermauskundliche Untersuchung in Höhe von ca.1.200 € und für die lärmschutztechnische Untersuchung in Höhe von ca. 2.800 €.

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine Kosten.