



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan W-14-82, 2.Änderung, nördlich der Dietersdorfer Straße verbunden mit der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Straße Am Leutzmannshof

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge zur öffentlichen Auslegung
2. Bebauungsplan W-14-82, 2. Änderung
 - 2.a Planblatt
 - 2.b Satzungstext
 - 2.c Begründung inkl.
 - Anl.1: Umweltbericht
 - Anl.2: Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - Anl.3: Baumbestand-Liste
 - Anl.4: Beurteilung der eventuellen Vorkommen von Fledermäusen und Spechten
3. Planblatt zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich der Straße Am Leutzmannshof

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.01.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.01.2015	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan **W-14-82, 2. Änderung, nördlich der Dietersdorfer Straße** mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem in der Anlage 2 beigefügten Planblatt und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes FNP im Bereich der Straße Am Leutzmannshof, die gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan W-14-82, 2. Änderung, durchgeführt wurde, wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	keine		

Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Personalkosten
Haushaltsmittel vorhanden?	
Folgekosten?	

I. Zusammenfassung

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (14.10-15.11.2013) wurden mit Ausnahme der Stellungnahmen des Amtes für Landwirtschaft und des Bay. Bauernverbandes keine erheblichen Bedenken gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes, verbunden mit der 1. Teiländerung des FNP im Bereich der Straße Am Leutzmannshof, vorgebracht.

Die vorgenannten Träger öffentlicher Belange (TÖB) haben der Planung nicht zugestimmt, mit der Begründung, dass dem einzig noch verbliebenen, produzierenden landwirtschaftlichen Betrieb im Geltungsbereich der Planung (Grundstück Fl.Nr. 325) keine Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden, und die Ausübung der Landwirtschaft durch die zugunsten des Betriebes aufgenommenen Fremdkörperfestsetzungen nicht ausreichend gesichert wird.

Zur Klärung dieser Problematik wurde am 20.02.2014 ein Abstimmungsgespräch mit den beiden TÖB und dem betroffenen Landwirt, durchgeführt. (s. das Ergebnis der Abstimmung im Punkt II. 2).

Im Rahmen eines daraufhin eingereichten Antrags auf Nutzungsänderung wurde die vom Antragssteller geplante, künftige Nutzung planungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich geprüft und genehmigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so verfasst, dass diese mit der durch diesen Bescheid genehmigten Nutzung im Einklang stehen. Somit ist gesichert, dass der Landwirt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht schlechter gestellt ist, als zum jetzigen Zeitpunkt. (s. Ergebnis der Prüfung im Punkt II.3).

Nach Abwägung aller betroffenen Belange, unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der o.g. Abstimmung, sowie der Auflagen aus der Genehmigung des o.g. Antrages auf Nutzungsänderung ergaben sich Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans W-14-82, 2. Änderung.

Da die Änderungen den Planungsgrundsatz nicht tangieren, ist eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich.

In der heutigen Sitzung wird dem Stadtrat die Abwägungsempfehlung zu den vorgebrachten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zur Entscheidung vorgelegt.

In der gleichen Sitzung wird dem Stadtrat vorgeschlagen einen abschließenden Satzungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan zu fassen und der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Straße Am Leutzmannshof zuzustimmen.

Die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Straße Am Leutzmannshof wurde im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren W-14- 82, 2. Änderung, durchgeführt.

II. Sachverhalt

1. Stand des Verfahrens

24.07.2003	Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes W-14-82 im Stadtrat
10.11.2012 bis 07.01.2013	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i.V.m § 4 BauGB
27.09.2013	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dieser Auslegung und Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat
14.10.2013 bis 15.11.2013	Durchführung der öffentliche Auslegung verbunden mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i.V.m § 4 BauGB

Dem Stadtrat werden in der heutigen Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur Durchführung der Abwägung vorgelegt. Die Stellungnahmen sind tabellarisch zusammen gestellt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen (s. Anlage 1).

2. Ergebnis der Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft, dem Bayerischen Bauernverband und dem Betreiber der Hofstelle –Fl.Nr. 325

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben das Amt für Landwirtschaft und der Bayerische Bauernverband in ihren Stellungnahmen der vorgelegten Planung nicht zugestimmt (s. vorstehender Punkt-Zusammenfassung).

Das Ziel, der am 20.02.2014 durchgeführten Abstimmung war, die Nutzungsverträglichkeit zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der umliegenden Gebiete zu klären, wie auch die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der o.g. Hofstelle zu sichern. In der Zielsetzung des künftigen Bebauungsplanes soll der Betrieb nicht schlechter gestellt werden als auf Grundlage der momentanen Rechtsgrundlage. Durch die angewendeten Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauGB soll dieser Betrieb in der Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung geschützt werden.

2.1 Bestandssituation zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung

Da die Fremdkörperfestsetzungen sich auf die einzelnen Anlagen beziehen, ist eine Bestandsbeschreibung erforderlich. Genehmigt waren zum Zeitpunkt der o.g. Abstimmung folgende Anlagen:

Wirtschaftsgebäude (Scheune mit Maschinenhalle) ca. 280 m ²	Wi 4 und Wi 3
Schweinestall in Größe von 13 m ²	Wi 2
Rinderstall in Größe von ca. 117 m ²	Wi 1
Wohnhaus	Wo

2.2 Tierbestand auf der Hofstelle

- Laut Schreiben des Amtes für Landwirtschaft vom 05.11.2013 werden auf der Hofstelle 20 Kühe + Nachzucht (ca. 45 Rinder) und 45-70 Schweine gehalten.
- Gemäß Schreiben des Bay. Bauernverbandes 12.11.2013 werden auf der Hofstelle 50 Rinder und 70 Schweine gehalten.
- Der Landwirt hat mit Schreiben vom 20.03.2014 mitgeteilt, dass auf dem Hof max. 45 Rinder und 45-70 Schweine je nach Alter und Größe 2-3-mal jährlich gehalten werden.

Mit Schreiben vom 10.04.2014 hat er die o.g. Zahlen: ca. 45 Rinder und 45 Schweine korrigiert.

Da die Angaben differierten, wurde der Betreiber der Hofstelle aufgefordert, für die Teile der Gebäude, die bereits umgenutzt wurden, einen Antrag auf Nutzungsänderung einzureichen und die maximal geplante Anzahl der Tiere anzugeben.

Schlussergebnis

Trotz der Berücksichtigung der maximalen Nutzungsmöglichkeit haben die beiden Träger öffentlicher Belange Ihre Stellungnahmen aufrechterhalten. Im Abstimmungsgespräch wurde erkannt, dass es an diesem Standort, auf Grund der beengten Raumverhältnisse keine nennenswerten Entwicklungsmöglichkeiten mehr gibt. Von ihnen wurde die Anregung vorgebracht, den landwirtschaftlichen Betrieb auszulagern.

3. Antrag auf Nutzungsänderung für die Hofstelle auf Fl.Nr. 325, Gem. Wolkersdorf

- Umnutzung eines Teils des Wirtschaftsgebäudes (Wi 4) in einen Schweine- und Rinderstall

Vorbemerkung

Die Hofstelle existiert neben der umliegenden Wohnbebauung schon seit längerer Zeit. In einer Entfernung von ca. 25 m vom Rinder- und Schweinestall befindet sich ein weiterer, jedoch nicht aktiver, landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Wohnhaus (Dietersdorfer Straße 18a). In weiterer Entfernung vom o.g. Stall (ca. 50 m) befindet sich ein Wohnhaus (Am Leutzmannshof 23a).

Prüfungsergebnis

Der Landwirt hat angegeben, dass auf der Hofstelle momentan, wie auch künftig ca. 24 Kühe, 18 Jungrinder, 3 Kälber sowie 30 Mastschweine und 28 Ferkel gehalten werden sollen. Auf Grund des Platzmangels soll jetzt ein Teil der Scheune in einen Schweine- und Rinderstall umgenutzt werden (Wi 3).

Aus der o.g. geplanten maximalen Anzahl der Tiere wurde eine Großvieheinheit (GV) von 5,3 abgeleitet.

Aufgrund der geringen GV-Zahl sind die erforderliche Abstände gemäß den gängigen Regelwerken (VDI 3894 Blatt 2) nicht vorgegeben.

Die Immissionsschutzbehörde hat im Prüfungsverfahren den Abstand von ca. 50 m zum nächsten Wohnhaus (Am Leutzmannshof 23a) als ausreichend erachtet, um die Wohnbebauung vor Geruchsmissionen ausreichend zu schützen.

Um die Nutzungskonflikte zwischen der o.g. Hofstelle und der heranrückenden Wohnbebauung nicht noch mehr zu verschärfen, wurde im laufenden Bebauungsplanverfahren eine Festsetzung getroffen, dass eine Wohnnutzung, direkt neben der o.g. Hofstelle, auf den angrenzenden Flächen: Fl.Nr. 326 und Fl.Nr. 349 erst dann zulässig wird bzw. wieder aufgenommen werden kann, wenn eine dauerhafte Aufgabe der Tierhaltung auf dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Fl.Nr. 325) erfolgt ist.

Es handelt sich um eine Festsetzung eines Mischgebietes (MI₂) mit dem aufschiebenden bedingten Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB, so genanntes „Baurecht auf Zeit“.

Die anderen Flächen im Geltungsbereich der Planung werden davon nicht betroffen (siehe Punkt 4.1 dieser Begründung).

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Anwendung der

Fremdkörperfestsetzungen wird die Hofstelle auf der Fl.Nr .325 in seinem Bestand geschützt und in seinem Fortbestand gesichert.

Den textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes wird ein Bestandplan der genehmigten Anlagen entsprechenden dem o.g. Antrag beigelegt (s. Anlage 2 der textlichen Festsetzungen).

4. Zusammenfassung, Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten

Durch den Antrag auf Nutzungsänderung wurde ein Teil des direkt an die Dietersdorfer Straße liegenden Wirtschaftsgebäude zum Schweine- und Rinderstall umgenutzt (Wi 3). Die engen räumlichen Verhältnisse auf dem Grundstück Fl.Nr. 325 und die bereits überbauten Grundstücksflächen lassen keine weitere bauliche Entwicklung zu.

Im Hinblick auf die Größe des Grundstücks und dessen ausgeschöpften Nutzungsmöglichkeiten lässt sich eine weitere Erhöhung der Viehzahl, hier Anzahl der Schweine bis auf 70 Stück, gemäß der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, nicht realisieren.

Die Prüfung des o.g. Antrages auf Nutzungsänderung hat ergeben, dass durch den Antrag keine erhebliche Veränderung der Geruchimmissionen für die umliegenden Wohngebäude als bisher zu erwarten ist.

5. Fremdkörperfestsetzungen auf der Fl.Nr. 325, Gem. Wolkersdorf im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan verfolgt die städtebauliche Absicht, den landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 325 in seiner zukünftigen Entwicklung nicht einzuschränken und gleichzeitig sicherzustellen, dass er insbesondere mit der vorhandenen wie auch geplanten Wohnnutzung verträglich ist. Die Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO haben einen bestandserhaltenden Charakter.

Im Punkt I der textlichen Festsetzungen - Mischgebiet-Landwirtschaft, Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauGB Abs. 1.5 wurde folgende Änderung vorgenommen:

-Erweiterung und Änderung der Anlage wird entsprechend dem Antrag auf maximal 45 Rinder und 58 Schweine beschränkt.

(Die Anzahl der Rinder ist unverändert geblieben, die Anzahl der Schweine wurde von 45 auf 58 erhöht).

Die Bestandsbeschreibung der genehmigten Anlagen bildet einen festen Bestandteil der textlichen Festsetzungen (s. Anlage 2).

Zum Schutz dieses Hofbetriebes, aber auch um die Nutzungskonflikte zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und des landwirtschaftlichen Betriebes nicht noch mehr zu verschärfen, wird auf die direkt an diese Hofstelle angrenzenden Grundstücke (Fl. Nr. 326, 349) die Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die Viehhaltung auf der Hofstelle (Fl.Nr. 325) dauerhaft aufgegeben wird.

6. Planänderungen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergeben haben

Wesentliche neue Erkenntnisse haben sich aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ergeben.

Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen, aus dem Genehmigungsverfahren zum o.g. Antrag auf Nutzungsänderung, aus Gründen der Klarstellung und der Abstimmung mit den Fachämtern ergaben, wurden in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und in die dazugehörige Begründung eingearbeitet.

Folgende Änderungen wurden in den Bebauungsplanunterlagen vorgenommen:

Im Planblatt:

1. Der Bebauungsplan wurde auf Basis der aktuellen digitalen Flurkarte erstellt.
2. Die Nummerierung der Bäume wurde mit der Nummerierung aus der Baumbestandstabelle, als Anlage 1e zum Umweltbericht, abgeglichen.
3. Die Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 335/1 und -/2 erfolgt von der Dietersdorfer Straße aus. Daher wird die Signatur der Hecke in deren Zufahrtbereich entfernt. Dadurch ergeben sich keine Veränderungen in der ökologischen Bilanz, da diese Hecke nicht explizit bilanziert wurde. Die angenommene Versiegelung gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl der Bauflächen bleibt unverändert.
4. Im Straßenraum des Stichweges südlich der Straße Am Leutzmannshof wurde die Signatur „P“ öffentlicher Parkplatz entfernt.

In den textlichen Festsetzungen

1. Die Präambel wurde an die aktuellen Gesetze angepasst.
2. Der Bestandsplan der Hofstelle auf Fl.Nr. 325 wurde, entsprechend den genehmigten Anlagen aus dem Antrag auf Nutzungsänderung, aktualisiert.
3. Die Fremdkörperfestsetzungen wurden in Bezug auf den Tierbestand an die Tierzahl aus dem Baugenehmigungsverfahren zum Antrag auf Nutzungsänderung angeglichen.
4. Um eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses als bisher zu erreichen, wurde die Höhe des Kniestocks von 0,50 m auf 1,20 m erhöht. Die Erhöhung des Kniestocks hat jedoch keinen Einfluss auf die festgesetzte Gebäudehöhe, die unverändert bleibt. Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
5. Die Anregungen des Kabel Deutschland GmbH zur Telekommunikationsleitungen wurden im Punkt VI HINWEISE aufgenommen.

In der Begründung und dem Umweltbericht

Im Punkt 7.1 der Begründung „Geruchsimmissionen“ wird die Beurteilungsgrundlage VDI 3471 durch die neue Richtlinie VDI 3894 ersetzt.

Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen, die jedoch keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen darstellen. Durch die vorgenommenen Planänderungen werden Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht berührt, so dass keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan W-14-84, 2. Änderung kann daher als Satzung beschlossen werden.

7. Erschließungsvoraussetzungen für das Grundstück Fl.Nr 334 - nördlicher Teil, schlossen über die Straße Am Leutzmannshof

Zur Sicherung der Erschließung des unbebauten nördlichen Teiles des Flurstücks 334, des westlichen Teils Fl.Nr. 335 und Fl.Nr. 330/9, sowie südlich der Straße Am Leutzmannshof wurde bereits mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der eine 100%ige Finanzierung der zu erstellenden Erschließungsanlagen auf dem nördlichen Teil seines Grundstücks Fl.Nr. 334 sichert.

Die Neubauten im Bereich der o.g. Grundstücke gelten als erschlossen, wenn eine abwassertechnische Erschließung in der festgesetzten Schutzstreifentrasse gesichert ist. D.h. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Dietersdorfer Straße muss nach einer vom Tiefbauamt/Stadtentwässerung genehmigten Entwässerungseingabepanung betriebsfähig erstellt werden. Die Baugenehmigungen im o.g. Bereich können erst dann erteilt werden, wenn die o.g. Voraussetzungen erfüllt sind und die Erschließung gesichert ist.

8. 1. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich der Straße Am Leutzmannshof

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Bereich der Straße Am Leutzmannshof als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der verwirklichten Nutzung. Dieses Gebiet besteht ausschließlich aus einer Wohnbebauung. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO baut auf den Bestand auf.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen - Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan - wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP im Bereich der Straße Am Leutzmannshof von gemischter Baufläche in eine Wohnbaufläche geändert.

Durch die Anpassung wird der mit den Wohnhäusern bereits bebaute Teilbereich entsprechend der Nutzungsart als Wohnbaufläche dargestellt und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes auch langfristig gewährleistet.

Die o.g. parallel geführte 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 6 BauGB am Verfahrensende der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt, so dass dann die dortige Prüfung (u.a. hinsichtlich Einhaltung von Zielen der Raumordnung) beginnt. Nach der Genehmigung der o.g. Flächennutzungsplanteiländerung kann mit deren Bekanntmachung auch der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bekannt gemacht werden.

Unter diesen Voraussetzungen wird im Ergebnis dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

9. Weiteres Vorgehen

Nach der Genehmigung des FNP durch die Regierung von Mittelfranken wird die 1. Teiländerung des FNP durch die Bekanntmachung im Amtsblatt wirksam. Gleichzeitig wird der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan W-14-82, 2. Änderung, bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach tritt der Bebauungsplan in Kraft.

III. Kosten

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