



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

**Bebauungsplan S-111-12 "Am Dillinghof" verbunden mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62 im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1131/2 ,
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abwägungsempfehlungen zur öffentlichen Auslegung
2. Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“
 - 2.a Planblatt
 - 2.b Satzungstext
 - 2.c Begründung inkl.
Anl.1: Umweltbericht
3. Bebauungsplan S-4-62, 7. Änderung
 - 3.a Planblatt
 - 3.b Textliche Festsetzungen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62
 - 3.c Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.04.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.04.2015	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 S-111-12 „Am Dillinghof“ 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 Bebauungsplan S-4-62, 7. Änderung im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1131/2, westlich der Brandenburger Straße, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Plan zur Beschlussfassung ca. 3.500 €			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Interne Kosten (Personalkosten 25.700 € bis zur Planungsphase frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), 10.000 € bis zur öffentlichen Auslegung, Plan zur Beschlussfassung ca. 3.500 € (6.000 € spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) Künftige Kosten bei Umsetzung: externen ökologische Ausgleichmaßnahmen 24.000 € innerhalb des Geltungsbereiches liegenden ökologischen Ausgleichmaßnahmen 12.000 € Kanalbaumaßnahmen 476.000 € Straßenausbaukosten inklusiv Beleuchtung und Baustraße 576.000 € zzgl. Grunderwerbskosten			
Haushaltsmittel vorhanden?				
Folgekosten?	Bei Umsetzung entstehen Folgekosten für die Pflegemaßnahmen an den ökologischen Ausgleichsflächen sowie Unterhaltskosten.			

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.11.2012 beschlossen, den Bebauungsplan S-111-12 verbunden mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße und der 7. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-4-62 (Reduzierung des Geltungsbereiches) einzuleiten.

Am 27.09.2013 hat der Stadtrat einen neuen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-111-12 mit einem erweiterten Geltungsbereich gefasst.

Der Bebauungsplan steht jetzt vor dem abschließenden Satzungsbeschluss (s. nachstehender Punkt -Verfahrensablauf).

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 der Stadtrat gebeten einen abschließenden Satzungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan und zur 7. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-4-62 zu fassen.

Wie in Punkt 4 dieser Beschlussvorlage dargelegt, ergaben sich nach Abwägung aller betroffenen Belange unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Abstimmung mit den Ämtern, Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans S-111-12 „Am Dillinghof“, die jedoch den Planungsgrundsatz nicht tangieren.

Daher ist eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich.

Die 2. Teiländerung des FNP wurde im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren S-111-12 „Am Dillinghof“, durchgeführt.

II. Sachverhalt

1. Verfahrensablauf

27.09.2013	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes S-111-12 „Am Dillinghof“ im Stadtrat
22.04 bis 16.05.2014	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i.V.m § 4 BauGB
07.10.2014	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dieser Auslegung und Billigung des Bebauungsplanentwurfes im Planungs- und Bauausschuss
21.11.2014 bis 30.12.2014	Durchführung der öffentliche Auslegung, verbunden mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden 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).

Die sich daraus ergebenden Planänderungen wurden bereits im beigefügten Bebauungsplanentwurf S-111-12 „Am Dillinghof“ eingearbeitet. (s. Punkt 3 dieser Niederschrift).

2. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergaben

Die sich aus der Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen ergebende Punkte werden ausführlich in der beigefügten Abwägungstabelle behandelt.

Darüber hinaus wird aus Klarheitsgründen noch zu den Punkten:

- 2.1 Energieversorgung für das Plangebiet
- 2.2 Zusätzliche Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Eiche und der Hecke auf dem Grundstück Fl.Nr. 1131/2
- 2.3 Umsetzungsplan für die nachgewiesenen ökologischen Ausgleichsflächen

folgende Stellungnahme abgegeben:

Ad. 2.1. Energieversorgung für das Planungsgebiet.

Es ist vorgesehen die städtischen Grundstücke (*Geltungsbereich mit Ausnahme der Fläche Fl.Nr. 1131/2*) an die bestehende Heizzentrale der Stadtwerke Schwabach an der Reichswaisenhausstraße bzw. an die geplanten Heizzentrale des Schulzentrums südlich der Wai-
kersreuther Straße anzuschließen.



Bild 1: Zukünftige Wärmeversorgungsstrasse

Der gesamte Bedarf an Wärme für diesen Teil des Planungsgebietes soll aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen ausschließlich aus diesem Wärmeversorgungsnetz gedeckt werden.

Daher müssen im o.g. Bereich sämtliche alternative Möglichkeiten zur Warmwasserbereitung sowie zur Raumheizung ausgeschlossen werden.

Dazu gehören u.a.: die Verwendung fester, flüssiger und gasförmiger Brennstoffe in Heizanlagen, Öfen, der Einsatz von Wärmepumpen sowie die Wärmegewinnung durch Solaranlagen.

Das Energieversorgungsnetz wird erdverlegt, die Wärme gelangt über die Übergabestationen in die Privathäuser.

Von Seiten der privaten Grundstückseigentümer ist keine eigene Heizung sowie kein Kamin notwendig. Dadurch ist im Grundriss nur ein geringer Platzbedarf für die Wärmeübernahme einzuplanen, künftige Schornsteinfeger- und Wartungskosten entfallen.

Das Nahwärmekonzept wurde von den Stadtwerken Schwabach entwickelt und umgesetzt. Die Preisentwicklung für die Wärme wird für den Endverbraucher dem üblichen Fernwärmepreis der Stadtwerke Schwabach entsprechen.

Durch vertragliche Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten sollen hierfür die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Ad. 2.2 Zusätzliche Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Eiche und der Hecke auf Grundstück Fl.Nr. 1131/2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst nur die Flächen südlich des Hohlweges. Der Verbindungsweg sowie die Heckenanteile nördlich dieses Weges liegen außerhalb des Planungsgebietes und sind somit nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.

Zusätzlich zu den schon zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Maßnahmen im Bebauungsplan werden noch ergänzende Festsetzungen getroffen:

„Die o.g. Schutzbereiche der Eiche und der Hecke sind von jeglicher Bebauung, hausgärtnerischer Nutzung, oberirdischen und unterirdischen Nebenanlagen (z.B. Regenwasserzisternen, Erdwärmepumpen) und sonstigen Beeinträchtigungen (wie: Versiegelungen, Plasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freizuhalten. Die Einfriedungen innerhalb der Hecke sind davon nicht betroffen.“

Die Hohlweghecken wurde im Rahmen der Erstellung des Arten- und Biotopschutzprogrammes für die Stadt Schwabach im Jahr 2000 detailliert kartiert. Zum Zweck der Dokumentation ist jetzt zusätzlich eine fotografische Dokumentation den Planunterlagen beigelegt.

Ad. 2.3 Umsetzungsplan für die nachgewiesenen ökologischen Ausgleichsflächen.

Hecke am Westrand des Planungsgebietes

Es ist vorgesehen, mit den Erschließungsbaumaßnahmen dieses Jahr zu beginnen. Für diesen ökologischen Eingriff soll im März/April dieses Jahres auf einer ca. 1.676 m² großen ökologischen Ausgleichsfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Hecke gemäß dem Maßnahmenplan gepflanzt werden (s. die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan S-11-12-Maßnahmenplan Nr. 3)

Durch die schon jetzt im Frühjahr stattfindende Maßnahme sollen sichergestellt werden, dass die neue Hecke sich gut verwurzelt und ihre Funktion ab nächstes Jahr voll übernehmen kann.

Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1094- sog. CEF- Fläche

Um die Umwandlung der intensiven Wiese in eine extensive Wiese, verbunden mit der Ausmagerung der Fläche, zu erreichen, wird im Frühjahr 2015 mit dem Maßnahmenplan für die Ausgleichsfläche 1 (Fl.Nr. 1094) begonnen.

3. Planänderungen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergeben haben

Die Planunterlagen werden in diesem Verfahrensschritt durch die beschlossenen Änderungen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergaben, ergänzt.

Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen, aus Gründen der Klarstellung und aus der Abstimmung mit den Fachämtern

ergaben, wurden in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und in die dazugehörige Begründung bereits eingearbeitet.

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

Folgende Änderungen wurden in den Bebauungsplanunterlagen vorgenommen:

Im Planblatt:

- Die Bezugshöhen wurden entsprechend der Vorgaben aus der zwischenzeitlich erstellten Straßenausbauplanung leicht angepasst.
- Die Signatur für die ökologische Ausgleichsfläche wurde geändert auf „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (an dem Maßnahmenplan für diese Fläche selbst ändert sich nichts).“
- Die nach Norden Richtung Siechweihergraben führende Wegeverbindung, bis zum Hohlweg wurde auf 4.0 m verbreitert. Dies war erforderlich, um alle Versorgungssparten mit deren erforderlichen Schutzabständen in dieser Fläche unterzubringen.
- Die avisierte Fläche für eine zentrale Nahwärmanlage konnte entfallen, sie wurde flächenmäßig dem angrenzenden Baugrundstück zugeschlagen.
- Die Radien der Feldzufahrten wurden entsprechend der vorliegenden Straßenausbauplanung leicht abgeändert.
- Der entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze geplante öffentliche Fuß- und Radweg wird jetzt auf der gesamten Länge bis zur Einmündung in die Laubenhaidstraße als öffentlicher Rad- und Fußweg festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen:

- Die Höhe der Gebäude wird durch die Wandhöhe (ursprünglich Traufhöhe) bestimmt. An den Höhen selbst werden dadurch keine Änderungen vorgenommen.
- Im Punkt 5 „Stellplätze, Garage, Carports“ wurde eingefügt, dass diese Anlagen außerhalb der nördlichen Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 1131/2 und 1095 (zur Hecke und zur Grenze mit dem LSG) sowie im Schutzbereich der Eiche nicht errichtet werden dürfen.
- Punkt I, 6 Höhenlagen wurde ergänzt, „Geländeveränderungen außerhalb der nördlichen Baugrenze auf der Fl.Nr. 1131/2 sind nicht zulässig“.
- Im Punkt I, 7 Ausschluss von alternativen Heizungsmöglichkeiten. Das Gebiet wird nun an die bestehende Heizzentrale an der Reichswaisenhausstraße bzw. geplante Heizanlage des Schulzentrums an der Waikersreuther Straße (betrieben von den Stadtwerken Schwabach) angebunden.
- Die Definition des Kniestock im Punkt II, 1.5 wurde überarbeitet (an der Gebäudehöhe hat sich dadurch nichts geändert).
- Punkt III - Grünordnung wurde auf Grund der vorgebrachten Anregungen zur besseren Übersichtlichkeit neu gegliedert. Die Inhalte der Grünordnung mit Ausnahme der in Punkt 2 geschilderten zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Hecke und Eiche auf dem Grundstück Fl.Nr 1131/2 sind jedoch gleich geblieben.
- Den Planunterlagen wurden die Maßnahmenpläne für die ökologischen Ausgleichsflächen 1, 2, und 3 (die bis jetzt in Punkt III - Grünordnung beschrieben wurden) in der Anlage beigelegt.
- In Punkt III, 3 Schutz der Biotope wurde eine Fotodokumentation der Hecke, die jetzt Bestandteil der Planunterlagen ist, beigelegt.

- In Punkt V, 2 wurden entsprechend der ergänzten saP vom November 2014 die eventuell zum Tragen kommenden CEF- Maßnahmen (hier als CEF1a genannt) genannt.
(Die aktuelle Überprüfung hat ergeben, dass diese Maßnahmen nicht erforderlich sind).
- In Punkt V, 6 ist der Hinweis auf die Baumschutzverordnung entfallen.
(Dieser Planbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieser Verordnung).
- Punkt 8 „Bodendenkmäler“ wurde nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde lediglich nur textlich überarbeitet.
- In den textlichen Festsetzungen wird die DIN-Norm nicht mehr zitiert, da die Ausführung sämtlicher Anlagen den jeweils gültigen technischen Vorschriften entsprechen muss und diese nach den Regeln der Technik ausgeführt sein müssen.

In der Begründung:

- Auf Grund des Umfangs der beiden Planunterlagen Begründung und Umweltbericht wurde die Begründung in zwei eigenständige Teile getrennt: Teil A: städtebaulicher Teil und Teil B: Umweltbereich.
- Das im Jahre 1998 erstellte klimatische Gutachten von Dr. Thomas Carl vom Fachbüro CARL+SAMIMI wird der Begründung als Anlage beigelegt.
- Die in den Jahren 2014/2015 erstellte Fotodokumentation der Hecke am Nordrand des Grundstücks Fl.Nr.1131/2 wurde in der Anlage 8 der Begründung beigelegt.
- In Punkt 6.1 wurde die Regelung zur Errichtung der Garagen und Stellplätze sowie der Nebenanlagen entsprechend der vorgenommen Änderungen begründet.
- In Punkt 6.2 wurden die Festsetzung zur Höhenlage begründet.
- Punkt 6.3 Grünordnung wurde übersichtlicher gegliedert. An den Inhalten wurden keine Änderungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung berühren würden.
- Einige Texte in der Begründung und im Umweltbericht wurden redaktionell geändert. An dem Inhalt und der Gewichtung der Belange des Umweltschutzes wurden keine Änderungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung berühren.
- In Punkt 7.3. wurde die Konzeption der Energieversorgung für das Plangebiet mit dem Anschluss an die bestehende Heizzentrale an der Reichswaisenhausstraße bzw. geplante Heizanlage des Schulzentrums an der Waikersreuther Straße erläutert.
- Die ökologische Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Ausgleichs wurde an den Planentwurf angepasst.
- In Punkt 15.1 wurde die Kostenaufteilung nach Wohnbauflächen und Verkehrsflächen herausgenommen. Die Abrechnungsmodalitäten nach § 135a-c BauGB gemäß der Kostenerstattungssatzung vom 17.07.2000 sind unverändert geblieben.
- Die sich aus der Abstimmung mit den Fachämtern ergebenden redaktionellen Ergänzungen wurden in die Begründung aufgenommen.

Im Umweltbericht:

- Zum Zwecke der Übersichtlichkeit wurde die Begründung in zwei Teile aufgeteilt (s. oben). Nach Abstimmungen mit den Fachämtern haben sich redaktionelle Änderungen ergeben.
- Die Schutzgüter wurden ausführlicher beschrieben. In der Gesamtbeurteilung haben sich keine Änderungen ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gemacht hätte.
- Die ökologische Bilanz wurde entsprechend den vorgenommenen Änderungen korrigiert (s. Änderungen im Planblatt). Es ergaben sich lediglich geringfügige Änderungen in der Bilanz (4 Wertepunkte).

- Unter Berücksichtigung der vorgebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung ergaben sich redaktionelle Änderungen, die in den Entwurf des Umweltberichts eingearbeitet wurden.

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

Es 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 S-111-12 „Am Dillinghof“ kann daher als Satzung beschlossen werden.

4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-4-62 - Reduzierung des Geltungsbereiches

Das Grundstück Fl.Nr.1131/2 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-4-62. Es soll künftig in dem Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes S-111-12 aufgenommen werden und deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-4-62 herausgenommen werden.

Das o. g. Flurstück wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der 7. Änderung wird lediglich der Geltungsbereich reduziert. Diese Änderung berührt nicht die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das übrige Plangebiet. Sie werden unverändert beibehalten.

Die Reduzierung des Geltungsbereiches ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des o. g. Bereiches zu gewährleisten (s. Anlagen 4a, 4b, 4c).

5. Weiteres Vorgehen

Nach der Zustimmung zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich der Brandenburger Straße und der Fassung des Satzungsbeschlusses zum o.g. Bebauungsplan durch den Stadtrat, der im gesamten Verfahren im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde, wird zunächst diese Teiländerung des FNP der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt.

Vorbehaltlich der Genehmigung dieser Teiländerung des FNP wird die 2. Teiländerung des FNP und der Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ durch die Bekanntmachung im Amtsblatt wirksam bzw. rechtsverbindlich.

Mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach tritt der Bebauungsplan in Kraft.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen):

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (6.000 €)

Bei der Umsetzung der Planung entstehen folgende Kosten:

- für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ca. 12.000 €.
- für den externen Ausgleich belaufen sich auf ca. 24.000 €.
- Kanalkosten voraussichtlich in Höhe von ca. 476.000 €
- Straßenausbaukosten inklusiv Beleuchtung und Baustraße ca. 576.000 €.

Zusätzlich entstehen Kosten für den Grunderwerb.