



Beschlussvorlage

- öffentlich - A.41/077/2015/1

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

|                                  |
|----------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke |
|----------------------------------|

**Bebauungsplan S-113-12 „Weingäßchen II**

**-Behandlung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
-Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Planblatt mit Legende und textlichen Festsetzungen
2. Satzungstext
3. Begründung mit Anlagen
  - 3.1 Umweltbericht
  - 3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanz innerhalb des Plangebietes
  - 3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz außerhalb des Plangebietes
  - 3.4 Maßnahmenplan für die ökologische Aufwertung einer Teilfläche in der Gemarkung Unterreichenbach (externen ökologischen Ausgleich)
  - 3.5 Maßnahmenplan für die ökologische Aufwertung von Flächen in der Gemarkung Ottersdorf (externer ökologischer Ausgleich)
  - 3.6 Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung Versickerungsgutachten)
4. Abwägungstabelle Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

| Beratungsfolge             | Termin     | Status           | Beschlussart       |
|----------------------------|------------|------------------|--------------------|
| Planungs- und Bauausschuss | 21.07.2015 | nicht öffentlich | Beschlussvorschlag |
| Stadtrat                   | 31.07.2015 | öffentlich       | Beschluss          |

**Beschlussvorschlag:**

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung in Verbindung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung beschlossen.

Den geringfügigen redaktionellen Änderungen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergaben, wird zugestimmt

Der Bebauungsplan S-113-14 „Weingäßchen II“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt mit textlichen Festsetzungen vom 18.05.2015, der Satzung vom 18.05.2015, geändert am 13.07.2015 wird unter Hinweis auf die Begründung vom 18.05.2015, geändert am 13.07.2015 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

| <b>Finanzielle Auswirkungen</b>                  | X  | Ja |  | Nein |
|--|--|----|--|------|
| Kosten lt. Beschlussvorschlag                    |  |    |  |      |
|  | Keine<br>(bisher bereits angefallene Planungskosten und Kosten für Gutachten werden entsprechend der Kostenübernahmevereinbarung mit der Sparkasse von derselben beglichen werden. Der städtische Anteil in Höhe von 31 % (ca. 6.000 €) wurden durch Planungsleistungen von der Stadt erbracht.) |    |  |      |
| Gesamtkosten der Maßnahme<br>davon für die Stadt |  |    |  |      |
|  | Die Kosten für den ökologischen Ausgleich der sich im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen in Höhe von ca. 16.300 € müssen von der Stadt in ihrer Funktion als Grundstückseigentümer getragen werden.   |    |  |      |
| Haushaltsmittel vorhanden?                       |  |    |  |      |
| Folgekosten?                                     |  |    |  |      |
|  | Bei Umsetzung: Unterhaltskosten im Baugebiet (Verkehrsfläche und öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplatz)   |    |  |      |

## I. Zusammenfassung

Nördlich des bestehenden Baugebietes Weingäßchen I sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan 9 Wohnbaugrundstücke und eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz geschaffen werden. Nach erfolgter öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen in der heutigen Sitzung die Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## II. Sachvortrag

### **Bisheriges Verfahren**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat vom 15.04. bis 17.05.2013 stattgefunden. Die Abwägung ist bereits in der Stadtratssitzung am 26.09.2014 erfolgt. In dieser Sitzung wurde auch der Grundsatzbeschluss einer Erschließung des Baugebietes in Form einer Ringstraße über das Weingäßchen /Am Rebstock gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 26.05.- 26.06.2015 stattgefunden. Die Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Tabelle (Anlage 4) dargestellt.

### **Auswirkung auf den rechtskräftigen Bebauungsplan S-100-04 „Weingäßchen I“**

Der Geltungsbereich des S-113-14 überdeckt im Südosten einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-100-04.

Der erweiterte Geltungsbereich wurde mit Amtsblattveröffentlichung vom 15.05.2015 (Stadtratsbeschluss am 26.09.2014) öffentlich bekannt gemacht.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes S-113-14 gelten im Überlappungsbereich die neuen Festsetzungen.

### **Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der beiliegenden Tabelle (Anlage 4) dargestellt. Insgesamt ergab sich kein Änderungsbedarf des Bebauungsplanentwurfs. Die vorgenommenen Ergänzungen in der Satzung, der Begründung und im Umweltbericht sind nur redaktioneller Art und dienen lediglich der Klarstellung und berühren keine Grundzüge der Planung.

Der Bebauungsplan kann daher gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen werden.

### **Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung**

|   |  |
|---|--|
| Planzeichnung   | keine Änderung   |
| Satzungstext  | redaktionelle Konkretisierung unter C. Grünordnung zum Zeitraum der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken   |
| Hinweise  | Geringfügige Anpassung der Pflanzliste<br>Ergänzender Hinweis zum Umgang mit dem anfallenden Humus   |
|   | Adressänderung LRA Roth  |
| Begründung  | S.10: Klarstellung, dass einheimische standortgerechte Gehölze festgesetzt sind<br>S.13: Korrektur bzgl. Regenwassergraben   |
| Umweltbericht   | S.10: Wendeanlage für Baustraße nicht mehr erforderlich<br>S.12: Sollte die Baustraße länger als 3 Jahre bestehen bleiben, ist zu prüfen, ob ein erheblicher Eingriff vorliegt und ob ein Ausgleich entsprechend der BayKompV erforderlich wird. |
|   | S.8: Ergänzung zum Landschaftsbild, Wirkung des Solitärbaumes geht verloren  |
| Maßnahmenplan<br>Ausgleichsmaßnahme<br>Unterreichenbach | Aktuelle Planfassung vom Juni 2015   |

Die in den jeweiligen Unterlagen eingearbeiteten Änderungen sind rot markiert.

### **Ökologischer Ausgleich und Umweltverträglichkeit**

Die für den Bebauungsplan S-113-12 erforderlichen Wertepunkte von 2.105 (Defizit) werden durch zwei ökologische Aufwertungsmaßnahmen erbracht. Der durch den Bebauungsplan erfolgte Eingriff wird somit komplett ausgeglichen.

| Flächenbezeichnung                       | Größe                | Beschreibung der Maßnahme  | Ausgleichspunkte |
|--|----------------------|--|------------------|
| Fl.Nr.503 Gemarkung Unterreichenbach     | 5.333 m <sup>2</sup> | Ein Kleegrasacker (Waldlichtung) wird entwickelt zu einem breiten gestuften Waldmantel einem umfangreichen standortgerechten Gras-Kraut-Saum mit Zwergsträuchern | 1.312            |
| Fl.Nr.1036 und 1038 Gemarkung Ottersdorf | 2.422 m <sup>2</sup> | Ein intensiv genutzter Acker soll zu einer extensiv bewirtschafteten mageren Wiese entwickelt werden.  | 793              |

Eine grundbuchmäßige Absicherung des Grundstücks der Gemarkung Ottersdorf ist nicht erforderlich, da es sich um ein städtisches Grundstück handelt. Die Absicherung der Durchführung der Maßnahmen auf dem Grundstück in Unterreichenbach erfolgt durch den städtebaulichen Vertrag sowie die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im beiliegenden Umweltbericht dargestellt. Wie dort abschließend festgestellt, verbleiben Auswirkungen in den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen und Landschaft, die angesichts der Planungsziele jedoch unvermeidbar sind. In der Gesamtheit gesehen sind keine verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

### **Sicherung der Erschließung durch Städtebaulichen Vertrag**

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes erfolgt der Abschluss des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd. Das Bebauungsplanverfahren wird erst zum Abschluss gebracht, wenn die Erschließungsanlagen durch o.g. Vertrag abgesichert sind.

Für die Zeit der Bautätigkeit ist die vorhandene Baustraße zu nutzen, die noch um eine Umfahrt nördlich des Plangebietes auf dem Grundstück der Sparkasse erweitert wird. Der ordnungsgemäße Rückbau dieser Baustraße spätestens bis 31.12.2020 ist ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Weiterhin im o.g. Vertrag werden die Herstellung der öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplatz und der ökologische Ausgleich geregelt.

Auch die zeitliche Abfolge der Verkehrserschließung in drei Phasen wird im o.g. Vertrag insoweit geregelt, dass für den späteren Bau der Umbindung nach Norden und den Rückbau der südöstlichen Erschließung zu einem Fuß- und Radweg bereits die Baukosten an die Stadt gezahlt werden.

### **III. Kosten**

Es sind Planungskosten in Form von Personalkosten für die Erstellung des Bebauungsplanes und die Abwägung und Kosten für die Erstellung des Bodengutachtens angefallen. Durch die getroffene Kostenübernahmevereinbarung mit der Sparkasse Mittelfranken Süd verbleiben bei der Stadt 31% der Kosten.

Weiterhin entstehen bei der Realisierung des Baugebietes Kosten für den Straßenbau einschließlich Entwässerung, Gestaltung einer öffentlicher Freiflächen und eines Spielplatzes und den Rückbau der Baustraße. Diese Kosten werden vorerst von der Sparkasse Mittelfranken Süd getragen (Regelung im städtebaulichen Vertrag).

Der Anteil der Stadt an diesen Kosten beträgt entsprechend ihrer Grundstücksanteile 30,4 %.

Diese werden bei der Behandlung des städtebaulichen Vertrages, Teil C erläutert. Die Kosten für die Durchführung des externen ökologischen Ausgleich für die Grundstücke der Stadt auf der städtischen Fläche in Ottersdorf werden mit ca. 16.300 € veranschlagt.

Die Grünflächen, der Spielplatz und die Straße gehen in den Unterhalt der Stadt Schwabach über.