



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Bebauungsplan W-26-91 "südlich Rotenbergstraße", 2.Änderung

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

Anlagen:

1. Planblatt mit Satzungstext
2. Begründung
3. Abwägungstabelle der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	14.02.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	24.02.2017	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. 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.
2. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W-26-91,2. Änderung „südlich Rotenbergstraße“, bestehend aus dem zeichnerischen Teil und dem Satzungstext, wird unter Hinweis auf die Begründung gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			Ökologischer Ausgleich ca. 37.000 €, Planungskosten TB Markert ca. 10.000 € Die Kosten werden durch die private Eigentümergemeinschaft der betreffenden Anlieger getragen.
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			Ca. 47.000 € Keine Kosten außer Personalkosten A.41 zur Betreuung des Verfahrens
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Wesentliches Ziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes W-26-91 ist es, für 11 Wohnbaugrundstücke auf den privaten Grünflächen, die nach bisherigem B.-Plan dem ökologischen Ausgleich dienen sollten, eine hausgärtnerische Nutzung bei gleichzeitiger Erhaltung des Baumbestandes zu ermöglichen und im gleichen Zuge dafür Sorge zu tragen, dass der erforderliche ökologische Ausgleich, der ursprünglich auf dem Grünstreifen vorgesehen war und der nicht erreicht werden konnte, an anderer Stelle durchgeführt und gesichert wird. Dabei ist eine geringfügige Erweiterung der bebaubaren Fläche durch Zurücknahme der privaten Grünfläche geplant.

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

1. Bisheriges Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 2.Änderung wurde im Stadtrat am 25.02.2012 gefasst. Am 19.07.2016 wurde durch den Planungs- und Bauausschuss der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Diese fand in der Zeit vom 26.09.- 26.10.2016 statt.

2. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in Anlage 3 dargestellt.

Die Einwände konzentrieren sich auf folgende Schwerpunkte:

Naturschutz

- Es wird einstimmig festgestellt, dass der ökologische Ausgleich in öffentlicher oder gemeinschaftlicher Hand bleiben sollte und dass derartige Festsetzungen auf privaten Grünflächen nicht dauerhaft haltbar, geschweige denn kontrollierbar sind.
- Es wird eingewandt, dass der Baumbestand auch außerhalb der verkleinert festgesetzten privaten Grünfläche genauso geschützt bleiben muss wie bisher.
- Einer Verkleinerung und damit der Minderung des ökologischen Wertes der festgesetzten privaten Grünfläche wird widersprochen.
- Die ökologische Ausgleichsfläche liegt in Unterreichenbach zu weit entfernt, um den südlich angrenzenden Anwohnern zu dienen.

südlich angrenzende Anwohner

- Seitens der Anwohner werden die Verringerung der Breite des Grünstreifens, die private Nutzung und die Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen abgelehnt.
- Sie sehen keinen nachvollziehbaren Anlass für die B.-Plan-Änderung und sehen sich hierdurch um ihren Vertrauensschutz in die 1.Änderung des B.-Planes betrogen.
- Der Stadt wird eine fehlende Kontrolle und Maßregelung der Verstöße gegen den alten B.-Plan vorgeworfen.
- Die Planänderung dient nur dem Vorteil der jetzigen Eigentümer der Grundstücke mit dem Grünstreifen.

→ Der Baumbestand wird sowohl auf der privaten Grünfläche als auch auf der nichtüberbaubaren Fläche des reinen Wohngebietes durch folgende Festsetzungen geschützt: die Nebenanlagen werden auf 15m² bzw. Holzlagerplätze auf 12m² begrenzt, ein Mindestabstand zu den festgesetzten Großbäumen von 3,50m, gemessen ab Stamm, ist einzuhalten, die festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten u.a. Insgesamt werden im vorliegenden B.-Plan 6 Bäume mehr als im bisherigen B.-Plan festgesetzt. Diese Festsetzungen werden als ausreichend betrachtet.

→ Die Ausgleichsfläche dient allein dem ökologischen Ausgleich und es ist keine geeignete Fläche in der Nähe verfügbar.

→ Anlass der B.-Plan-Änderung ist der Wunsch der nördlichen Anwohner, die Flächen hausgärtnerisch zu nutzen. Hierfür wurden in der Vergangenheit bereits diverse Befreiungen beantragt und teilweise auch gewährt. Auf der anderen Seite wanden sich die südlichen Anwohner gegen diese Nutzungen und haben moniert, dass Befreiungen erteilt wurden und dass Verstöße nicht geahndet wurden. Zusätzlich kommt hinzu, dass die eigentliche ökologische Zielsetzung des bestehenden B.-Planes, die Ausbildung einer Strauch- und Krautschicht, auch 13 Jahre nach Inkrafttreten der 1.Änderung des B.-Planes nicht realisiert ist. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Stadt in der Pflicht des Monitorings, allerdings erst nach einigen Jahren. Es besteht in diesem Zusammenhang keine Verpflichtung zur dauerhaften Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen.

Die Planänderung dient einer einheitlich geregelten angemessenen hausgärtnerischen Nutzung der vom B.-Plan betroffenen Grundstücksbesitzer unter der Maßgabe der Erhaltung des Baumbestandes. Die Entwicklung einer Strauch- und Krautschicht oder die Anlage einer Hecke sind insbesondere aufgrund der Verschattung durch die Großbäume nicht realisierbar.

Die Argumente der südlich angrenzenden Anwohner sind nachvollziehbar, da die Grundstücke ursprünglich bis zur Rechtskraft des B.-Planes Ende der 90-er Jahre unmittelbar an ein unbebautes Waldgebiet grenzten. Die damalige Festsetzung des waldähnlichen privaten Grünstreifens stellte einen ausgehandelten Kompromiss dar. Nach nunmehr 20 bzw. 13 Jahren ist die vorgefundene Situation eine andere und wurde neu bewertet. Die Festsetzung konnte nicht umgesetzt werden, der ökologische Ausgleich hat nicht in dem Maße, wie erforderlich, stattgefunden, die betroffenen Eigentümer sind in der Nutzung ihres Grundstücks jedoch sehr eingeschränkt und die südlichen Anwohner fordern die Einhaltung der Festsetzungen.

Sowohl die widersprüchlichen Interessen der Eigentümer und der südlichen Anlieger wie auch die Belange des Naturschutzes in Form des ökologischen Ausgleiches sind im Rahmen des Verfahrens zur 2.Änderung des Bebauungsplanes untereinander abzuwägen.

Insgesamt ergab sich aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf des Bebauungsplanentwurfes.

Die vorgenommenen geringfügigen Ergänzungen in Form von Hinweisen auf dem Planblatt (Hinweise zu Versorgungsleitungen, zur Genehmigung von Schnittmaßnahmen durch die UNB, Hinweis auf die geltende BaumSchVO) und Ergänzungen in der Begründung (z.B. Thema Umgang mit Zecken und weitere grünordnerische Begründungen) sind nur redaktioneller Art und dienen lediglich der Klarstellung und berühren keine Grundzüge der Planung.

Die Bebauungsplanänderung kann daher gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen werden.

3. Sicherung des ökologischen Ausgleichs

Durch das Zulassen der hausgärtnerischen Nutzung auf dem Grünstreifen und dessen Verringerung ergibt sich eine Differenz an ökologischen Wertepunkten. Der ökologische Ausgleich wird auf der Fl.-Nr. 68/2 Gmkg. Unterreichenbach, Stadt Schwabach durchgeführt. Es handelt sich um eine durch den Landschaftspflegeverband bereitgestellte Fläche. Die Finanzierung ist gesichert. (siehe dazu III. Kosten)

4. Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan W-26-91, 1.Änderung

Der Geltungsbereich der 2.Änderung überdeckt einen Teil des Geltungsbereiches der 1.Änderung. Bei Inkrafttreten der 2.Bebauungsplanänderung gelten im Überlappungsbereich die neuen Festsetzungen.

5. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan ist durch Amtsblattveröffentlichung zur Rechtskraft zu bringen.

III. Kosten

Der Stadt Schwabach entstehen keine weiteren Kosten.

Mit dem legitimierten Vertreter der Interessengemeinschaft der betreffenden Anwohner der Ricarda-Huch-Straße und Ina-Seidel-Straße wurden Kostenübernahmevereinbarungen geschlossen. Die Übernahme der Planungskosten des beauftragten Büros TB Markert aus Nürnberg ist in der Vereinbarung vom Januar 2014 geregelt. Die Übernahme der Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wurde in der Vereinbarung vom Januar 2017 vereinbart. Die Beträge sind auf einem Notaranderkonto hinterlegt.