



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak
------------------------------------

**Bebauungsplan S-83-93, 2. Änderung „östlich der Walpersdorfer Straße" - Billigungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung
2. Bebauungsplanentwurf:
  - 2a Planblatt
  - 2b Textlichen Festsetzungen
  - 2c Begründung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.11.2020	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden entsprechend der Vorschläge der Verwaltung als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der Bebauungsplan S-83-93, 2. Änderung „östlich derWalpersdorfer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung (siehe Anlage 2) gebilligt.
3. Auf Grundlage der gebilligten Planung soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	keine		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Planungs- und Personalkosten, Kosten für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Höhe von ca. 2.200,-- €		
Haushaltsmittel vorhanden?	Keine erforderlich		
Folgekosten	Keine erforderlich		

<b>Klimaschutz</b>			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*	X	Nein* Die 2. Änderung ist auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93 mit bestehendem Baurecht abgeleitet. Die Umweltauswirkungen sind in der Begründung erläutert.
	Nein		

## **I. Zusammenfassung**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vom 05.10.2020 bis 23.10.2020 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind entsprechend der Abwägungsempfehlungen der Verwaltung in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes soll in der heutigen Sitzung gebilligt und anschließend für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

## **II. Sachverhalt**

*Bemerkung: alle im Sachvortrag genannte Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.*

Verwendete Abkürzungen: GE- Gewerbegebiet

Biotopfläche –hier ist ein Biotop Nr. 284 gemeint

LB – Landschaftsbestandteil Nr. 7

### **II.1 Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung ergaben**

Die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Themenbereiche werden in der als Anlage beigefügten Abwägungsempfehlungstabelle behandelt (s. Anlage 1).

Im Beteiligungsverfahren ergaben sich folgende Themenbereiche:

#### **1. Artenschutz**

Für das Plangebiet gilt der seit 10.08.1996 rechtsgültige Bebauungsplan S-83-93, der das Plangebiet als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festsetzt. Es besteht für den Planbereich der 2. Änderung bereits durch diesen o.g. Bebauungsplan geschaffenes Baurecht.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entlang der Walpersdorfer Straße wird im 2. Änderungsverfahren aus dem Ursprungsbebauungsplan S-83-93 unverändert übernommen. Im rückwärtigen Bereich des o.g. Gewerbegebietes wird anstelle des festgesetzten Gewerbegebietes entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der nach der Rechtskraft des o.g. Bebauungsplanes wirksam wurde (02.09.2011) eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Durch die 2. Änderung wird im Plangebiet kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft als bereits schon im o.g. rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt, erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes basiert somit auf vorhandenem Baurecht. Der Artenschutz kann ggf., wie bei einem bestehenden Baurecht auch, im Rahmen des konkreten Bauvorhabens geprüft werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Da noch keine konkreten Bauabsichten auf der Fläche für den Gemeinbedarf seitens der Stadt Schwabach vorliegen, würde eine saP nicht den aktuellen Zustand bei der Ausübung des Baurechts wiedergeben. Die Gültigkeit einer saP ist auf 4-5 Jahre begrenzt.

Zu einer Einschätzung der Artenschutzbelange wird bis zur Auslegung der Bebauungsplanunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine saP erstellt. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden in die Planunterlagen einfließen und ausgelegt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93 ist im Bereich der 2. Änderung nur die Biotopfläche 284 als Teil des Landschaftsbestandteils Nr. 70 unter Schutz gestellt.

Durch die geplante Ausweitung des Schutzes auf die weiteren Flächen des o.g. Biotops werden weitere Teil des o.g. Biotops als geschützt, festgesetzt.

Darüber hinaus ist die Bahnfläche (Teile der Fl.nr. 1436) schon im rechtgültigen Bebauungsplan als öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt. Auch diese Flächen bleiben erhalten. Die Festsetzung eines öffentlichen Straßenbegleitgrüns wurde unverändert in die 2. Änderung übernommen.

## **2. Lärmschutz**

Hinsichtlich der von außen auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist von einer deutlichen Vorbelastung durch die Bahnstrecke, die im Osten des Planungsgebietes verläuft und den Gewerbelärm der angrenzenden Gewerbebetriebe, auszugehen.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden können.

Die Zuordnung der Flächen als solche steht dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG jedenfalls nicht entgegen.

Da lärmschutztechnisch die Situation im Gewerbegebiet unverändert bleibt, werden keine Festsetzungen über die Regelungen des Bebauungsplanes S-83-93 hinaus getroffen. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wurden in Anlehnung an die Festsetzungen des o.g. Ursprungsbebauungsplanes passive Lärmschutzvorkehrungen getroffen (s. § 11 der textlichen Festsetzungen).

## **3. Vorgenommene Änderungen in den Planunterlagen nach der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die sich aus der Abwägung der o.g. Stellungnahmen bzw. aus Gründen der Klarstellung und der Abstimmung mit den Fachämtern ergebenden Planänderungen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Der Umfang der vorgenommenen Änderungen ist nachstehend dargestellt.

Auf Grundlage dieser überarbeiteten Planung wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nachfolgende wesentliche Änderungen wurden gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen:

### Im Planblatt

- Der südliche Teil der Fl.Nr .1287 wurde komplett durch die Fläche für den Gemeinbedarf überplant (ursprünglich wurde ein Teil des Gewerbegebietes aus der Ursprungsbebauungsplan übernommen)
- Bei der Fläche für den Gemeinbedarf wurde die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ ergänzt.
- Auf der o.g. Fläche wurde das Maß der baulichen Nutzung bestimmt und die Baugrenzen entsprechend der vorgenommenen Änderungen angepasst.
- Im Gewerbegebiet (GE) wurde die maximal Traufhöhe (THmax.) auf 12,50 m entsprechend dem rechtgültigen Bebauungsplan angepasst
- Im GE wurden die Baugrenzen an die festgesetzte Grünfläche angeglichen.
- Auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1436 (entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze) wurde ein öffentliches Straßenbegleitgrün (aus dem Bebauungsplan S-83-93, übernommen) festgesetzt.

- Die Biotopfläche zwischen dem Gewerbegebiet und Fläche für den Gemeinbedarf wird weiter nach Süden verlängert und mit Planzeichen „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ unter Schutz gestellt.
- Zur Biotopvernetzung wird eine weitere Fläche auf der Fl.Nr .1287 entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.
- Der Plan wurde um die verbindlichen Maßzahlen um das LB ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen wurden erstmals ausgearbeitet.

Sie werden auf Basis des rechtgültigen Bebauungsplanes S-83-93 erstellt, da sich der Geltungsbereich der 2. Änderung nur über einen kleinen Teil des gesamten Geltungsbereiches erstreckt.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes S-83-93, die für den Geltungsbereich der 2.Änderung gelten, wurden unverändert übernommen (*schwarze Eintragungen in den textlichen Festsetzungen*).

Änderungen bzw. Ergänzungen, die auf der 2. Änderung basieren, werden in den textlichen Festsetzungen farblich (rot) gekennzeichnet.

Die Begründung wurden auf Basis der zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erstellen Zusammenfassung der Ziele und Zwecke der Planung erstmals ausgearbeitet.

## **II.2 Nächster Verfahrensschritt**

Nach Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan S-83-93, 2. Änderung „östlich der Walpersdorfer Straße“ durch den Stadtrat erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

## **III. Kosten**

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z.B. für hoheitliche Aufgaben) auch Kosten für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Höhe von ca. 2.200,-€ keine weiteren Kosten.

## **VI. Klimaschutz**

Durch die Planung, die größtenteils auf dem vorhandenen Baurecht des rechtgültigen Bebauungsplan S-83-93 aufbaut, ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Klimaschutz.