BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.41/113/2021**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan W-29-12 "südlicher Pfaffensteig" mit integriertem Grünordnungsplan, Billigungsbeschluss und Beschluss zur erneuten beschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung

Anlagen:
1. Abwägungsempfehlungen zur öffentlichen Auslegung
2. Überarbeiteter Bebauungsplanentwurf mit
   2a. Textlichen Festsetzungen
   2b. Begründung
   2c. Umweltbericht

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	07.12.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	17.12.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.

2. Der Bebauungsplan W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ mit integrierten Grünordnungsplan, bestehend aus dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung inklusive Umweltbericht gebilligt.

3. Der Bebauungsplanentwurf W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf die Dauer von zwei Wochen erneut beschränkt und verkürzt öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen dürfen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden.

Finanzielle Auswirkungen		Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	keine			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	keine Planungskosten.			
Haushaltsmittel vorhanden?	Keine erforderlich			
Folgekosten?	keine			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein (s. Punkt 7 der Begründung und die Bewertung der Auswirkungen im Umweltbericht)		

I. Zusammenfassung

Nach der durchgeführten öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanunterlagen vom 07.01.2020 bis 07.02.2020 ergaben sich Änderungen der Planinhalte des Bebauungsplanes W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“, die dazu führen, dass der Bebauungsplan erneut beschränkt und verkürzt öffentlich ausgelegt werden muss.

In der heutigen Sitzung soll das Abwägungsergebnis beschlossen, der überarbeitete Bebauungsplanentwurf“ gebilligt und die erneute beschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung für die Dauer von zwei Wochen beschlossen werden.

II. Sachverhalt

1. Ergebnis der durchgeführten öffentlichen Auslegung

Die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Themenbereiche werden in der als Anlage beigefügten Abwägungsempfehlungstabelle behandelt (s. Anlage 1).
Die sich aus der Abwägung der o.g. Stellungnahmen ergebenden Planänderungen werden im nachstehenden Punkt erläutert.

Da durch die Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplanentwurfes berührt werden, muss eine erneute Planauslegung erfolgen. Sie soll verkürzt und beschränkt auf die vorgenommenen Änderungen durchgeführt werden.

2. Zusammenfassung der inhaltlichen Änderungen des überarbeiteten Planentwurfes

Hinweis:
Alle vorgenommenen Planänderungen sind in den Planunterlagen rot gekennzeichnet

Im Planblatt:	• Das Planblatt wurde auf der Grundlage der aktuellen digitalen Grundkarte erstellt. • Baugrenzen auf den nachstehenden Grundstücken wurden erweitert: Fl.Nr. 686/420 (Ecke Rankenweg /Am Pfaffensteig), Fl.Nr. 686/165, 686/140, 686/30 (Obere Pfaffensteigstraße 56 bis 54), Fl.Nr. 686/363, 686/ 182, 6868/ 104 (Obere Pfaffensteigstraße 47a, 47, 45) Somit liegen die Bestandsgebäude bzw. städtebaulich vertretbare Wohngebäudeerweiterung innerhalb der Baugrenzen. • Baugrenzen auf der nachstehenden Flur Nr. wurden verkleinert: 686/35 (Obere Pfaffensteigstraße 49) 686/104 und -/105 (Obere Pfaffensteigstraße 45 und Am Pfaffensteig 2) Dadurch werden die zusammenhängenden Grünstrukturen (Bäume Sträucher und Hecken) außerhalb der überbaubaren Flächen liegend und somit erhalten. • Auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/75 (Obere Pfaffensteigstraße 62), Fl.Nr. 686/175 (Obere Pfaffensteigstraße 48) und Fl.Nr. 686/39 (Obere Pfaffensteigstraße 30) wird die Festsetzung Bezugshöhen modifiziert. • Die Verengungen in der Straße Am Pfaffensteig wurden aufgelöst. An den ursprünglichen Engstellen wird eine übliche Wohnstraßenbreite von 4,50 m festgesetzt.

	• Im Plan werden im Bereich des Rankenweges und der Straße am Pfaffensteig die Bemaßung der Straßenquerschnitte ergänzt. • Für das Anwesen Am Pfaffensteig Nr. 2 wird ein zusätzlicher Zugang zum Haus durch die geplante Grünfläche vorgesehen. • Die Verfahrensvermerke wurden vervollständigt.

In den textlichen Festsetzungen:

Die Rechtsgrundlagen in dem Vorspann der textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der aktuellen Fassung der zitierten Gesetze aktualisiert.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung:

Punkt	
2.1	Weitere Überschreitungen der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen
2.4.2	Bemessung der Abstandflächen An die geltende BayBO angepasst
2.6.4	Wandhöhe-Regelungen bezüglich Rücksprünge und Zwerchhäuser ergänzt.
4.2	Nebenanalgen Im Bereich des 5. 0 m Streifens entlang der Landschaftsschutzgebietsgrenze werden anstelle des Ausschlusses allen Anlagen nach § 14 BauNVO nur Gartenhäuser und Schuppen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen.
5.	Garagen und Stellplätze wurde das Wort ausnahmsweise gestrichen

II: Gestalterische Festsetzungen

1.3	Anbauten dürfen auch mit einem flachgeneigten Pultdach versehen werden.
1.4	Dachaufbauten um die Systemskizze ergänzt
1.5	Dachaufbauten Systemskizze der Dachgaube ergänzt.
1.9	Dacheindeckung Reflektierende Materialien sind nicht zulässig- wird gestrichen.
4.4	Einfriedungen zwischen den Doppelhäusern- hier Festsetzung einer Sichtwand

III: Grünordnung

1.	Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken Die zu pflanzenden Bäume werden nicht nach Kronentrauf sondern nach Stammumfang gemessen: Die geänderte Festsetzung lautet: die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen
2	Der Satz wurde wie folgt ergänzt: Für jeden Baumstandort in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Pflanzfläche von mindestens 15 m² bzw. bei Verwendung der Wurzelbrücken 15 m^3 zu gewährleisten

V. Hinweise

3.	Forstrechtliche Belange Wird neu eingefügt.
4.	Abführung von Oberflächenwasser- neue Nummerierung 5
4.6	Der letzte Satz wurde gestrichen, da es sich um eine Wiederholung handelt.

Die Anlage zur § III- der textlichen Festsetzungen „Grünordnung“- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG wurde von den textlichen Festsetzungen in die Begründung (Anlage 3) verschoben (sie dient als Hinweis und stellt keine Festsetzung dar).

Darüber hinaus wurden wenige redaktionelle Änderung vorgenommen, die entsprechend in roter Schrift in den Planunterlagen gekennzeichnet wurden.

In der Begründung und im Umweltbericht:

Die Begründung wurde redaktionell entsprechend der vorgenommenen Änderungen in den textlichen Festsetzungen geändert.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung werden die neue Erkenntnisse insbesondere bezüglich der Forstbelange in den Entwurf der Begründung und des Umweltberichts eingearbeitet.

Die geänderten Teile der textlichen Festsetzungen und Begründung sowie Umweltberichtes sind im Entwurf zum Stand der erneuten verkürzten öffentliche Auslegung rot dargestellt.

2 Weiteres Verfahren

Nach der erfolgten Billigung des überarbeiteten Entwurfs durch den Stadtrat erfolgt die erneute beschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung und Beteiligung der sonstiger Träger öffentlicher Belange in verkürzter Form auf Dauer von zwei Wochen.

Die Stellungnahmen dürfen nur zu den aufgeführten geänderten Teilen des Entwurfs vorgebracht werden.

III. Kosten

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

IV. Klimaschutz

Durch die Planung ergeben sich keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz (siehe Umweltbericht als Teil der Begründung).