

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 21.10.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:36 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Bensch, Harald	Vertretung für Herrn Richard Seidler
Dorner, Michael	
Engelhardt, Petra	
Hönig, Markus	Abwesend ab 19:45 Uhr
Krebs, Jobst-Bernd	Vertretung für Herrn Markus Rupprecht
Kremer, Jürgen	
Oberfichtner, Harald	
Scharpff, Wolfgang	
Schwarzmeier, Christina	Vertretung für Frau Elke Hochmeyer

Schriftführerin

Bergler, Mareen

Verwaltung

Knorr, Mario
Städler, Frank

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hochmeyer, Elke
Rupprecht, Markus
Seidler, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.09.2024
- 2 Neuaufstellung Flächennutzungsplan; Beschluss über die Abwägung sowie die Durchführung einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. 4a BauGB **2024/1080**
- 3 Bebauungsplan Nr. 18 Schwand "Oberlohe"; Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB **2024/1079**
- 4 Bebauungsplan Nr. 5 mit Deckblättern 1-3 für den Ortsteil Schwand; Einleitungsbeschluss zur Aufhebung **2024/1081**
- 5 Berichte der Verwaltung
- 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest. Des Weiteren lässt er über die Tagesordnung abstimmen. Diese wird einstimmig angenommen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.09.2024

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Neuaufstellung Flächennutzungsplan; Beschluss über die Abwägung sowie die Durchführung einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. 4a BauGB

Der Marktgemeinderat hat im April 2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen. Mit der Planung wurde das Büro TB Markert aus Nürnberg beauftragt.

In der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 18.04.2024 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Mit Schreiben vom 13.03.2024 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung zur Planung gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich Beschlussempfehlungen zur Abwägung sind den Anlagen zu entnehmen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans enthält Änderungen, die gemäß § 4a Abs. 2 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich machen. Dies ist die Aufnahme einer Sonderbaufläche Photovoltaik entsprechend der laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 20 "Grünstromkraftwerk" und die Anpassung der Darstellung im Hinblick auf die angestrebte Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 Schwand mit Deckblätter 1-3 (s. TOP 4).

Weitere geringfügige Änderungen beinhalten die Anpassung der Fläche S23 an die Grenze des Überschwemmungsgebiets sowie die Zuordnung von Zweckbestimmungen zu Gemeinbedarfsflächen (Nutzung des Schulhartplatzes als Bolzplatz sowie Verortung des neuen Beachvolleyplatzes angrenzend an die Grundschule).

Der Öffentlichkeit und den Behörden ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 hinzuweisen. Von einer Beschränkung der Beteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollte vorliegend abgesehen werden.

Die Einholung der Stellungnahmen ist gemäß § 4a Abs. 3 auf die geänderten Planinhalte zu beschränken. Der überarbeitete Planentwurf liegt zur Beratung vor.

Herr Fleischhauer vom Teambüro Markert gibt an, dass man sich auf der Zielgeraden für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) befindet. Nachdem ein paar Änderungen im Flächennutzungsplan aufgenommen wurden, wie die Aufnahme der Sonderbaufläche für das geplante Grünstromkraftwerk, muss eine erneute Beteiligung durchgeführt werden. Sodann erläutert Herr Fleischhauer die Abwägungsvorschläge der einzelnen Themenbereiche. Die Präsentation ist in der Anlage beigefügt und Bestandteil der Niederschrift.

Der VS bedankt sich für die Zusammenfassung über den Verlauf des FNP der letzten Jahre und begrüßt es, dass der Verfahrensabschluss in greifbare Nähe gerückt ist.

MGR Scharpff gibt an, dass sich die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit allen Änderungsvorschlägen und textlichen Fassungen einverstanden erklärt.

Beschluss:

- 1. Der Marktgemeinderat beschließt nach Prüfung und Beratung die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Zusammenstellung des Planungsbüros vom 08.10.2024 (mit den heute beschlossenen Änderungen).**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 2. Der Marktgemeinderat billigt den vom Planungsbüro vorgestellten geänderten Planentwurf in der Fassung vom 29.10.2024 (unter der Maßgabe der Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungen).**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 3. Der Marktgemeinderat beschließt, den Planentwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB erneut zu veröffentlichen und die Nachbargemeinden, Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB zu beteiligen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Die Einholung der Stellungnahmen ist auf die Änderungen und Ergänzungen zu begrenzen. Von einer Beschränkung der Beteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 4. Die Verwaltung und das Planungsbüro werden mit der Vorbereitung und Durchführung der vorstehenden Verfahrensschritte beauftragt.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 3	Bebauungsplan Nr. 18 Schwand "Oberlohe"; Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
--------------	---

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ aufzustellen.

In der Zeit vom 06.12.2022 bis einschließlich 16.01.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Mit Schreiben vom 06.12.2022 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung zur Planung gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich Beschlussempfehlungen zur Abwägung wurden dem Marktgemeinderat in der Sitzung am 23.07.2024 zur Beratung und Abwägung vorgelegt. Zwischenzeitlich wurde durch das Planungsbüro ein überarbeiteter Planentwurf angefertigt. Dieser liegt dem Marktgemeinderat nun zur Beratung vor.

In der Folge ist der Planentwurf für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Mit Änderung des BauGB vom 07.07.2023 wurden die Vorschriften für die Durchführung dieser Beteiligungsschritte geändert, u. a. wächst die Bedeutung der Beteiligung per Internet, die Bekanntmachungsfrist der ortsüblichen Bekanntmachung entfällt. Es wird vorgeschlagen, entsprechend den Überleitungs-vorschriften des § 233 BauGB diese noch nicht begonnenen Verfahrensschritte nach den geänderten Regelungen des BauGB durchzuführen; hierfür ist ein entsprechender Beschluss zu fassen.

Der VS führt an, dass in der letzten Sitzung bereits ausführlich über die möglichen Festsetzungen diskutiert wurde. Dennoch sind noch einige Punkte zu klären, wie die Dachneigung und verpflichtende Dachbegrünung sowie der Vorschlag von MGR Seidler, dass eine geringe Schotterfläche in den Gärten zulässig sein sollte. Zudem wird das Thema Oberflächenentwässerung in der heutigen Sitzung konkreter vorgestellt. Außerdem informiert der VS, dass die Verwaltung von einer Baumbepflanzung im öffentlichen Bereich größtmöglich absehen würde. Es werden mehr öffentliche Stellplätze benötigt und Bäume beanspruchen eine größere Fläche, welche den Verkehrsbereich reduziert. Auch Straßenschäden sind durch Baumpflanzungen absehbar.

Herr Fleischhauer vom Teambüro Markert erläutert die einzelnen Änderungen im Planentwurf. Die Präsentation ist Bestandteil der Niederschrift und der Anlage beigefügt.

Herr Fleischhauer korrigiert die Festsetzung 4.1 des Planentwurfs: „Die Oberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen im Erdgeschoss darf die gemittelte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße um max. **0,3 m** überschreiten.“

Der VS ergänzt zu Punkt 8.2 der textlichen Festsetzungen, dass Rigolen oder Zisternen verpflichtend sind, da in dem Baugebiet Tonschichten und hochstehendes Grund- und Schichtenwasser vorhanden sind.

Zudem fügt Herr Fleischhauer an, dass sich der Notüberlauf insbesondere auf die Zisternen bezieht, was aus der Begründung hervorgeht.

Laut dem VS muss den klimatischen Veränderungen Rechnung getragen werden. Dennoch sind im Bebauungsplan bereits einige Festsetzungen enthalten, welche die Grundstückserwerber finanziell belasten, wie PV-Anlagen und der Einbau von Zisternen oder Rigolen. Demnach war der Gedanke von einer verpflichtenden Dachbegrünung Abstand zu nehmen und beispielsweise einen Bonus für diejenigen auszubezahlen, die ihr Dach begrünen. Näheres könnte man

im Kaufvertrag mit den künftigen Eigentümern regeln. Die Dächer der Nebengebäude und Mehrgeschossbauten müssen aber auf jeden Fall begrünt werden, da Herr Wolfrum seine Versickerungsbecken demnach geplant hat.

Herr Fleisschauer bringt vor, dass es verschiedene Ansichten für die Festsetzung von Dachbegrünung gibt. Ein Vorteil kann sein, dass der hierfür erforderliche Ausgleichsbedarf reduziert werden könnte. Dennoch benötigen die Dächer auch ein Bewässerungssystem, da diese sehr schnell vertrocknen können. Weiter erklärt er, dass Herr Wolfrum die Dachbegrünung bei der Bemessung der Versickerungsbecken berücksichtigen kann, jedoch funktioniert dies nur, wenn die Gründächer verpflichtend festgesetzt werden. Es würde somit nicht zum Ziel führen, nach verschiedenen Dachneigungen zu differenzieren. Herr Fleischhauer informiert darüber, dass im Planentwurf Festsetzungen zu einem maximalen Abflussbeiwert aufgenommen wurde, sodass Herr Wolfrum mit diesen arbeiten kann.

MGR Scharpff möchte wissen, weshalb die Dachneigung mit 15/30 Grad festgesetzt wurde.

Der VS antwortet, dass vom Gremium noch klären ist, ob das Dach bei einer Neigung bis 15 Grad oder 30 Grad begrünt werden muss.

Laut MGR Scharpff können die Eigentümer dann selbst entscheiden, ob sie ihr Dach begrünen oder nicht. Dann ist davon auszugehen, dass die Gebäude mit Ziegel gedeckt werden. Sollte ein Bauherr das Dach dennoch begrünen, würde sich das positiv auf das Oberflächenwasser auswirken.

Der VS denkt darüber nach, beim Verkauf der Grundstücke mit einer Kaufpreisminderung einen Anreiz zu schaffen, wenn die Grundstückserwerber in eine Regenrückhaltung auf dem Dach investieren. Ferner gibt er an, dass es noch einige Themen gibt, mit denen sich der Marktgemeinderat befassen muss, ob die Grundstücke - ähnlich wie in der Alten Straße West - mit einem Punktesystem verkauft werden sollen.

MGRin Engelhardt findet es schade, dass das Baugebiet kein Vorzeigeprojekt werden soll. Es besteht die Möglichkeit eine klimatische, angenehme Wohnatmosphäre zu schaffen. Starkereignisse treten immer öfter auf und nun soll ein wichtiger Punkt, wie die Dachbegrünung nicht festgesetzt werden.

Vom VS wird vorgebracht, dass die Käuferseite bereits finanziell sehr beansprucht wird. Es muss daher ein Mittelweg gefunden werden, möglichst viel gegen die Erderwärmung zu unternehmen und auf der anderen Seite muss es der Erwerber noch finanzieren können.

MGRin Engelhardt würde nicht so denken, wer sich was leisten kann. Im Hinblick auf das Baugebiet Alte Straße West können sich die Eigentümer große Häuser und große Autos leisten.

Der VS entgegnet, dass die Eigentümer die Grundstücke auch zu einer anderen Zeit gekauft haben. Dennoch versteht er den Einwand.

MGR Scharpff geht nochmals auf die Oberflächenentwässerung ein. Falls keine Dachbegrünung vorgeschrieben wird, wird ein größeres Versickerungsbecken benötigt. Demnach finden sich die Kosten in den Erschließungskosten wieder und somit nur an einer anderen Stelle.

Der VS gibt an, dass es auf die einzelnen Eigentümer aufgeteilt wird.

MGR Scharpff fügt hinzu, dass sodann derjenige der sein Dach begrünt doppelt zahlt.

MGR Kremer sieht es nicht als förderlich, das Dach zu begrünen und darüber eine PV-Anlage zu installieren.

Herr Fleischhauer teilt mit, dass sich beides schon kombinieren lässt. Jedoch ist dies bei einem geneigten Dach eher seltener als bei einem Flachdach. Er kennt im gesamten Großraum Nürnberg kein Baugebiet, welches mit geneigten Gründächern ausgestaltet wurde. Es besteht ein gewisses Risiko, dass sich die Grundstücke bei einer solchen Festsetzung nicht verkaufen lassen. Zudem kommen bei einem begrünten Dach mit einer Solaranlage erhöhte Anforderungen für die Statik auf. Herr Fleischhauer erklärt zudem, dass keine genauen Vorgaben getroffen werden können, da die statischen Erforderlichkeiten abhängig von den Dachformen und -konstruktionen sind.

MGR Scharpff möchte wissen, was in den textlichen Festsetzungen mit „Außenwände sind als glatte und homogen verputzte Fassaden zu gestalten“ gemeint ist.

Herr Fleischhauer erklärt, dass mit glatt auch glatt gemeint ist. Die Festsetzung kann jedoch auch mit „Außenwände sind als Putzfassaden zu gestalten“ festgelegt werden.

Weiter gibt MGR Scharpff an, dass für die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche nur soziale Einrichtungen möglich sind. Er möchte daher wissen, ob eine Energieversorgung in diesem Bereich dennoch möglich ist.

Herr Fleischhauer erklärt, dass Erdkollektoren eine bauliche Anlage darstellen und genehmigt werden müssen. Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch ohne Festsetzung zulässig.

Ferner geht MGR Scharpff auf Punkt 6.7 der Begründung ein. Demnach ist eine Flächenbegrenzung pro Wohngebäude der Mehrgeschossbauten festgesetzt. Er sieht dies jedoch kritisch.

MGRin Engelhardt liest vor, dass pro Wohngebäude mindestens 30 % der Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Demnach stellt sich die Frage, ob die 30 % auf die Wohnfläche oder auf die Anzahl der Wohnungen bezogen werden sollen.

MGR Scharpff befürchtet, dass nur ein Gebäude für den sozialen Wohnungsbau entsteht und ein weiteres nicht.

Herr Fleischhauer erklärt, dass sich die Festsetzung auf je Wohngebäude bezieht. Des Weiteren verdeutlicht er, dass die Wohnungen entsprechend der Richtlinien für die einkommensorientierte Förderung förderfähig sein müssen. Es kann aber auch auf die Wohnfläche bezogen werden, was in gewisser Weise flexibler wäre.

Weiter geht MGR Scharpff auf Punkt A.6.8.2 der Begründung ein. Hiernach dürfen bei der Gartengestaltung maximal 1/3 als Schotterfläche ausgeführt werden, jedoch empfinden sie es in der Fraktion als zu viel.

Herr Fleischhauer bezweifelt, ob diese Festsetzung überhaupt benötigt wird, denn im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur maximalen überbaubaren Grundfläche enthalten.

Der VS erinnert sich, dass Frau Lindstadt recherchieren wollte, ob es in anderen Baugebieten etwaige Festsetzungen gibt und vermutet, dass dies das Ergebnis ist.

Herr Fleischhauer schlägt vor, wenn dies festgesetzt werden soll, einen Verhältniswert zu nehmen, wie 1/3 oder 10 % anstelle einer Fläche.

Der VS bittet die Fraktionen, sich bis zur Marktgemeinderatssitzung Gedanken zu machen, bis zu welchem Anteil die Vegetationsfläche mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen angelegt werden darf.

MGRin Engelhardt bezweifelt außerdem, dass dies kontrolliert werden kann.

Der VS gibt an, dass der Bauerwerber einen Freiflächengestaltungsplan vorlegen muss. Die Umsetzung kann jedoch vereinzelt abweichen.

MGR Scharpff geht auf Punkt A.6.10 der Begründung ein, dass Solaranlagen auf Flachdächern mit Aufständern von max. 15 Grad zulässig sind. 15 Grad sind seiner Meinung nach jedoch nicht förderlich für einen guten Ertrag und er würde eher 30 Grad vorschlagen.

MGR Kremer fügt hinzu, dass 32 Grad der Standard ist.

MGR Dorner fragt sich, ob das überhaupt geregelt werden muss.

MGRin Engelhardt möchte wissen, weshalb das nicht den Solartechnikern überlassen wird, die Dachfläche so gut es geht auszunutzen.

Herr Fleischhauer erklärt, dass es auch Möglichkeiten gibt, die PV-Anlagen mit einer Aufständern von 30 Grad aufzustellen. Das Entscheidende hierfür ist jedoch die Höhenermittlung. Der Bebauungsplan setzt eine maximale Oberkante der Gebäude bzw. eine Firsthöhe fest. Diese Höhe gilt auch für Solaranlagen. Er schlägt vor, dem Gremium in der Marktgemeinderatssitzung zur Veranschaulichung die Höhenlage von Dach und PV-Anlage grafisch darzustellen.

Beschluss:

- 1. Der Marktgemeinderat billigt den vom Planungsbüro vorgestellten Planentwurf in der Fassung vom 29.10.2024 unter der Maßgabe der Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungen.**

Beschlossen Ja 7 Nein 2

Gegenstimmen: MGR Bengsch, MGR Oberfichtner

- 2. Der Marktgemeinderat beschließt, den Planentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Zur Anwendung kommen soll hierbei das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).**

Beschlossen Ja 7 Nein 2

Gegenstimmen: MGR Bengsch, MGR Oberfichtner

3. Die Verwaltung und das Planungsbüro werden mit der Vorbereitung und Durchführung der vorstehenden Verfahrensschritte beauftragt.

Beschlossen Ja 7 Nein 2

Gegenstimmen: MGR Bengsch, MGR Oberfichtner

TOP 4	Bebauungsplan Nr. 5 mit Deckblättern 1-3 für den Ortsteil Schwand; Einleitungsbeschluss zur Aufhebung
--------------	--

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 Schwand für den Bereich nördlich der Kreisstraße RH 1 am westlichen Ortsausgang ist 1979 in Kraft getreten und ist in der Folge 2-mal mit Deckblättern (2 u. 3) geändert worden. Nach umfangreicher Recherche der Verwaltung ist die 1. Änderung nie rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan sowie seine Deckblätter setzen jeweils ein Dorfgebiet (MD) fest. Mit Deckblatt Nr. 2 (in Kraft getreten am 29.09.1987) wurden die Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen geändert und für Teilbereiche die baukörperbezogenen Baugrenzen erweitert u. a. um eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Mit Deckblatt Nr. 3 wurde der räumliche Geltungsbereich um 6 Meter nach Westen erweitert, diese Bereiche wurden den westlichen Grundstücken als Grünfläche zugeschlagen (in Kraft getreten am 27.07.1995).

Die Eigentümerin eines Grundstückes ist mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, ein Wohngebäude auf dem Teil eines Grundstücks zu realisieren, der bislang nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist.

Nach Prüfung wäre eine solche grundsätzlich begrüßenswerte Nachverdichtung auch auf weiteren Grundstücken im Norden des Plangebietes am Traumühlweg vorstellbar. Eine erneute punktuelle Änderung des bereits dreimal geänderten Bebauungsplans würde ggf. eine Willkürplanung darstellen, wenn nur ein einziges Grundstück überplant wird. Sie erscheint auch nicht zielführend, da das Baugebiet als Dorfgebiet festgesetzt wird, aber im Wesentlichen mit Wohngebäuden bebaut ist. Es ist lediglich im Osten eine landwirtschaftliche Nutzung verblieben. Ein Dorfgebiet erfordert stets eine etwa gleichwertige Nutzungsmischung und -durchmischung von Wohnnutzung und landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Hofstellen. D. h. nach hiesiger Auffassung müsste die Genehmigung weiterer Wohngebäude eigentlich versagt werden.

Um in dem Plangebiet insgesamt eine Nachverdichtung zu erleichtern und zu begünstigen, wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan mit seinen drei Deckblättern insgesamt aufzuheben. Nach Aufhebung des Bebauungsplans mit seinen Deckblättern würde sich das Baurecht dann alleine nach § 34 BauGB bemessen, d. h. Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Vorgaben an die Aufhebung von Bebauungsplänen entsprechen den Vorgaben für ein Aufstellungsverfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind für diese Bebauungsplanaufhebungen gegeben, d. h. von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

MGR Bengsch möchte wissen, ob im nördlichen Bereich des Hembachs eine Bebauung möglich ist.

Der VS erklärt, dass in diesem Bereich unter anderem wegen dem Naturschutz keine Bebauung möglich wäre.

Herr Fleischhauer fügt an, dass die dargestellte Grenze den Umgriff des geltenden Bebauungsplans darstellt und die Fläche nördlich des Hembachs als Grünfläche festgelegt wurde. In diesem Bereich ist keine Bebauung möglich. Der Bereich des Baugebiets endet mit dem letzten Gebäude und sollte der Bebauungsplan aufgehoben werden, richtet sich eine Bebauung nach § 34 BauGB. In einem Aufhebungsverfahren gelten im Grunde die gleichen Regelungen wie bei einem Aufstellungsverfahren nur in einem überschaubaren Rahmen. Die Aufhebung dient dem Ziel der Innenentwicklung, denn innenliegende größere Grundstücke wären sodann bebaubar, da keine Baugrenzen mehr festgesetzt wären. Ferner erklärt er, dass das Gebiet im Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt wurde, was jedoch nicht mehr der Realität entspricht. Zudem ist der Bebauungsplan realisiert, d. h. er hat keine wirkliche Regelungsfunktion mehr und sollte somit aufgehoben werden.

MGR Scharpff möchte wissen, ob der Bereich sodann als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Herr Fleischhauer verneint dies. Im Flächennutzungsplan wird ein W für Wohnen festgesetzt und ein mögliches Vorhaben richtet sich sodann nach der umliegenden Bebauung (§ 34 BauGB).

MGR Scharpff möchte außerdem wissen, ob es in der Folge für die noch vorhandenen Betriebe Einschränkungen bezüglich der Lautstärke geben wird.

Herr Fleischhauer erklärt, dass falls sich ein Anwohner gestört fühlen sollte, ein Schutzanspruch gewährt wird. Er erinnert aber daran, dass es sich bei diesem Gebiet tatsächlich um kein Dorfgebiet mehr handelt. Das Wohnen hat gegenüber der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung eindeutig ein Übergewicht.

Der VS gibt an, dass bei der öffentlichen Auslegung die Träger öffentlicher Belange und Bürger beteiligt werden. Anschließend kann beurteilt werden, ob sich Anwohner in ihren Belangen gestört fühlen.

Beschluss:

- 1. Der Marktgemeinderat beschließt die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 5 Schwand sowie seiner Deckblätter einzuleiten. Das Aufstellungsverfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.**

Beschlossen Ja 9 Nein 0

- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einleitungsbeschlüsse ortsüblich bekanntzumachen. Weiterhin ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Alt. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann.**

Beschlossen Ja 9 Nein 0

- 3. Die Verwaltung und das Planungsbüro werden beauftragt, die vorgenannten Verfahrensschritte vorzubereiten und durchzuführen.**

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Keine

TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Dorner berichtet, dass im Wendelsteiner Weg eine Scheune abgerissen wird. Er möchte daher wissen, ob mit dem Bau des geplanten Mehrfamilienhauses begonnen wird und ob es gegenüber der Genehmigung eine Änderung ergeben hat.

Bauamtsleiter Knorr antwortet, dass kein geänderter Bauantrag für das Grundstück eingegangen ist. Weiteres erklärt er in der nichtöffentlichen Sitzung.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 20:36 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mareen Bergler
Schriftführerin