



## BESCHLUSSVORLAGE

- nicht öffentlich -

A.41/107/2021

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

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

**Bebauungsplan S-119-21 " Wohnbebauung westlich der Wunneleite" mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-119-21
2. Städtebaulicher Entwurf für den Geltungsbereich der Planung
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Bebauungsplanentwurf S-70,88, Teil A für das Gebiet an der Wunneleite- (frühere Planung)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.10.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.10.2021	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-119-21 „Wohnbebauung westlich der Wunneleite“ wird für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeleitet.
2. Der in der Stadtratssitzung am 29.10.1999 gefasste Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan S-70-88, Teil A für das Gebiet an der Wunneleite wird aufgehoben.
3. Die in der Stadtratssitzung am 30.06.2006 gefassten Beschlüsse (Beschlüsse zum Punkt 2.1) zum Bebauungsplan S-70-88, Teil A für das Gebiet an der Wunneleite werden aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Planungskosten 18.605 €		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	18.605 € Keine - Es wurde mit der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) „Wunneleite“ eine Vereinbarung zur Erstellung von Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten abgeschlossen.		
Haushaltsmittel vorhanden	Ja - PSK 511101.5271930		
Folgekosten	keine		

<b>Klimaschutz</b>			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufgeführt.

## **I. Zusammenfassung**

Die Eigentümer der Flurstücke westlich der Wunneleite beabsichtigen ihre noch unbebauten Grundstücke gemeinsam zu erschließen und mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen. Sie haben sich zur privaten Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR „Wunneleite“) zusammengeschlossen und bereits eine Vereinbarung zur Erstellung von Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten mit der Stadt Schwabach abgeschlossen. Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Hierzu soll der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren S-119-21 „Wohnbebauung westlich der Wunneleite“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst werden.

## **II. Sachverhalt**

### **1. Planungsrechtliche Situation**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Er ist zum Teil durch folgende rechtskräftige Bebauungspläne: S-6-62, S-46-73 und S-65-85 überdeckt. Darüber hinaus überlappen sich die Geltungsbereiche, der nur zum Satzungsbeschluss geführten Bebauungspläne: S-70-88, S-70-88, Teil A und S-6-62, 3. Änderung mit dem Bereich der Neuplanung. Für den o.g. Bereich wurde vor ca. 20 Jahren ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung S-70-88, Teil A für das Gebiet an der Wunneleite eingeleitet, der bis zum Satzungsbeschluss (Stadtratsbeschluss vom 29.10.1999) geführt wurde (s. Anlage 4). Ein städtebaulicher Vertrag konnte nicht unterzeichnet werden, da sich die Grundstückseigentümer uneinig waren. In Folge dessen konnte der o.g. Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gebracht werden.

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 30.06.2006 mit dem o.g. Bebauungsplan erneut befasst und folgenden Beschluss gefasst:

1. Das Bebauungsplanverfahren S-70-88, Teil A „Wunneleite“ ist erst dann weiter zu führen, wenn ein Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in Aussicht steht.
2. Bei der Aufnahme des Verfahrens ist die Vorlage der im Sachvortrag genannten Unterlagen einschließlich des Umweltberichtes und der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie des Nachweises der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen zu erbringen.
3. Nach Erfüllung der o. g. Voraussetzungen ist das bisherige Verfahren aufzunehmen und ab dem Verfahrensschritt öffentliche Auslegung zu wiederholen.

Seit der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan S-70-88, Teil A haben sich jedoch die gesetzlichen Grundlagen erheblich geändert. Gemäß den Überleitungsvorschriften zum Europaanpassungsgesetz sind nach § 233 BauGB Bebauungspläne, die bis zum Stichtag 20.07.2006 nicht zur Rechtskraft gebracht wurden, nach den Vorschriften des neuen Gesetzes durchzuführen, nach dem unter anderem Umweltbelange zu beachten sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans S-70-88, Teil A waren die umliegenden Flächen westlich des Rad- und Fußweges nach Wolkersdorf (Wohnbebauung an der Nasbachtal mit dem Bolzplatz) sowie die Reihenhausbebauung auf der Fl.Nr. 659/1, Gemarkung Penzendorf -südlich der Wunneleite noch nicht entwickelt. Darüber hinaus verlief durch das Plangebiet eine Stromleitung mit den erforderlichen Schutzabständen zur Bebauung.

Die neue bauliche Entwicklung ist bei der Schaffung von Planungsrecht für die Wohnbebauung zu berücksichtigen. Auch die Stromleitung, die das Plangebiet früher tangiert hat, wurde verlegt, so dass das Plangebiet frei von dieser Belastung überplant werden kann. Aus den vorgenannten Gründen muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. In gleichem Zug muss der Stadtratsbeschluss zum früheren nicht zur Rechtskraft geführten Bebauungsplan S-70-88, Teil A vom 29.10.1999 sowie die gefassten Beschlüsse in der Sitzung am 30.06.2006 aufgehoben werden.

Die städtebaulichen Ansätze und planungsgrundsätzlichen Inhalte des o.g. Bebauungsplanes sollen bei der Überarbeitung der Planungsgrundlagen und der Neuerstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan S-117-19 Berücksichtigung finden (s. Anlage 1, 2 und 3).

Die neue Plannummer wurde gewählt, um ein neues Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) einzuleiten.

Durch die mit der Stadt Schwabach unterschriebene Vereinbarung der Grundstückseigentümer zur Übernahme der Planungskosten und Bereitschaft im weiteren Verfahren einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Herstellung der Erschließung mit der Stadt Schwabach abzuschließen, besteht jetzt die Möglichkeit die Flächen im Geltungsbereich der Planung zu entwickeln und die Straße Wunneleite somit endgültig auszubauen.

## **2. Wohnraumsituation**

Die geplante Wohnbebauung soll das vorhandene Wohngebiet weiter westlich der Wunneleite vervollständigen und den Ortsrand Nasbachtal abrunden. Die Eigentümer der im Geltungsbereich der Planung liegenden Grundstücke wollen für sich und Ihre Kinder selber die Grundstücke entwickeln und bebauen.

## **3. Planungsziel**

Ziel des früher eingeleiteten Bebauungsplanes S-70-88, Teil A war es, aufbauend auf den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes den unbebauten nordwestlichen Rand der Wohnsiedlung, die von der Wunneleite erschlossen ist, mit einer lockeren Bebauung abzurunden. An dieser Zielsetzung hat sich nichts geändert.

Die Fläche liegt nah am Stadtzentrum. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und gute ÖPNV-Anbindung sind in der unmittelbaren Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung vorhanden. Deshalb soll diese noch zentrumsnahe Fläche unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit verbundener Nachhaltigkeit bei den Folgekosten entwickelt werden.

Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO stimmt mit dem FNP überein.

Bei der Entwicklung der neuen Bebauungsplankonzeption sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Städtebauliche Aspekte und planungsgrundsätzliche Inhalte des alten Bebauungsplandentwurfes (Art und Maß der baulichen Nutzung, Anbindung an die Wunneleite),
- Randlage,
- Nähe zum Landschaftsschutzgebiet,
- Nähe zur bestehenden Bolzplatzanlage und zum Kinderspielplatz an der Cellastraße.

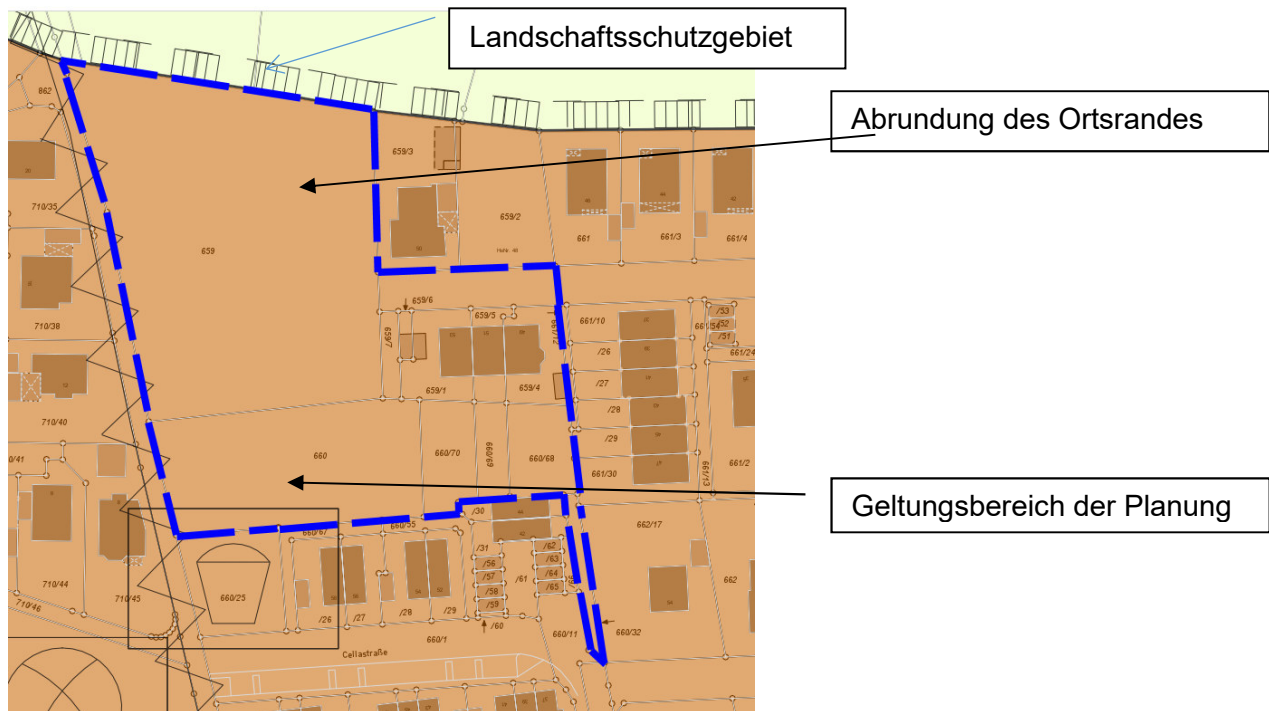


Bild 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach- braun gefärbte Fläche- Darstellung der Wohnbaufläche

#### 4. Verfahrenswahl

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-117-19 „Wohnbebauung westlich der Wunneleite“ grenzt an drei Seiten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (s. Anlage 1). Die Entwicklung der o.g. Wohnbaufläche stellt damit eine Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Die Abrundung des Ortsrandes und die Entwicklung soll im beschleunigten Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt:

- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>-Grenze (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB),
- Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt,
- es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist davon nicht berührt,
- das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben dar.

Grundsätzlich ist bei der gewählten Art des Verfahrens der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nicht vorgeschrieben. Ebenso muss die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung nicht angewandt werden und es muss kein Scopingtermin durchgeführt werden.

Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unter Verweis auf das vorangegangene Verfahren und den Stadtratsbeschluss vom 29.10.1999 (Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan S-70-88, Teil A) und Stadtratsbeschlüsse vom 30.06.2006 (s. Punkt 1 dieser Vorlage), die in der heutigen Sitzung aufgehoben werden sollen, wird ein neuer Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren S-119-21 „Wohnbebauung westlich der Wunneleite“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

Der ökologische Eingriff im Geltungsbereich der Planung soll durch geeignete ökologische grünordnerische Maßnahmen wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, direkt vor Ort im Gebiet erfolgen (s. Anlage 3 - Ziele und Zwecke der Planung).

## **5. Vereinbarungen mit der privaten GbR „Wunneleite“**

### **5.1. Vereinbarung zur Erstellung von Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten**

Die o.g. Vereinbarung wurde bereits mit der GbR „Wunneleite“ und der Stadt Schwabach geschlossen. Die GbR „Wunneleite“ wurde darin verpflichtet, die Planungskosten (Erarbeitung des erforderlichen Bebauungsplanes einschließlich des dazugehörigen Grünordnungsplanes) inklusive der Kosten für die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten zu tragen. Die Planungsarbeiten verbunden mit dem Bebauungsplanverfahren werden durch die Stadt erfolgen.

### **5.2 Städtebaulicher Vertrag**

Die Stadt Schwabach schließt mit dem Vertreter der GbR „Wunneleite“ (Erschließungsträger) einen städtebaulichen Vertrag, der u.a. die Umsetzung der Erschließungsanlagen und die Erweiterung des bestehenden Kinderspielplatzes an der Cellastraße und der öffentlichen Grünflächen entlang der östlichen Abgrenzung des Radweges nach Wolkersdorf regelt. Nach diesem Vertrag sind die im Geltungsbereich der Planung festgesetzte Erschließungsanlagen im ausgebauten Zustand an die Stadt Schwabach unentgeltlich abzutreten. Ein Teil der nicht im Geltungsbereich der Planung jedoch zur Erschließung des Gebietes zwingend erforderlichen Teilstücks der Straße Wunneleite (Teile aus Fl.nr. 661/14 entlang der Reihenhausbauung Wunneleite Nr. 49, 51, 53) muss durch die GbR „Wunneleite“ ebenfalls ausgebaut und somit endgültig hergestellt werden.

Es ist anzumerken, dass bereits im Entwurf des städtebaulichen Vertrages zum früheren Bebauungsplanverfahren S-70-88, Teil A ebenfalls die gleichen Forderungen zum Ausbau des o.g. Endstückes der Wunneleite gestellt wurden.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Zur Weiterführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird folgende Verfahrensweise angewandt:

Zur besseren Einschätzung der durch die eingeleitete Planung betroffenen Belangen soll eine auf drei Wochen verkürzte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verbunden mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung durchgeführt werden.

Somit wird als nächster Schritt der städtebauliche Entwurf als Vorentwurf der Planung mit den Zielen und Zwecken der Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse aus diesem Verfahrensschritt wird ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt und anschließend auf die Dauer von einem Monat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung ausgelegt.

### **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).