

N i e d e r s c h r i f t

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates Stadtprozelten am Donnerstag, 25.02.2016 in der ehemaligen Sparkasse Hauptstr. 134

Anwesende:

1. Bürgermeisterin

Frau 1. Bürgermeisterin Claudia Kappes

3. Bürgermeister

Herr Rainer Kroth

Mitglieder Stadtrat

Herr Marco Birkholz

Herr Christian Johné

Frau Regina Markert

Herr Wolfram Meyer

Herr Hartmuth Piplat

Herr Roland Sacher

Herr Sven Schork

Herr Thomas Schreck

Frau Manuela Tauchmann

Schriftführerin

Frau Regina Wolz

Gast

Herr Dr.-Ing. Stefan Hümpfner

Ing.-Büro Balling

Entschuldigt:

2. Bürgermeister

Herr FD Walter Adamek

Mitglieder Stadtrat

Herr Frank Dümig

unentschuldigt

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 22:15 Uhr

Öffentliche Sitzung des Stadtrates Stadtprozelten am 25.02.2016 - 2 -

Bgmin. Kappes eröffnete die Sitzung und stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Einwände zum letzten Sitzungsprotokoll wurden nicht erhoben.

TOP BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE - 2. ÄNDERUNG GESAMTBEBAUUNGSPLAN NEUENBUCH II

1

Bgmin. Kappes begrüßte zu diesem TOP das Ing.-Büro Balling, Herrn Dr. Hümpfner.

Die einzelnen Abwägungsprozesse wurden anhand des im Gremium aufliegenden Bebauungsplanes erörtert.

Wichtige Punkte für die Stadt sind die Festlegung auf max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze um nicht eine erneute Beitragserhebung (Herstellungskosten Wasser/Kanal) auszulösen und trotzdem ein weiteres Baufenster zu generieren.

Ein weiterer Punkt ist der Grenzabstand im oberen Teil der Rosenstraße, da dieser durch den Altbestand im gesetzlichen Rahmen nicht gegeben und Stellenweise nicht einzuhalten ist.

Im Gebiet nördlich/östlich der Rosenstraße werden die Abstandsflächen der BayBO nicht mehr festgesetzt. Stattdessen wurde für jedes Grundstück ein Baufenster festgesetzt (Baugrenze). Damit ist eine dem Bestand zumindest ähnliche Bebauung möglich.

Im Bereich des BV Zöllner wird in Abstimmung mit dem LRA eine Baulinie festgesetzt, so dass die Garage zwingend an die Grenze zu bauen ist. Dadurch sind dort keine Abstandsflächen erforderlich.

Zudem ist abzuwägen, in wie weit der Löschweiher und die damit verbundenen naturschutzrechtlichen Belange umgesetzt werden soll.

Aufgrund der durch die Abwägungen weitergefassten Änderungen wäre der Bebauungsplan nochmals erneut auszulegen.

Herr Hümpfner führte hierzu folgendes aus:

In dem Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Neuenbuch II“ in Stadtprozelten wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 14.12.2015 bis 14.01.2016 durchgeführt und der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.12.2015 bis zum 14.01.2016 öffentlich ausgelegt. Es wurde das Landratsamt als TÖB angeschrieben.

Private Stellungnahmen gingen nicht ein.

Das Landratsamt nahm mit Schreiben vom 11.01.2016 wie folgt Stellung:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der o.g. 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer

und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern Folgendes beachtet wird:

Systematik der Festsetzungen:

Bei der Überarbeitung des Planentwurfes ist darauf zu achten, dass die Systematik der Festsetzungen (Planzeichenerklärung – Legende, planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sowie Verfahrensvermerke) eingehalten und die jeweiligen Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen mit aufgeführt werden. Die Planungshilfen für die Bauleitplanung p14/15 enthalten hierzu auf Seite 111, Nr. IV.5.3 ab Nr. 7 ebenfalls Aussagen über den Textteil und die Beschriftung eines Bebauungsplanes. Den Inhalt der Broschüre „Planungshilfen für die Bauleitplanung p 14/15 finden Sie auch auf der Internet-Seite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern unter:

www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/Veroeffentlichungen

Auflistung der Rechtsgrundlagen:

Wir weisen darauf hin, dass sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neuenbuch II“ an den aktuell gültigen Rechtsgrundlagen orientiert. Wir bitten daher eine Präambel in den Bebauungsplan aufzunehmen, mit folgender Auflistung der Rechtsgrundlagen:

„Das Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt durch Art. 118 der Zehnten ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31.08.2015 (BGBl I S. 1474) geändert, die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 3 ÄndG vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) geändert, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert am 11.06.2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Stadtbaurechts (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 geändert.

Der Stadtrat war sich darüber einig, die Rechtsgrundlagen zu ergänzen.

Art der baulichen Nutzung:

Ausnahmsweise werden zugelassen: § 4 Abs. 3 Satz 1 und 6 BauNVO. Einen Satz 6 gibt es in der derzeit gültigen Fassung der BauNVO von 2013 nicht mehr. Wir bitten um Berichtigung.

Stadtrat Johne merkte an, dass der § 4 entgegen der Beschlussvorlage richtig zitiert heißen muss: § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.

Der Stadtrat beriet, die Festsetzung der aktuellen BauNVO anzupassen.

Ausnahmsweise werden zugelassen:

§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Stadtrat Piplat sprach zudem den Bestandsschutz des vorhandenen Gaststättenbetriebes an.

Farbliche Darstellungen:

Die farbliche Darstellung des MDb (gelb) im Planteil und in der Planlegende entspricht nicht den Vorgaben der Planzeichenverordnung. Wir bitten die Farbgebung entsprechend der Planzeichenverordnung Nr. 1.2.1 in – braun mittel – zu ändern.

Der Stadtrat stellte hierzu fest, dass die Änderung der farblichen Darstellung eine vollständige Neufassung des Plans erfordern würde, die derzeit nicht geboten ist.

Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan trifft keine Aussage bezüglich der GRZ und GFZ für Gebäude mit 2 U + 1. Dies ist ergänzend festzusetzen.

Der Stadtrat stellt hierzu folgendes fest: Die GRZ und GFZ war bisher nur im Planteil festgesetzt. Die Festsetzung wird durch den Text ergänzt.

Traufhöhe/Wandhöhe:

Die im Bebauungsplan genannten max. Höhen sollten nicht als Traufhöhen sondern als Wandhöhe festgesetzt werden.

Der Stadtrat von Stadtprozelten erklärt, dass der Begriff Traufhöhe durch den Begriff Wandhöhe ersetzt wird.

Bemaßung der Traufhöhe für Gebäude mit einem Vollgeschoss:

Die bildliche Darstellung (Piktogramm) mit der Bemaßung von 4,50 m Traufhöhe für Gebäude mit einem Vollgeschoss widerspricht der textlichen Festsetzung. Diese setzt eine Traufhöhe von 6,70 m fest. Die bildliche Darstellung dieses Gebäudes ist zu streichen oder ggfs. unter den Festsetzungen zur „Höheneinstellung der Wohngebäude“ korrekt darzustellen.

Die Bemaßung wird berichtigt.

Höheneinstellung der Wohngebäude:

Beim 5. Piktogramm „II max. bei bergseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden“ steht in der Begründung (Seite 6) lediglich II ohne den Zusatz maximal. Wir bitten die Festsetzung der Begründung anzupassen.

Der Stadtrat war sich einig, die Festsetzung zu korrigieren. In der Erläuterung der Nutzungsschablone ist festgesetzt, dass es sich um Obergrenzen handelt.

Gebäudetypen

Die bildliche Darstellung der Gebäudetypen im Planteil ist zu überarbeiten, da diese sich aufgrund des schlechten Zustandes des Ursprungsplanes nur noch schlecht unterscheiden lassen.

Der Stadtrat stellt fest, dass die Unterscheidbarkeit der Gebäudetypen entbehrlich ist, da die Festsetzung über die Nutzungsschablone erfolgt. Eine Neufassung des Plans ist nicht geboten.

Zahl der Vollgeschosse:

Ferner befinden sich in den Darstellungen der Gebäude teilweise auch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bzw. der Dachform und der Dachneigung. Sofern diese nicht aus dem Planteil entfernt werden, besteht ein Widerspruch zu den Festsetzungen der nun gewünschten Dachneigung von 45°. Wir bitten um Anpassung des Planteils an die Nutzungsschablone.

Der Stadtrat merkt hierzu an, dass die Festsetzung über die Nutzungsschablone erfolgt. Bei der Darstellung der Bestandsgebäude handelt es sich um Hinweise. Dies gilt auch für die angegebenen Geschosshöhen und Dachformen. Die Legende wird entsprechend ergänzt.

Grenzgaragen:

Die festgesetzte Länge für Grenzgaragen von 9,50 m widerspricht außerdem der derzeit gültigen BayBO. Gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO ist eine Länge von 9,0 m zulässig. Diese Festsetzung ist ebenfalls zu streichen bzw. anzupassen.

Der Stadtrat bestimmt, die bisherige Festsetzung zu streichen, so dass die Regelung der BayBO gilt.

Garagen und Carport:

In der Bebauungsplanbegründung ist eine Stauraumtiefe vor Garagentoren von 3 m festgesetzt. Diese steht im Widerspruch zur Festsetzung im Bebauungsplan. Dort werden 5 m festgesetzt.

Ein Stauraum von 3 m ist auch vor Carports einzuhalten. Dieser ist einmal zur besseren Einordnung in den Straßenverkehr erforderlich und dient weiter der Sicherheit der Fußgänger sowie dem fließenden Verkehr. Wir bitten um Überarbeitung der Festsetzungen.

Der Stadtrat stellt hierzu folgendes fest:

Für den Bereich der MIL 37 ist ein separater Stauraum festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt unverändert. Lediglich im Bereich der Ortsstraßen wird der Stauraum auf 3 m reduziert und nur vor Garagentoren gefordert. Ein Stauraum vor Carports wird als nicht notwendig angesehen. Gleichzeitig soll festgehalten werden, dass verkehrsfreie Grenzgaragen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Stadtrat Schork sprach die Möglichkeiten zur Errichtung eines Carports an der MIL 37 am Friedhof an.

Stadtrat Piplat machte den Vorschlag, dass auch ein Heranrücken von Carports an die MIL 37 – soweit diese im Stauraumbereich offen gestaltet werden – zugelassen werden sollten.

Der Stadtrat schloss sich dieser Auffassung an.

Nebenanlagen:

In der Begründung (Seite 6 letzter Absatz) fehlt der Begriff 3 m Wandhöhe als Höchstgrenze. Wir bitten um Berichtigung.

Die Begründung wird korrigiert.

Baugrenzen:

Die Darstellung der Baugrenzen in der Planlegende – gestrichelte Linie - ist nicht identisch mit der zeichnerischen Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes – Strich-Punkt-Linie. Wir bitten hier um Darstellung der Baugrenze im Planteil sowie in der Planlegende gem. der Planzeichenverordnung Nr. 3.5.

Die Darstellung wird an die PlanZV und die Darstellung im Planteil angepasst.

Nutzungsschablone:

Die Nutzungsschablone ist unter der Rubrik „Planungsrechtliche Festsetzungen“ in die Planlegende aufzunehmen und zu erläutern.

Die Nutzungsschablone wird in die Legende aufgenommen.

Dachgauben:

Die Festsetzung für die Breite der Dachgauben in Bezug auf die Dachfläche ergibt keinen Sinn und ist daher zu ändern. Sinnvoll ist ein Bezug auf die Länge der Traufe.

Der Stadtrat bestimmt, dass der Begriff Dachfläche durch Dachbreite ersetzt wird.

Abstandsflächen:

Bei der Festsetzung der Abstandsflächen soll die Experimentierklausel nach Art. 6 Abs. 7 BayBO angewandt werden. Der Passus „Abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6“ ist hier irreführend und daher zu streichen. Stattdessen ist folgende Formulierung festzusetzen:

„Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 Abs. 7 BayBO:

1. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° werden zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet und
2. die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.“

Die Festsetzung wird wie vorgeschlagen umformuliert.

Schallschutzfenster:

Die Festsetzung für Schallschutzfenster VD 2.9 ist konkret zu definieren. Der Hinweis alleine reicht nicht aus, es sei denn, der Begründung wird diese Richtlinie beigelegt.

Lt. Stadtrat soll die Definition wie folgt ergänzt werden:
(Bewertetes Schalldämmmaß ≥ 30 dB)

Verfahrensvermerk:

Dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung ist noch ein Verfahrensvermerk über den Zeitpunkt der Ausfertigung des Bebauungsplanes hinzuzufügen.

Die Bestätigung, dass der Bebauungsplan ausgefertigt wurde, kann auf mehrere Weise geschehen. Entweder wird nur das Wort „Ausgefertigt“ mit Ort, Datum und Unterschrift angegeben. Es könnte aber auch nach der Überschrift „Ausfertigung“ zur Erläuterung, was damit gemeint ist, noch der Satz „Mit der Ausferti-

gung wird bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplanes i.d.F. vom ... mit dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom ... identisch ist“ hinzugefügt werden. Ort, Datum, Unterschrift.

Bei der Ausfertigung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass diese spätestens an dem Tag erfolgt, an dem die Gemeinde der Druckerei den Auftrag erteilt die Bekanntmachung des Bauleitplanes im nächsten Amtsblatt zu veröffentlichen. (siehe Rundschreiben Nr. 60/2006)

Der Verfahrensvermerk wird ergänzt.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Löschweiher:

Die bisher auf den Fl.Nrn. 297/1 und 297/5, Gemarkung Neuenbuch, als Löschweiher festgesetzte Fläche soll zu einer öffentlichen Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion umgestaltet werden. Die vorhandene Anlage entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine Löschwasserbevorratung. Die Löschwasser-versorgung im Brandfall ist auch ohne diesen Löschweiher sichergestellt. Bei einer Ortseinsicht wurde festgestellt, dass auf der Fl.Nr. 297/5 die planfestgesetzte und zu erhaltene Baumgruppe aus Robinien bereits erheblich bis auf den Wurzelstock zurückgeschnitten wurde. Ferner wurde festgestellt, dass der Löschweiher auf der Fl.Nr. 297/1 aufgrund seiner Gewässer- und Vegetationsstruktur ein wertvolles Amphibien- und Libellengewässer darstellt.

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Weihers auf der Fl.Nr. 297/1 ist aus Gründen des Artenschutzes (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) der ehemalige Löschweiher als Amphibien- und Libellengewässers zu erhalten.

Der Weiher ist für die Badenutzung sowie die Nutzung als Angelgewässer nicht zulässig.

Die Unterhaltung des Weihers ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Der Pflegeeingriff (u.a. Entladung, Entkrautung) ist in der ersten Hälfte im Herbst – in der Zeit vom 01.09. bis 30.10. – zulässig und ist maximal auf ein Drittel der Fläche pro Jahr zu begrenzen. Das Material das durch eine Entladungs- bzw. Entkrautungsmaßnahme anfällt, ist am Ufer für eine Woche zwischenzulagern, damit Amphibien und andere Kleintiere zurück ins Wasser wandern können. Im Anschluss ist das Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche auf der Fl.Nr. 297/5 sind mittel- und großkronige Laubbäume (Hochstamm, 2x verschult, StU: 12-14 cm) zu pflanzen. Als mittel- und großkronige, standortheimische Bäume sind insbesondere zulässig:

Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Feldulme, Eberesche, Stieleiche, Sommer-/Winterlinde, Hainbuche und Vogelkirsche.

Als standortheimische Sträucher (2x verschult, 60-80 cm) sind insbesondere zulässig:

Weißdorn, Hasel, Hundrose, Kornelkirsche, Liguster, Faulbaum, Blutroter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball.

Diese sind als Zwischenpflanzungen so durchzuführen, dass die Sträucher in Gruppen von 5-7 Stück jeweils einer Art zusammenstehen.

Der Stadtrat merkt an, dass die Änderung nicht umgesetzt werden soll. Es wird der bisherige Löschweiher als Wasserfläche festgesetzt.

Hinweis:

Im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Grünfläche auf der Fl.Nr. 297/5 müssen die Robinien mit dem verbleibenden Wurzelstock beseitigt werden. Aufgrund der starken Affinität der Robinie, Wurzelbruttriebe auszubilden, sind die jungen Robinien nach Blattaustrieb im Frühjahr bzw. Mai zu mulchen. Es ist nicht auszuschließen, dass dieser Vorgang wiederholt werden muss.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grünordnerische Festsetzungen:

Die grünordnerischen Festsetzungen – hier Ortsrandeingrünung – der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuenbuch II“ i.d.F. vom 15.05.2003 sind weiterhin gültig und deshalb in die 2. Änderung des Bebauungsplanes zu übernehmen. Eine Erweiterung der Baugrenzen sowie eine weitere Versiegelung, die über die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes angegebenen Flächen hinausgehen, ist nicht vorgesehen.

Die Übernahme der Festsetzung im Planteil war unvollständig und wird korrigiert.

Modernisierungsmaßnahmen:

Bei Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Abriss der bestehenden Bausubstanz z.B. Änderung der Dachform, -neigung und –eindeckung ist vor Beginn der Baumaßnahmen das Gebäude von einer fachkundigen Person vor Ort auf europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 ff. BNatSchG, § 44 und § 45 BNatSchG) auf gebäudebewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen.

Sollten geschützte Arten nachgewiesen werden, dürfen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude sowie der Abriss eines Gebäudes nur außerhalb der Brut- und Nistzeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In diesen Fällen ist seitens des Verursachers eine ausreichende Anzahl an Nist- und/oder Fledermauskästen aufzuhängen (nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Der Baumbestand außerhalb der Baugrenze ist zu erhalten.

Eingriffe in Gehölzbestände – Fäll- und Rodungsarbeiten – sind nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09. zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Innerhalb der Brut- und Nistzeit (01.03 bis 30.09.) hat die Baufeldräumung nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Stadtrat Johne gingen die Naturschutzrechtlichen Festsetzung viel zu weit. Er zweifelte an, dass dies anlasslos für jede Modernisierungsmaßnahme gelten soll.

Stadtrat Piplat merkte an, dass die Festsetzungen für die Biotope aus einem Gutachten aus 1986 fußen. Auch sei seiner Ansicht nach die konkrete Festbeschreibung im Bebauungsplan nicht zielführend.

Im Stadtrat war man sich einig, dass naturschutzrechtliche Vorgaben wichtig sind, diese sich aber auf einen Hinweis zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften für den Natur- und Artenschutz beschränkt werden sollten.

Meldung der Ausgleichsflächen:

Die Ausgleichsfläche ist von der Stadt Stadtprozelten nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung dem Ökokataster unter folgendem Link zu melden:
<https://www.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.jsp>

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Auflagen zum Gebäudeabriss und zum Weiher sind aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Falls geschützte Tierarten vorkommen, würde der Gebäudeabbruch das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bzw. das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfüllen. Durch Arbeiten am Weiher kann ebenfalls das Störungsverbot erfüllt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

Hinsichtlich der vom Immissionsschutz zu vertretenden Belange wird zum Lärmschutz darauf hingewiesen, dass es bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen im Freien immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche kommt. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter:

https://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ist ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Der Bebauungsplan enthält unter der textlichen Festsetzung „Immissionsschutz gegen Verkehrslärm“ in der Angabe: „Fenster mind. Schallschutzklasse 2, VD 2.9“ einen redaktionellen Fehler. Richtig übernommen aus dem bestehenden Bebauungsplan lautet die Festsetzung „Fenster mind. Schallschutzklasse 2, VDI 2719“.

Der bestehende Bebauungsplan wird korrekt zitiert.

Löschweiher – Varianten:

Zur Findung der Planungsvariante für den Löschweiher ging dem Stadtrat mit der Sitzungsladung ein Ergebnisprotokoll vom Ing.-Büro Balling vom 27.01.16 mit der Unteren Naturschutzbehörde zu. Dieses Ergebnisprotokoll liegt der Originalsitzungsniederschrift bei.

Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dient der Klärung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Erfordernisse für verschiedene Ausführungsvarianten:

- A. Verfüllung Löschweiher wie aktuell festgesetzt
- B. Unveränderte Erhaltung des Löschweihers
- C. Naturnahe Umgestaltung des Löschweihers.

Nach kurzer Beratung fasste das Gremium folgenden Beschluss:

Der Stadtrat von Stadtprozelten stimmt den o.g. Abwägungen der Träger Öffentlicher Belange mit den entsprechenden o.g. Änderungen zu.

Hinsichtlich des Löschweihers wird die Variante C gewählt.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder		Abstimmungsergebnis:	
Gesamtzahl:	Anwesend u. Stimmbe-rechtigt	für den Be-schluss	gegen den Be-schluss
13	11	10	1

TOP BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BE-
2 LANGE - 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG KLEINE STEIG

Auch zu diesem TOP wird das Ing.-Büro Balling, Herr Dr. Hümpfner, über die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange referieren. Hierzu lag der Bebauungsplan im Gremium aus.

Wichtige Punkte für die Stadt sind die Festlegung auf max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze um nicht eine erneute Beitragserhebung (Herstellungskosten Wasser/Kanal) auszulösen und trotzdem ein weiteres Baufenster zu generieren.

Die Baugrenze im Bereich der Kleinen Steig (Nordseite) werden begradigt, so dass die Grundstücke besser bebaubar sind.

Aufgrund der in der Abwägung weitergefassten Änderungen wäre der Bebauungsplan nochmals erneut auszulegen.

Herr Balling führte hierzu weiter aus:

In dem Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleine Steig“ in Stadtprozelten wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 14.12.2015 bis 14.01.2016 durchgeführt und der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.12.2015 bis zum 14.01.2016 öffentlich ausgelegt.

Es wurde das Landratsamt als TÖB angeschrieben.
Private Stellungnahmen gingen nicht ein.

Die Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 11.01.16 wird wie folgt behandelt:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der o.g. 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern Folgendes beachtet wird:

Systematik der Festsetzungen:

Bei der Überarbeitung des Planentwurfes ist darauf zu achten, dass die Systematik der Festsetzungen (Planzeichenerklärung – Legende, planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sowie Verfahrensvermerke) eingehalten und die jeweiligen Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen mit aufgeführt werden. Die Planungshilfen für die Bauleitplanung p14/15 enthalten hierzu auf Seite 111, Nr. IV.5.3 ab Nr. 7 ebenfalls Aussagen über den Textteil und die Beschriftung eines Bebauungsplanes. Den Inhalt der Broschüre „Planungshilfen für die Bauleitplanung p 14/15 finden Sie auch auf der Internet-Seite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern unter:

www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/Veroeffentlichungen

Auflistung der Rechtsgrundlagen:

Wir weisen darauf hin, dass sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kleine Steig“ an den aktuell gültigen Rechtsgrundlagen orientiert. Wir bitten daher eine Präambel in den Bebauungsplan aufzunehmen, mit folgender Auflistung der Rechtsgrundlagen:

„Das Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt durch Art. 118 der Zehnten ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31.08.2015 (BGBl I S. 1474) geändert, die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 3 ÄndG vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) geändert, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert am 11.06.2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Stadtbaurechts (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 geändert.“

Die Rechtsgrundlagen werden ergänzt.

Überlappung der B-Pläne „Kleine Steig“ und „Ringstraße“:

In der Begründung (S.9) wird darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan „Kleine Steig“ mit dem Bebauungsplan „Ringstraße“ im Bereich der beiden Einmündungen der Erschließungsstraßen überlappt. In diesem Bereich sollen aber die Festsetzungen des neueren Bebauungsplanes „Ringstraße“ weiterhin gelten. Daher ist dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleine Steig“ herauszunehmen. Die Darstellung als Hinweis im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleine Steig“ zu belassen ist in dieser Form nicht möglich.

Der Geltungsbereich wird entsprechend angepasst.

Traufhöhe/Wandhöhe:

Die im Bebauungsplan genannten max. Höhen sollten nicht als Traufhöhen sondern als Wandhöhe festgesetzt werden.

Die neuen Höhenfestsetzungen sind nochmals zu überprüfen. So erscheint eine

Wandhöhe von 6,70 m für ein Gebäude U+I, gemessen wie in der bildlichen Darstellung (Piktogramm), als wenig sinnvoll.

Im Stadtrat war man sich einig, den Begriff Traufhöhe durch den Begriff Wandhöhe zu ersetzen.

Die Festsetzung der Geschosse wird statt U+1 auf II geändert, so dass die Wandhöhe rechtssicher bei flachen Grundstücken ausgenutzt werden kann.

Gebäudetypen:

In den Darstellungen der Gebäude im Planteil befinden sich teilweise auch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bzw. der Dachform und der Dachneigung. Sofern diese nicht aus dem Planteil entfernt werden, besteht ein Widerspruch zu den Festsetzungen der nun gewünschten Dachneigung von max. 38°. Wir bitten um Anpassung des Planteils an die Nutzungsschablone.

Der Stadtrat merkt hierzu an, dass die Festsetzung über die Nutzungsschablone erfolgt. Bei der Darstellung der Bestandsgebäude handelt es sich um Hinweise. Dies gilt auch für die angegebenen Geschossezahlen und Dachformen. Die Legende wird entsprechend ergänzt.

Grenzgaragen:

Die festgesetzte Länge für Grenzgaragen von 9,50 m widerspricht der derzeit gültigen BayBO. Gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO ist eine Länge von 9,0 m zulässig. Diese Festsetzung ist ebenfalls zu streichen bzw. anzupassen.

Die bisherige Festsetzung wird gestrichen, so dass die Regelung der BayBO gilt.

Garagen und Carport:

In der Bebauungsplanbegründung ist eine Stauraumtiefe vor Garagentoren von 3 m festgesetzt. Sinnvoll erscheint auch ein Stauraum von 3 m vor Carports einzuhalten. Dieser ist einmal zur besseren Einordnung in den Straßenverkehr erforderlich und dient weiter der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, den Fußgängern sowie dem fließenden Verkehr. Wir bitten um Überarbeitung der Festsetzungen.

Der Stadtrat erklärt hierzu, dass die geänderte Festsetzung bewusst auf Garagentore beschränkt wurde. Weiterhin soll noch mit aufgenommen werden, dass auch verfahrensfrei Grenzgaragen und Carports auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind.

Nebenanlagen:

Bei Nebenanlagen ist ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig auch außerhalb der Baugrenzen. Es muss gewährleistet werden, dass auf dem Grundstück Aufenthaltsräume außerhalb der Baugrenzen unzulässig sind. Es sollte für die Festsetzung der Nebenanlage daher kein Vollgeschoss, sondern stattdessen eine Wandhöhe festgesetzt werden. Die Festsetzung ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Der Stadtrat bestimmt, die Festsetzung „1 Vollgeschoss als Höchstgrenze“ entfallen zu lassen. Die Höhe ist über die Wandhöhe begrenzt (4,0 m talseits).

Baugrenzen:

Die Darstellung der Baugrenzen in der Planlegende – gestrichelte Linie - ist nicht identisch mit der zeichnerischen Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes – Strich-Punkt-Linie. Wir bitten hier um Darstellung der Baugrenze im Planteil sowie in der Planlegende gem. der Planzeichenverordnung Nr. 3.5.

Die Darstellung wird an die PlanZV und die Darstellung im Planteil angepasst.

Nutzungsschablone:

Die Nutzungsschablone ist unter der Rubrik „Planungsrechtliche Festsetzungen“ in die Planlegende aufzunehmen und zu erläutern.

Die Nutzungsschablone wird in die Legende aufgenommen.

Dachgauben:

Die Festsetzung für die Breite der Dachgauben in Bezug auf die Dachfläche ergibt keinen Sinn und ist daher zu ändern. Sinnvoll ist ein Bezug auf die Länge der Traufe.

Der Stadtrat bestimmt, den Begriff Dachfläche durch Dachbreite zu ersetzen. Um künftig Gauben ähnlicher Größe wie bisher zu erlauben, wird der Anteil auf $\frac{1}{2}$ erhöht.

Böschungen:

Die Festsetzung Böschungen nicht größer als 1 : 1,5 ist wenig aussagekräftig. Hier sollte ein max. Steigungsverhältnis festgesetzt werden. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Auf privaten Grundstücken sind Böschungen mit einem Steigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 zulässig.“

Dieser Punkt ist auch in der Begründung zu überarbeiten. Dort werden Böschungen steiler als 1 : 1,5 festgesetzt.

Der Stadtrat setzt fest, dass die Formulierung wie vorgeschlagen abgeändert wird.

Abstandsflächen:

Für die Festsetzung der Abstandsflächen ist noch die alte Rechtsgrundlage angegeben. Maßgebend für die Bebauungsplanänderung sind, wie bereits oben erwähnt, die aktuell gültigen Rechtsvorschriften. Wir bitten daher die Abstandsflächenregelung der aktuellen Gesetzgebung anzupassen.

Es wird auf den aktuellen Artikel 6 der BayBO verwiesen.

Verfahrensvermerk:

Dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung ist noch ein Verfahrensvermerk über den Zeitpunkt der Ausfertigung des Bebauungsplanes hinzuzufügen.

Die Bestätigung, dass der Bebauungsplan ausgefertigt wurde, kann auf mehrere Weise geschehen. Entweder wird nur das Wort „Ausgefertigt“ mit Ort, Datum und Unterschrift angegeben. Es könnte aber auch nach der Überschrift „Ausfertigung“ zur Erläuterung, was damit gemeint ist, noch der Satz „Mit der Ausferti-

gung wird bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplanes i.d.F. vom ... mit dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom ... identisch ist“ hinzugefügt werden. Ort, Datum, Unterschrift.

Bei der Ausfertigung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass diese spätestens an dem Tag erfolgt, an dem die Gemeinde der Druckerei den Auftrag erteilt die Bekanntmachung des Bauleitplanes im nächsten Amtsblatt zu veröffentlichen. (siehe Rundschreiben Nr. 60/2006)

Der Verfahrensvermerk wird ergänzt.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Grünordnerische Festsetzungen:

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kleine Steig“ i.d.F. vom 07.04.1994 sind weiterhin gültig und deshalb in die 2. Änderung des Bebauungsplanes zu übernehmen. Eine Erweiterung der Baugrenzen sowie eine weitere Versiegelung, die über die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes angegebenen Flächen hinausgehen, ist nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen sind übernommen.

Modernisierungsmaßnahmen:

Bei Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Abriss der bestehenden Bausubstanz, z.B. Änderung der Dachform, -neigung und -eindeckung, ist vor Beginn der Baumaßnahmen das Gebäude von einer fachkundigen Person vor Ort auf europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 ff. BNatSchG, § 44 und § 45 BNatSchG) auf gebäudebewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen.

Sollten geschützte Arten nachgewiesen werden, dürfen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude sowie der Abriss eines Gebäudes nur außerhalb der Brut- und Nistzeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In diesen Fällen ist seitens des Verursachers eine ausreichende Anzahl an Nist- und/oder Fledermauskästen aufzuhängen (nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Der Baumbestand außerhalb der Baugrenze ist zu erhalten.

Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 01.03 bis 30.09. nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Innerhalb der Brut- und Nistzeit (01.03 bis 30.09.) hat die Baufeldräumung nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die Auflagen zum Gebäudeabriss sind aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Falls geschützte Tierarten vorkommen, würde der Gebäudeabbruch das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bzw. das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfüllen. Durch Arbeiten am Weiher kann ebenfalls das Störungsverbot erfüllt werden.

Im Stadtrat war man sich einig, dass naturschutzrechtliche Vorgaben wichtig

sind, diese sich aber auf einen Hinweis zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften für den Natur- und Artenschutz beschränkt werden sollten.

C) Immissionsschutz

Hinsichtlich der vom Immissionsschutz zu vertretenden Belange wird zum Lärmschutz darauf hingewiesen, dass es bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen im Freien immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche kommt. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter:

https://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis:

Es ist ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Der Bebauungsplan enthält unter den textlichen Festsetzung „Lärmschutzmaßnahmen“ einen redaktionellen Fehler. Richtig übernommen aus dem bestehenden Bebauungsplan lautet die Festsetzung „[...] Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 mit einem Schalldämmmaß von 35 dB auszuführen [...]“.

Der Tippfehler wird korrigiert.

Nach kurzer Beratung fasste das Gremium folgenden Beschluss:

Der Stadtrat von Stadtprozelten stimmt den o.g. Abwägungen der Träger Öffentlicher Belange sowie den o.g. Änderungen zu.

Abstimmungsergebnis:

<u>Mitglieder</u>		Abstimmungsergebnis:	
Gesamtzahl:	Anwesend u. Stimmbe-rechtigt	für den Be-schluss	gegen den Be-schluss
13	11	11	0

TOP 3 BAUVORHABEN NEUENBUCHER STR. 8 - NEUBAU EINER ÜBERDACH-UNG

Bgmin. Kappes gab dem Stadtrat die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Stadtrat nahm Einsicht in die Planunterlagen.

Nach kurzer Beratung fasste das Gremium folgenden Beschluss:

Der Stadtrat von Stadtprozelten stimmt dem Bauvorhaben von Frau Schemat Ulrike, Neuenbacher Str. 8, 97909 Stadtprozelten-Neuenbuch zum Neubau einer Überdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1299, Gemarkung Neuenbuch zu.

Hinsichtlich der Überschreitung der Länge des Nebengebäudes auf der Grenze

wird Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder		Abstimmungsergebnis:	
Gesamtzahl:	Anwesend u. Stimmbe-rechtigt	für den Be-schluss	gegen den Be-schluss
13	11	10	1

TOP 4 **BAUVORHABEN: NUTZUNGSÄNDERUNG VON BESTEHENDER GAST-STÄTTE IN ZWEI WOHN-EINHEITEN - HAUPTSTR. 98**

Bgmin. Kappes gab die Stellungnahme der Verwaltung dem Gremium zur Kenntnis.

Der Stadtrat nahm Einsicht in die Planunterlagen.

Stadträtin Tauchmann machte darauf aufmerksam, dass die EG-Wohnungen bei Hochwasser überflutet werden. Sie habe den Bauherrn auch darüber informiert.

Nach kurzer Beratung fasste das Gremium folgenden Beschluss:

Der Stadtrat von Stadtprozelten stimmt dem Bauvorhaben des Herrn Stabulionis Mindaugas, Friedrich-Ebert-Str. 46, 97855 Triefenstein, zur Nutzungsänderung der vorhandenen Gaststätte in zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 50, Gemarkung Stadtprozelten zu.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder		Abstimmungsergebnis:	
Gesamtzahl:	Anwesend u. Stimmbe-rechtigt	für den Be-schluss	gegen den Be-schluss
13	11	11	0

TOP 5 **BESTELLUNG EINES NEUEN MITGLIEDES BEI DEN FELDGESCHWORE-NEN STADTPROZELTEN**

Bgmin. Kappes führte aus, dass zur Unterstützung und Verjüngung der Feldgeschworenen von Stadtprozelten, in Absprache mit dem Obmann Herbert Dümig, ein neues Mitglied zu berufen ist:

Herrn Peter Eyrich, Kleine Steig 12, 97909 Stadtprozelten.

Nach kurzer Beratung fasste das Gremium folgenden Beschluss:

Der Stadtrat von Stadtprozelten beschließt Herrn Eyrich Peter, Kleine Steig 12, 97909 Stadtprozelten zum neuen Mitglied bei den Feldgeschworenen Stadtprozelten zu bestellen.

Abstimmungsergebnis:

<u>Mitglieder</u>		Abstimmungsergebnis:	
Gesamtzahl:	Anwesend u. Stimmbe-rechtigt	für den Be-schluss	gegen den Be-schluss
13	11	11	0

TOP BERICHT DER BÜRGERMEISTERIN

6

a) Terminhinweise:

Bgmin. Kappes gab dem Stadtrat folgende Termine bekannt:

29.02. Infoabend Elektromobilität WaldErfahren in Collenberg

12.03. Waldbegehung Stadtrat / Treffpunkt um 13.00 Uhr am Parkplatz Odenwaldstraße

02.07. Einweihung altes Rathaus Stadtprozelten

Bgmin. Kappes merkte an, dass der Einweihungstermin für das alte Rathaus mit dem Termin Seilziehen in Neuenbuch kollidiere. Der Seilziehtermin sei aber evtl. noch flexibel. Sie betonte, dass es sehr schwierig war, überhaupt einen Einweihungstermin festzulegen.

Stadtrat Birkholz und Stadträtin Tauchmann entschuldigten sich bereits heute für den Waldbegehungstermin am 12.03.

b) Postagentur

Bgmin. Kappes gab bekannt, dass zum 01.04. die Postagentur bei Foto-Eilers in der Hauptstraße weitergeführt wird.

c) Allianz Südspessart

Bgmin. Kappes berichtete, dass die Allianz ein Tourismusprojekt Sandsteinwanderweg (für Stadtprozelten sind die Standorte Steinbruch und Henneburg geplant) umsetzen möchte. Hierfür werden Infotafeln bereitgestellt – Kosten ca. 1.540,00 € für die Stadt. Das Projekt wird über das Sandsteinerlebnis (Leader in Eler) gefördert.

d) Schulverband Faulbach

Bgmin. Kappes wies darauf hin, dass eine neue Klasse 9+2 in der Verbandsschule Faulbach zur Erreichung der Mittleren Reife für bereits 8 Schüler generiert werden konnte. Dies habe für die Schüler viele Vorteile und stellt auch einen positiven Aspekt für den Schulstandort Faulbach und die Region dar.

Bgmin. Kappes bat, hierfür auch im privaten Bereich Werbung zu machen.

TOP BÜRGERFRAGEN ZUR TAGESORDNUNG

7

Herr Baumann Siegfried aus Neuenbuch meldete sich zum TOP 3 und erklärte, dass er als direkter Nachbar nicht beteiligt wurde.

Bgmin. Kappes erklärte, dass die Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Miltenberg) als Genehmigungsbehörde geprüft werde.

Herr Joachim Zöllner aus Neuenbuch fragte nach, ob er nun mit der erfolgten Änderung des Bebauungsplanes in Neuenbuch sein Bauvorhaben weiter betreiben kann.

Dies wurde seitens der Verwaltung bejaht.

Weiterhin merkte Herr Joachim Zöllner an, dass der Löschweiher in Neuenbuch auch als Rückhaltebecken/Puffer bei Starkregen dient.

Nachdem keine weiteren Anfragen seitens der Zuhörer gestellt wurden schloss Bgmin. Kappes den öffentlichen Teil der Stadtratssitzung.

Nach der Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung erfolgte eine Pause zum Lesen des aufliegenden nichtöffentlichen Sitzungsprotokolls aus der letzten Sitzung.

Einwände hierzu wurden nicht erhoben.

.....
Claudia Kappes
1. Bürgermeisterin

.....
Regina Wolz
Schriftführerin