



Stadt Oberasbach

**Niederschrift über die
öffentliche
Sitzung des Stadtrates**

Sitzungsnummer:	StR/045/2018
Sitzungsdatum:	Montag, 14.05.2018
Beginn	19:00 Uhr
öffentlicher Teil:	
Ende	20:36 Uhr
öffentlicher Teil	
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

Zur Sitzung des Stadtrates waren anwesend:

Name:

Bemerkungen:

1. Bürgermeisterin

Huber, Birgit

2. Bürgermeister

Schikora, Norbert, M.A.

3. Bürgermeister

Peter, Thomas

Mitglieder des Stadtrates

Bauer, Heinz

Forman, Franz Xaver

Gerlach, Peter

Gerstner, Markus

Gill, Bastian

ab 19:20 Uhr

Heinl, Peter

Hetterich, Werner

Höflinger, Gernot

Jäger, Christian

Kißlinger, Felix

Maurer, Marco

Müller-Ehrhardt, Sandra

Patzelt, Harald

Riedl, Jochen

Schmidt, Sabine

Schmitt, Lothar

Schwarz-Boeck, Jürgen, Dr.

Taschner, Anneliese

Wendel, Karl-Heinz

Wiegandt, Bodo

Schriftführer

Meier, Christian

von der Verwaltung

Gabriel, Bernd

Kleinlein, Peter

Kuhl, Christin

Popp, Heidi

Schmiedl, Alwin

Seubert, Klaus

Träger, Markus

Wiegel, Karin

Entschuldigt sind:

Hübner-Möbus, Sigrun

Altmann, Elfi

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO ist gegeben.

TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Stadtratssitzung Nr. StR/44/2018 am 16.04.2018
- 2 . Bürgerfragestunde
- 2.1 . Anfrage von Herrn Thomas Treptow
- 3 . Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 "Langenäckerstraße / Schnepfenweg";
hier: Würdigung der Einwendungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 4 . Angebot zur Erweiterung der Kindertagesstätte in der Zwickauer Straße
- 5 . Feststellung der Jahresrechnung 2016
- 6 . Übertragung von Haushaltsmitteln von 2017 auf 2018
- 7 . Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 1/2016 zur Sicherung der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16/1 "Östliche Jahnstraße"
- 8 . Mitteilungen
- 8.1 . Kurzfristige Schließungen der Postbankfiliale in Oberasbach - zum Beschluss des Stadtrats vom 05.03.2018
- 8.2 . Jahresabrechnung 2017 der budgetierten Einrichtungen in der Stadt Oberasbach
- 8.3 . Hinweis zur gemeinsamen Stadtratssitzung mit Stein und Zirndorf
- 9 . Anfragen der Mitglieder des Stadtrates
- 9.1 . Anfrage Stadtrat Herr Schmitt
- 9.2 . Anfrage Stadtrat Herr Patzelt

I. Öffentlicher Teil

Frau Erste Bürgermeisterin Huber eröffnet um 19 Uhr die Sitzung des Stadtrates Oberasbach. Sie begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Mitarbeiter der Verwaltung, die Pressevertreter und die Zuhörer.

Sie stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß und termingerecht geladen wurde.

Entschuldigt fehlen Frau Altman und Frau Hübner-Möbus. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Die Vorsitzende gibt die Tagesordnung bekannt und lässt über diese abstimmen, nachdem keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorliegen.

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 22 dagegen: 0 anwesend: 22

Der Stadtrat stimmt der vorliegenden Tagesordnung zu.

TO-Punkt 1:
Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Stadtratssitzung Nr. StR/44/2018 am 16.04.2018

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 22 dagegen: 0 anwesend: 22

TO-Punkt 2:
Bürgerfragestunde

TO-Punkt 2.1:
Anfrage von Herrn Thomas Treptow

Herr Thomas Treptow wohnhaft im Schnepfenweg 7b möchte sich bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 erkundigen. Er möchte hierzu gerne wissen, ob es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und hierzu bereits ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wurde. Weiterhin erkundigt sich Herr Treptow, ob die Baumfällarbeiten vor oder nach dem umweltverträglichen Gutachten der Stadt durchgeführt wurden. Des Weiteren würde Herr Treptow das Ergebnis des Verschattungsgutachtens, soweit ein solches Gutachten beauftragt wurde interessieren. Abschließend möchte er gerne eine Auskunft, ob die privaten Belange der Anwohner entsprechend gewürdigt wurden.

Herr Gabriel teilt mit, dass es sich bei dem Bebauungsplan um keinen vorhabenbezogenen handelt und es dementsprechend auch keinen Durchführungsvertrag gibt.

Frau Wiegel erklärt, dass das Datum der Fällung der Bäume nicht explizit bekannt ist. Das Datum der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf den 01.03.2018 datiert. Dieses Datum richtet sich immer nach dem Zeitraum, in dem die Biologen eine solche Betrachtung machen können. Ein Verschattungsgutachten liegt nicht vor, hierzu ist allerdings zu sagen, dass die Abstandsflächen zu den nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten sind und die Höhen im neuen Bebauungsplan entsprechend so angepasst wurden, dass diese nicht die Gebäude der Einwendungsführer übersteigt. Die Würdigung der privaten und öffentlichen Belange ist in einer Bauleitplanung immer durchzuführen. Diese Würdigung ist auch eine Sammlung der Belange anlässlich der frühzeitigen Beteiligung, die von der Stadt bereits durchgeführt wurde. Die Anwohner im Planungsgebiet wurden auch persönlich als Planbetroffene beteiligt. Hier sind keine Anhaltspunkte aufgetreten, die gegen die Planung sprechen.

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 "Langenäckerstraße / Schnepfenweg";****hier: Würdigung der Einwendungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Herr Gill ist im Sitzungssaal eingetroffen, die Ist-Stärke beträgt somit 23-Mitglieder

Herr Maurer beantragt, nachdem mehrere Stadträte Bedenken bezüglich der drei Vollgeschosse und der Flachdächer haben, den Bebauungsplan dahingehend nochmals zu überarbeiten und in dem Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse zuzulassen. Das Grundstück mit den Flurnummern 775/32 und 775/33 soll von der Geschossflächenregelung ausgenommen sein, sodass dort weiterhin drei Vollgeschosse zugelassen sind.

Frau Wiegel erklärt, dass hierzu ein städtebauliches Konzept benötigt wird und sollte der Antrag so beschlossen werden, heute eine Veränderungssperre erlassen werden müsste, da andernfalls eingehende Bauanträge noch nach dem alten Bebauungsplan bearbeitet werden müssten.

Frau Huber lässt zunächst über den Antrag von Herrn Maurer abstimmen.

Antrag: mehrheitlich abgelehnt

dafür: 11 dagegen: 12 anwesend: 23

Der Bebauungsplan soll bezüglich der maximal zulässigen Geschosse und der Zulässigkeit von Flachdächern überarbeitet werden. In dem neuen Bebauungsplan sollen maximal zwei Vollgeschosse und keine Flachdächer zugelassen sein. Das Grundstück mit den Flurnummern 775/32 und 775/33 soll von der Geschossflächenregelung ausgenommen sein, sodass dort weiterhin drei Vollgeschosse zugelassen sind.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, lässt Frau Huber über die einzelnen Würdigungen abstimmen.

1. Würdigung der Einwendungen aus der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit und der informellen Beteiligung von Fachbehörden im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Langenäckerstraße / Schnepfenweg“.

Die Anregungen, Einwendungen und Hinweise sind in der linken Spalte aufgeführt. In der rechten Spalte sind die entsprechenden Beschlüsse dazu aufgeführt.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 22 dagegen: 1 anwesend: 23

Beteiligte: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Abt. Bodendenkmalpflege Stand: 16.01.2018 Az: P-2017-5698-1_S2	
Stellungnahme	Beschluss
Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: <u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Änderung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler besteht Einverständnis. Wir bitten, den Hinweis dahingehend zu ändern, dass Meldungen an die zuständige Dienststelle in: Burg 4, 90403 Nürnberg (0911/2358511,	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Der textliche Hinweis im Bebauungsplan zu Bodendenkmälern wurde ergänzt.

dst_nuernberg@blfd.bayern.de) zu richten sind. Die Untere Denkmalschutzbehörde und der zuständige Kreisheimatpfleger erhalten dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	
--	--

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Beteiligte: Bund Naturschutz Stand: 22.01.2018 ohne Az	
Stellungnahme	Beschluss
Anregung: In die Grünordnung Fassadenbegrünung aufnehmen, ggf. auch als Ausgleichsmaßnahme vorschlagen.	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Es handelt sich um ein beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB in einem vollständig bebauten Gebiet, so dass der durch die Nachverdichtung zu erwartende Eingriff bereits als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht zu erbringen. Fassadenbegrünung: Eine Verpflichtung zur Fassadenbegrünung soll im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da im Geltungsbereich bereits Baurecht besteht und der Großteil der Grundstücke bereits bebaut ist. Die nachträgliche Durchsetzung solcher Maßnahmen ist grundsätzlich nicht möglich, da sie unverhältnismäßig ins Eigentumsrecht eingreifen würde. Eine solche Festsetzung bedarf einer städtebaulichen Rechtfertigung um rechtmäßig zu sein und darf nicht „nur“ aus Gründen der Natur- und Landschaftspflege vorgenommen werden. Tendenziell herrscht bei den Bauherren leider eher eine ablehnende Haltung gegenüber Fassadenbegrünung vor. Deshalb muss in der Abwägung dem Eigentumsrecht hier ein größeres Gewicht zugemessen werden. Häufig werden Nebengebäude mit Flachdächern errichtet und der Trend geht auch bei Hauptgebäuden immer mehr zum Flachdach. Von der Möglichkeit eine extensive Begrünung von Flachdächern von neu zu errichtenden Gebäuden vorzuschreiben wurde deshalb Gebrauch gemacht. Diese erfüllt neben der positiven Aus-

	wirkung auf das Kleinklima auch einen städtebaulichen Aspekt. Deshalb prüft die Stadt Oberasbach auch seit Jahren Möglichkeiten diese Festsetzungen ihrer Bauleitplanung zu integrieren.
--	--

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Beteiligte: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stand: 12.01.2018, Az: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00575235	
Stellungnahme	Beschluss
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben Weiterführende Dokumente: • Wichtiger Hinweis • Kabelschutzanweisungen • Zeichenerklärung	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und die beigefügten Anlagen auf ihre Bedeutsamkeit für die Planung gesichtet. Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird bei öffentlichen Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Beteiligte: Main-Donau-Netz Gesellschaft mbH
Stand: 18.01.2018, Az: ANR02201732465

Stellungnahme	Beschluss
In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der MDN Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE AG und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter. Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und die Bestandspläne auf ihre Bedeutsamkeit für die Planung gesichtet. Der Hinweis zur Stromversorgung des Baugebietes wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Der Hinweis zur Erdgasversorgung wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die MDN Netzgesellschaft mbH wird bei öffentlichen Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Beteiligte: Deutsche Telekom Technik GmbH Stand: 16.01.2018, Az: W75392560; PTI 13, PB L 2, Lorena Zeus	
Stellungnahme	Beschluss
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Bitten teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und die Bestandspläne auf ihre Bedeutsamkeit für die Planung gesichtet. Der Leitungsbestandsplan wird zur Kenntnis genommen. Der Bestand und Betrieb vorhandener TK-Linien ist durch die Bebauungsplanänderung nicht gefährdet. Das Planungsgebiet ist vollständig bebaut und wird baulich ergänzt bzw. nachverdichtend bebaut. Die Deutsche Telekom wird bei relevanten Baumaßnahmen und Planungen rechtzeitig beteiligt und einbezogen. Es wurde ein textlicher Hinweis zu Pflanzabständen in die Planungsunterlagen aufgenommen.

durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie der Telekom nicht behindert werden. Die Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig mitzuteilen.	Änderungen an den Straßen sind aufgrund der Planung nicht erforderlich und derzeit nicht geplant. Bei öffentlichen Planungen zu Erschließungsanlagen wird die Telekom rechtzeitig einbezogen.
---	---

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Beteiligte: Landratsamt Fürth Stand: 22.01.2018, ohne Aktenzeichen	
Stellungnahme	Beschluss
<u>1. Abteilung 1 SG 13 (Abfallwirtschaft):</u> <u>Hinweis:</u> Um das Einsammeln von Abfällen im Holsystem zu gewährleisten, müssen bestimmte Anforderungen an den öffentlich-rechtlichen Verkehrsraum zur ordnungsgemäßen Benutzung mit Müllfahrzeugen beachtet werden, wenn unmittelbar vor jedem Anwesen, in dem Hausmüll oder gewerblicher Abfall erzeugt wird, eine Abholung stattfinden soll. Auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAST 06 darf verwiesen werden. Entsprechend dem Stand der Abfalltechnik werden im Landkreis Fürth zur Abfalleinsammlung aus Haushaltungen 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,30 m und einem Gesamtgewicht von 26 t eingesetzt. Auf jeden Fall müssen die abzuholenden Müllfraktionen am Abfuhrtag auf öffentlichen, mit 3-achsigen Schwerlastfahrzeugen befahrbaren Straßen bereitgestellt werden. Straßen im Begegnungsverkehr müssen eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen. Wobei sichergestellt sein muss, dass auch bei parkenden Fahrzeugen eine Durchfahrbreite von mindestens 3,55 m für die Müllsammelfahrzeuge vorhanden ist. Erforderlichenfalls wäre dies mit entsprechenden verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu regeln. Wendeanlagen sind ebenfalls entsprechend der RAST 06 auszuführen. Bevorzugt wird hier der Wendekreis nach Bild 57 mit einem äußeren Wendekreisradius von 10 m. Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig. <u>2. Abteilung 4 – SG 41 - AB 412 – Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</u> Gegen die Aufstellung der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren zum BPL 65/1 „Langenäckerstraße/Schnepfenweg“ bestehen keine Einwände. Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 775/14, 775/31, 775/32, 775/33, 775/34, 775/35 und 775/36, Gmkg. Oberasbach sind nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) enthalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: <u>Zu 1. Abteilung 1 SG 13 (Abfallwirtschaft):</u> Der Schnepfenweg und die Langenäckerstraße weisen die erforderliche Fahrbahnbreite auf. Die Müllfraktionen werden auch künftig am Abholtag an der öffentlichen Straße bereitgestellt. Eine zusätzliche Wendeanlage am Ende von privaten Erschließungsanlagen ist somit nicht notwendig. <u>Zu 2. Abteilung 4 – SG 41 (SB 412 – Wasserrecht/Naturschutzrecht/Bodenschutz/ Altlasten):</u> Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Hinweisen vorhanden.

Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist, ggf. sind die Keller in wasserdichten Wannen auszuführen. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme zu beachten.	Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wird am Bauleitplanverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt und dessen fachliche Stellungnahme wird in die Abwägung eingestellt.
---	--

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Beteiligte: Landratsamt Fürth - Staatliches Gesundheitsamt Stand: 10.01.2018, Az: 555-6102-2017-125429pe	
Stellungnahme	Beschluss
<u>Trinkwasserschutzgebiete</u> nach unserer Kenntnis liegt das Vorhaben nicht in einem Wasserschutzgebiet, somit sind durch das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf Trinkwasserschutzgebiete zu erwarten und die Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt. <u>Altlasten</u> Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind uns im Planungsgebiet derzeit nicht bekannt. Da das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen und –verunreinigungen oder Altlasten nicht sicher ausgeschlossen werden kann, bitten wir Sie sich zur weiteren Abklärung in dieser Angelegenheit an die fachkundige Stelle Arbeitsbereich 412 beim LRA Fürth und das WWA Nürnberg zu wenden. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass beim Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder schädliche Bodenveränderungen und- verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes verzögern die zuständige Stelle für Altlasten, Arbeitsbereich 412 beim Landratsamt Fürth und das WWA Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist. <u>Immissionsschutz</u> Seitens des Gesundheitsamtes wird gefordert, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrsschalllärmverordnung) eingehalten werden müssen. So legt die 16. BImSchV als Immissionsgrenzwert bei reinen und allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebieten tagsüber (6.00-22:00 Uhr) ein Immissionsspiegel L_{Tag} von 59 dB(A) sowie nachts (22:00-6:00 Uhr) L_{Nacht} von 49 dB(A) fest. Diese Immissionsgrenzwerte dürfen als Mindestziel zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen nicht überschritten werden. Wenn möglich sollten die Orientierungswerte der aktuellen DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Nach der DIN 18005-1 sind die Immissionsrichtwerte in allgemeinen Wohngebieten tagsüber (6:00-22:00 Uhr) mit einem Immissionsspiegel L_{Tag} von 55 dB(A) sowie nachts (22:00-6:00 Uhr) L_{Nacht} von 45 dB(A) (Verkehrslärm) als Zielwerte zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen festgelegt worden. Diese Werte bieten einen Anhalt für die Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange (u.a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soziale, kulturelle und wirtschaftliche Bedürfnisse der Bevölkerung), die gegen und untereinander in angemessener Weise im Rahmen des Lärmschutzes zu berücksichtigen sind. Der Umweltbundesamt empfiehlt Gemeinden und Kommunen als langfristiges Handlungsziel	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: <u>Zu Altlasten</u> Das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Fürth mit seinen Fachabteilungen wurden am Bauleitplanverfahren beteiligt. Es wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten vorgetragen. In den textlichen Hinweisen wird auf die Meldepflicht im Falle des Auffindens ungewöhnlicher Bodenverfärbungen oder schädlicher Bodenveränderungen und –verunreinigungen eingegangen. <u>Zu Immissionsschutz</u> Das Baugebiet liegt zwischen den Erschließungsanlagen Pfarrhöhe, Schnepfenweg und Langenackerstraße. Die Verkehrsbelastungen auf den beteiligten Straßen sind mittelmäßig (Langenackerstraße) und schwach (Schnepfenweg). Auch die Verkehrsbelastungen in der Pfarrhöhe, (Zählung Juli 2016) ist mit ca. 3.500 Kfz/24h ist mittelmäßig. In unmittelbarer Nähe befinden sich weder emittierende Gewerbebetriebe noch Bahnanlagen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht der tatsächlichen baulichen und sonstigen Nutzung vor Ort und lässt auch keine störenden Betriebe zu. Tankstellen und Gartenbaubetriebe wurden ausgeschlossen. Angrenzend ist auch kein Gewerbegebiet oder Sondergebiet für einen Gewerbebestandort oder sonstigen emittierenden Standort geplant. Aus den vorgenannten Gründen sind keine Anhaltspunkte für eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Immissionen zu erkennen. Ein Lärm-schutzgutachten wird deshalb nicht für erforderlich gehalten. Festsetzungen zum aktiven oder passiven Lärmschutz werden nicht getroffen.

für die Lärmaktionsplanung einen Immissionspegel von **L_{Nacht} von 40 dB(A)**.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch eine **chronische Lärmbelastung tagsüber ab 60 dB(A)** und **nachts ab 50 dB(A)** mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, wenn die Belastung über einen längeren Zeitraum anhält. Es finden sich gesundheitliche Auswirkungen im Sinne einer Blutdruckerhöhung und eines erhöhten Herzinfarktrisikos nach einer Latenzzeit von mehreren Jahren. Neben einer Beeinflussung des kardiovaskulären Systems kann es bei chronischer Lärmbelastung auch zu kognitiven Störungen (Lernstörungen, Konzentrationsstörungen, Störungen im Sozialverhalten) kommen.

Welche Maßnahmen zur Lärminderung und Lärmvorsorge im Einzelnen erforderlich sind, kann durch das Gesundheitsamt nicht beurteilt werden. Primär sind aktive Lärmschutzmaßnahmen auszuschöpfen und verbleibende Defizite durch passive Lärmschutzmaßnahmen auszufüllen.

Bei der Planung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen sowie der Grundrissorientierungen von Gebäuden und Balkonen als auch der Aufenthaltsflächen im Freien ist zu beachten, dass auch bei längeren Aufenthalten im Freien eine Gesundheitsgefährdung nicht zu besorgen sein darf. Falls möglich wird empfohlen, die Lärmschutzmaßnahmen so zu gestalten, dass sogar zukünftige subjektive **Belästigungen** der Anwohner vermieden werden.

Bezüglich der subjektiv wahrgenommenen **Belästigung von** Lärm nimmt man als Grenze den Wert an, bei dem sich 25% der Anwohner hochgradig belästigt fühlen. Die aktuelle Studienlage geht von einem Tagesdauerpegel von **53 dB(A)** aus, bei dem sich mindestens 25% der Anwohner hochgradig belästigt fühlen.

Mobilfunkanlagen

Zu den Standorten und Errichtung von Mobilfunkanlagen kann das Gesundheitsamt Fürth keine Einwendungen erheben, wenn durch entsprechende Fachgutachten bestätigt bzw. sichergestellt werden kann, dass die Grenzwerte der geltenden Bundesimmissionsschutzverordnung für elektromagnetische Strahlungen eingehalten werden und dies durch standortspezifische Berechnungen bestätigt wird. Die prognostizierten Immissionswerte sollten, soweit eine Genehmigung und Inbetriebnahme der Anlage(n) erfolgt, durch Vorortmessungen unter Worst-Case-Bedingungen kontrolliert werden. Die Bestimmungen der Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur sind zu berücksichtigen.

Allgemeine Angaben

Unsererseits sind bislang keine Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten und ein Tätigwerden unsererseits in diesem Bereich derzeit erforderlich machen.

Zu Mobilfunkanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine Mobilfunkanlagen. Die nächsten Standorte befinden auf dem städtischen Rathaus und in der Nürnberger Straße.

Der Betreiber eines Mobilfunknetzes muss die Inbetriebnahme oder eine wesentliche Änderung einer Mobilfunkanlage zwei Wochen zuvor der örtlichen Immissionsschutzbehörde anzeigen (§ 7 Abs. 1 26. BImSchV). Der Anzeige ist eine Kopie der sogenannten Standortbescheinigung beizufügen. Die Standortbescheinigung wird von der Bundesnetzagentur nach Antragstellung erteilt, wenn sichergestellt ist, dass die betreffende ortsfeste Sendefunkanlage die gültigen Grenzwerte zum Schutz von Personen in elektromagnetischen Feldern einhält. Ist die Einhaltung der Grenzwerte nicht möglich, so verweigert die Bundesnetzagentur die Standortbescheinigung. In diesen Fällen ist der Betrieb der betreffenden ortsfesten Sendefunkanlage untersagt.

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Beteiligte: Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Stand: 19.01.2018; Az.: 4.1-4622-FÜ 5-1393/2018	
Stellungnahme	Beschluss
<u>Abwasserentsorgung</u> Mit den Vorgaben der Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers besteht aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg Einverständnis. Bei der Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist zu prüfen, ob die Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten sind.	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 12 dagegen: 11 anwesend: 23

Beteiligte 1: Eigentümer Fl.Nr. 775/18 und 775/138, Gemarkung Oberasbach, Schnepfenweg 7
Stand: 18.01.2018

Stellungnahme	Beschluss
(Anmerkung der Verwaltung: Der Text des Einwendungsschreibens wurde unverändert übernommen, daher die Fehler!) Gegen den am 04.12.2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 65/1 „Langenäckerstraße/Schnepfenweg“ möchten wir folgende Einwände vorbringen: Der neue Bebauungsplan Nr. 65/1 „Langenäckerstraße/Schnepfenweg“ sieht für die darin enthaltenen Flurnummern eine Bebauung mit unterschiedlicher maximaler Vollgeschossanzahl vor. So soll auf den Flurnummern 775/332, 775/333, 775/336 zukünftig eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen möglich sein, während die Flurnummern 775/14, 775/31, 775/34 und 775/335 mit 2 Vollgeschossen bebaut werden können. Die derzeitige Bebauung aller Häuser und Bauten westlich des „Schnepfenwegs“, des angrenzenden „Storchenwegs“ (Bebauungsplan 75/1) sowie alle Gebäude östlich der „Pfarrhöhe“ sind in einer Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet. Bei einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen (plus evtl. Schrägdach) würden alle angrenzenden Bauten um mindestens ein Vollgeschoss überragt werden. Das bisher vorhandene einheitliche Gesamtbild der bereits bestehenden Bebauung im gesamten Stadtteil westlicher Schnepfenweg bzgl. der Gebäudehöhen würde somit aufgeweicht bzw. zerstört. Es wird gebeten, die Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen und die maximale Vollgeschossanzahl für den Bebauungsplan Nr. 65/1 „Langenäckerstraße/Schnepfenweg“ unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung auf eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen für alle Flurnummern zu vereinheitlichen.	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Ihre Angaben zu den Flurnummern können so nicht stimmen; diese existieren teilweise nicht. Derzeit besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Bebauung. Der herrschende Baudruck rechtfertigt eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen mit großen Grundstücken. Der Innenentwicklung wird, wo immer möglich, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete eingeräumt. Die Anzahl der Vollgeschosse führt unter Einhaltung der Abstandsflächen nicht zu einer Bebauung, welche die Häuser nördlich des Stichweges überragt. Die maximale Wandhöhe zusammen mit der Dachneigung (jeweils abgestimmt auf Flach- und Satteldachgebäude) lassen dies ebenfalls nicht zu. Das Stadtbild ist kein nachbarschützender Belang. Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt durch eher heterogene Bebauung. Würde derzeit kein Bebauungsplan bestehen und die Umgebung nach § 34 BauGB beurteilt werden, wäre eine deutlich dichtere und vor allem höhere Bebauung zulässig. Außerdem wurde der Umgriff der Betrachtung zu eng gefasst. Die beiden genannten Straßen (Pfarrhöhe und Schnepfenweg) bilden keine Zäsur für die Definition der näheren Umgebung. Als Umkreis müssen mindestens 50 Meter angenommen werden, sodass die 3 bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser an der Pfarrhöhe und am Schnepfenweg ebenfalls mit in die Betrachtung einfließen müssen. Die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes Schnepfenweg 7 beträgt laut Bauantrag 11 Meter. Dabei handelt es sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach. Die dreigeschossigen Flachdachgebäude dürfen gemäß den Festsetzungen des Vorentwurfes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 Metern errichtet werden. Sie sind damit immer noch 1,5 Meter niedriger als das Bestandsgebäude. Die Festsetzung bezüglich der dreigeschossigen Satteldachgebäude wird dahingehend angepasst, dass die Wandhöhe auf 7 Meter festgesetzt wird. Damit liegt das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss, die Gebäudehöhe entspricht jedoch der eines zweigeschossigen Gebäudes. Die Festsetzungen von dreigeschossigen Flach-

	dachgebäuden werden dahingehend angepasst, dass das dritte Geschoss an den Längsseiten oder an zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1,5 Meter von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden muss. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Langenäckerstraße/ Schnepfenweg“ gibt es derzeit auch die Bebauung mit ein und zwei Vollgeschossen zzgl. unterschiedlichem Dachaufbau. Auch künftig soll es eine Höhenstaffelung im Geltungsbereich geben. Ihrerseits liegt eine Planbetroffenheit nur bedingt vor, da sich Ihre Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des zu ändernden Bebauungsplanes befinden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind zur benachbarten Grundstücksgrenze einzuhalten und durch den nördlich angrenzenden Privatweg sind Abstände zu Ihrem Gebäude mehr als ausreichend gewahrt. Die Gebäudehöhe ist aufgrund der Geländebeschaffenheit nicht geeignet die Nutzung Ihres Eigentums unzumutbar zu beeinträchtigen. Die Belichtung und Belüftung sowie der Brand-schutzabstand werden künftig eingehalten. Von der Planung sind demnach keine für Sie unzumutbaren Beschränkungen Ihres Eigentums oder Ihres Rechtes auf Wahrung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Insbesondere eine Verletzung des Rücksicht-nahmegebotes ist nicht begründet.
--	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 12 dagegen: 11 anwesend: 23

Beteiligte 2: Eigentümer Fl.Nr. 775/17 und 775/19, Gemarkung Oberasbach, Schnepfenweg 11
Stand: 21.01.2018

Stellungnahme	Beschluss
Gegen den am 4.12.2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 65/1 "Langenäckerstraße/Schnepfenweg" möchten wir folgende Einwände vorbringen: "Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit unterschiedlichen maximalen Vollgeschoßwohnflächen vor. Wir als unmittelbare Anlieger sind davon betroffen und befürchten Beeinträchtigungen durch die hohe Geschoßzahl. Es würde die dahinterliegenden Einfamilienhäuser durch diese Wuchtigkeit beeinträchtigen und die Wohn-Qualität verringern. Wir bitten Sie bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes unsere Wünsche zu berücksichtigen, denn schnell ist aus unserem beschaulichen Städtchen, eine Trabantenstadt wie Langwasser entstanden.	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Nachbarbebauung durch die „Wuchtigkeit“ der Bebauung kann durch die nach Bayerischen Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen ausgeschlossen werden. Die Festsetzung bezüglich der dreigeschossigen Satteldachgebäude wird dahingehend angepasst, dass die Wandhöhe auf 7 Meter festgesetzt wird. Damit liegt das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss, die Gebäudehöhe entspricht jedoch der eines zweigeschossigen Gebäudes. Die Festsetzungen von dreigeschossigen Flachdachgebäuden werden dahingehend angepasst, dass das dritte Geschoss an den Längsseiten oder an zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1,5 Meter von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden muss. Die Festsetzung bezüglich der zweigeschossigen Satteldachgebäude wird dahingehend angepasst, dass die Wandhöhe auf 4 Meter festgesetzt wird. Damit liegt das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss, die Gebäudehöhe entspricht jedoch der eines eingeschossigen Gebäudes. Ihrerseits liegt eine Planbetroffenheit nur bedingt vor, da sich Ihre Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des zu ändernden Bebauungsplanes befinden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind zur benachbarten Grundstücksgrenze einzuhalten und durch den nördlich angrenzenden Privatweg sind Abstände zu Ihrem Gebäude mehr als ausreichend gewahrt. Die Gebäudehöhe ist aufgrund der Geländebeschaffenheit nicht geeignet die Nutzung Ihres Eigentums unzumutbar zu beeinträchtigen. Die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutzabstand werden künftig eingehalten. Ein Rechtsanspruch auf freie Aussicht kann grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, es sei denn der besonders schützenswerte, den Grundstückswert erheblich mitbestimmende Ausblick wäre wesentlich beeinträchtigt und dem neuen Bauherrn ist es in der konkreten Situation auch zumutbar, darauf Rücksicht zu nehmen. Dies ist hier nicht der Fall. Nürnbergers Stadtteil Langwasser tritt dem Betrachter vornehmlich durch seine dichte Hochhausbebauung und Plattenbauten in Erscheinung. Er gilt als Prototyp einer Trabantenstadt. Eine Trabantenstadt ist in der Literatur aber auch eine Schlafstadt, welche die Bewohner

	morgens in Richtung große Nachbarstadt verlassen und nach Arbeit und Einkauf wieder aufsuchen. Oberasbach zeichnet sich nicht gerade durch Gewerbegebiete und Handwerksbetriebe aus, die nur in geringem Umfang oder kleiner Gebietsgröße zu finden sind. Das Angebot an Lebensmittelfachmärkten und Gastronomie, sowie Beherbergungsbetrieben ist jedoch durchaus ansehnlich. Eine städtebauliche Entwicklung von Oberasbach, die schnell des Stadtteils Langwasser gleichen wird, erscheint doch sehr weit hergeholt, angesichts einer Festsetzung von zwei bis drei Vollgeschossen als Höchstmaß in einem Bebauungsplan wie diesem. Von der Planung sind demnach keine für Sie unzumutbaren Beschränkungen Ihres Eigentums oder Ihres Rechtes auf Wahrung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Insbesondere eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ist nicht begründet.
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 12 dagegen: 11 anwesend: 23

Beteiligte 3: Eigentümer Fl.Nr. 775/20, Gemarkung Oberasbach, Schnepfenweg 9a
Stand: 22.01.2018

Stellungnahme	Beschluss
Gegen den am 04.12.2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 65/1 „Langenäckerstraße/Schnepfenweg“ möchte ich folgende Einwände vorbringen: Der neue Bebauungsplan Nr. 65/1 „Langenäckerstraße/Schnepfenweg“ sieht für die darin enthaltenen Flurnummern eine Bebauung mit unterschiedlicher maximaler Vollgeschossanzahl vor. So soll auf den Flurnummern 775/32, 775/33 775/36 zukünftig eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen möglich sein, während die Flurnummern 775/14, 775/31, 775/34 und 775/335 mit 2 Vollgeschossen bebaut werden können. Die derzeitige Bebauung aller Häuser und Bauten westlich des „Schnepfenwegs“, des angrenzenden „Storchenwegs“ (Bebauungsplan 75/1) sowie alle Gebäude östlich der „Pfarrhöhe“ sind in einer Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet. Bei einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen (plus evtl. Schrägdach) würden alle angrenzenden Bauten um mindestens ein Vollgeschoss überragt werden. Das bisher vorhandene einheitliche Gesamtbild der bereits bestehenden Bebauung im gesamten Stadtteil westlicher Schnepfenweg bzgl. der Gebäudehöhen würde somit aufgebrochen bzw. zerstört. Es wird gebeten, die Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen und die maximale Vollgeschossanzahl für den Bebauungsplan Nr. 65/1 „Langenäckerstraße / Schnepfenweg“ unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung auf eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen für alle Flurnummern zu vereinheitlichen. Wir sind der Meinung dass auch die Form Flachdach nicht in die Siedlung passt. Dies sollte ebenfalls aus dem Bebauungsplan genommen werden.	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Derzeit besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Bebauung. Der herrschende Baudruck rechtfertigt eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen mit großen Grundstücken. Der Innenentwicklung wird, wo immer möglich, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete eingeräumt. Die Anzahl der Vollgeschosse führt unter Einhaltung der Abstandsflächen nicht zu einer Bebauung, welche die Häuser nördlich des Stichweges überragt. Die maximale Wandhöhe zusammen mit der Dachneigung (jeweils abgestimmt auf Flach- und Satteldachgebäude) lassen dies ebenfalls nicht zu. Außerdem wurde der Umgriff der Betrachtung zu eng gefasst. Die beiden genannten Straßen (Pfarrhöhe und Schnepfenweg) bilden keine Zäsur für die Definition der näheren Umgebung. Als Umkreis müssen mindestens 50 Meter angenommen werden, sodass die 3 bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser an der Pfarrhöhe und am Schnepfenweg ebenfalls mit in die Betrachtung einfließen müssen. Die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes Schnepfenweg 9a beträgt laut Bauantrag 9,6 Meter. Dabei handelt es sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach, wobei das zweite Vollgeschoss im Dach liegt. Südlich des Anwesens Schnepfenweg 9a ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Flachdachgebäude durften gemäß den Festsetzungen des Vorentwurfes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 Metern und Satteldachgebäude mit einer Wandhöhe von 6,3 Metern errichtet werden. Das Gebäude Schnepfenweg 9a wurde laut Bauantrag mit einer Wandhöhe von 4 Metern geplant. Die Festsetzung bezüglich der dreigeschossigen Satteldachgebäude wird dahingehend angepasst, dass die Wandhöhe auf 7 Meter festgesetzt wird. Damit liegt das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss, die Gebäudehöhe entspricht jedoch der eines zweigeschossigen Gebäudes. Die Festsetzungen von dreigeschossigen Flachdachgebäuden werden dahingehend angepasst, dass das dritte Geschoss an den Längsseiten oder an zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1,5 Meter von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden muss.

	Die Festsetzung bezüglich der zweigeschossigen Satteldachgebäude wird dahingehend angepasst, dass die Wandhöhe auf 4 Meter festgesetzt wird. Damit liegt das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss, die Gebäudehöhe entspricht jedoch der eines eingeschossigen Gebäudes. Die Form des Flachdaches findet sich nicht nur in der näheren Umgebung. Rein planungsrechtlich wäre sie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Langenäckerstraße/ Schnepfenweg“ zulässig, da der Bebauungsplan für die Dachneigung bisher nur die Regelung „für alle Gebäude bis 40 Grad“ festlegt. Das Stadtbild ist kein nachbarschützender Belang. Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt durch eher heterogene Bebauung. Würde derzeit kein Bebauungsplan bestehen und die Umgebung nach § 34 BauGB beurteilt werden, wäre eine deutlich dichtere Bebauung zulässig. Von der Planung sind demnach keine für Sie unzumutbaren Beschränkungen Ihres Eigentums oder Ihres Rechtes auf Wahrung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Insbesondere eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ist nicht begründet.
--	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 12 dagegen: 11 anwesend: 23

Beteiligte 4: Eigentümer Fl.Nr. 775/29, Gemarkung Oberasbach, Pfarrhöhe 2
Stand: 22.01.2018

Stellungnahme	Beschluss
Wir waren heute Vormittag im Rathaus und wurden informiert, dass wir auf „Sonne kein Recht haben“ und „Tannen in den Wald“ gehören. Dennoch möchten wir die Gelegenheit nutzen, uns frühzeitig zur Planung zu äußern. Der Vorentwurf zur 1. Planung stellt unserer Meinung nach einen wesentlichen Eingriff in dem bestehenden Baugebiet dar, der auch Einfluss auf die Nachbargrundstücke und unser Stadtbild hat. Zum Oberasbacher Stadtbild gehört unter anderem auch, dass es Gebiete mit lockerer Bebauung und viel Grünfläche gibt. Hierzu zählen die o.g. Grundstücke. Es sind dort Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften verbaut mit ansprechenden Grünflächen. Wir als Anrainer zu diesen Grundstücken, fühlen uns sehr wohl und die Bebauungsdichte trägt einen wesentlichen Teil dazu bei. Unserer Meinung nach sollte, wenn man das Wort „maßvolle Nachverdichtung“ wirklich als Leitbild nimmt, folgendes beachtet werden: • bestehende Häuser mit einem Vollgeschoss, werden bei Ersatzbauten auch mit einem Vollgeschoss ausgeführt. • Grundstücke, die bisher nur für eine Familie (EFH) vorgesehen/genutzt werden, werden bei maßvoller Nachverdichtung allenfalls für 2 Familien vorgesehen, und nicht für mehr. D.h, kein Ersatz von EFH durch Reihenhäuser oder ähnliches. Desweiteren haben wir Bedenken bzgl. der Kapazität der Kanalisation insbesondere bei Starkregen. Diese Kanalisation wurde für die derzeitige Bebauungsdichte ausgelegt. Erfolgt nun eine Nachverdichtung der Grundstücke über Gebühr, so sehen wir die Gefahr, dass es bei Starkregen zum Aufstau in der Kanalisation und damit als Folge zum Rückstau von Wasser in unseren Kellern kommt. Dies sehen wir auch in der Forderung nach „weißer Wanne“ für Kellerausführung bestätigt. So wie die Kanalisation, so sind auch die Straßen für bestimmte Autoströme ausgelegt und die anliegenden Bewohner (zumindest wir) sehen uns durch zunehmenden Verkehr beeinträchtigt. Die Ihrem Entwurf vorgesehene Verdichtung gibt Eigentümern / Maklern, die Möglichkeit und den Anreiz, dieses Stadtbild zu zerstören. Bei gewerblichen Immobilienfirmen zur Gewinnmaximierung. Dieses sollte, unserer Meinung nach, die Stadt Oberasbach zu Lasten ihrer Bürger nicht fördern.	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Es bestehen gewisse Zweifel an der genannten Formulierung der Aussagen unserer Bauberatung. Tatsächlich gibt es grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf freie Aussicht. Ein Rechtsanspruch auf freie Aussicht kann grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, es sei denn der besonders schützenswerte, den Grundstückswert erheblich mitbestimmende Ausblick wäre wesentlich beeinträchtigt und dem neuen Bauherrn ist es in der konkreten Situation auch zumutbar, darauf Rücksicht zu nehmen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Abstandsflächenregelungen des Landesrechts berücksichtigen eine ausreichende Belichtung der Nachbargrundstücke. Seit 1992 gibt es in Oberasbach keine Baumschutzverordnung mehr, welche Nadelbäume schützt. Nadelbäume sind als Gartenbäume grundsätzlich eher ungeeignet. Tatsächlich sind sie im Ortsteil Altenberg und Kreutles wohl in den 1960er und 1970er Jahren in den Gärten gepflanzt worden. Anlässlich der Stürme Wibke, Kyrill und Co sind die Eigentümer jedoch sensibilisiert, so dass in den letzten Jahren viele Nadelbäume entfernt wurden. Die hydrodynamische Nachberechnung des Kanalnetzes ergibt keine nennenswerte Erhöhung der Abflüsse, welche Kellerüberschwemmungen verursachen würden. Der Sammler in der Langenackerstraße mit einem Eiprofil 1.050/700 und einer Tiefe zwischen 6,2 Meter und 6,9 Meter besitzt sehr große hydraulischen Überkapazitäten, da er für die Entwässerung eines viel größeren Einzugsgebietes (bis zur Linder Siedlung) dimensioniert ist. Vor etwa 40 Jahren wurde der Sammler jedoch im Bereich Langenackerstraße / Konrad-Adenauer-Straße abgekappt. Seitdem ist sein Einzugsgebiet viel kleiner geworden. Einem Schaden im Keller, ist bei Rückstau im öffentlichen Mischwasserkanal mit einem Rückstauventil vorzubeugen. Auf eine Bodenuntersuchung im Zuge der Bauleitplanung in den privaten bebauten Grundstücken wird verzichtet. Der Bauwerber sollte vor der Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung durchführen lassen und dann entscheiden, ob mit weißer Wanne zu bauen ist. Ihrerseits liegt eine Planbetroffenheit nur bedingt vor, da sich Ihre Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des zu ändernden Bebau-

Aus o.g. Gründen bitten wir den Planungsstand nochmals zu überdenken und maßvoll an die bestehende Baustruktur anzupassen.	ungsplanes befinden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind zur benachbarten Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Gebäudehöhe ist nicht geeignet die Nutzung Ihres Eigentums unzumutbar zu beeinträchtigen. Die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutzabstand werden künftig eingehalten. Derzeit besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Bebauung. Der herrschende Baudruck rechtfertigt eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen mit großen Grundstücken. Damit diese maßvoll bleibt, wurde die Grundflächenzahl (GRZ) nur geringfügig erhöht. Die derzeit geltende Grundflächenzahl von 0,4 nach der alten Baunutzungsverordnung (BauNVO) ließ keine Überschreitung durch Nebenanlagen und deren Zufahrten zu. Die neue Grundflächenzahl von 0,33 lässt nach geltendem Recht eine Überschreitung von bis zu 50 vom Hundert, im vorliegenden Fall also bis zu einer GRZ von 0,495 zu, was eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht. Die großzügiger gefassten Baugrenzen (blaue Linien) ermöglichen eine flexiblere Nutzung der Grundstücke. Die Abstandsflächenvorschriften nach Landesrecht (Bayerische Bauordnung – BayBO) stellen insbesondere sicher, dass Belichtung, Belüftung und Brandschutz gewährleistet sind. Mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude sind im Bebauungsplan nicht zulässig. Reihenhäuser können in einem sogenannten Angebotsbebauungsplan letztlich nicht ausgeschlossen werden. Die Anzahl der Vollgeschosse führt unter Einhaltung der Abstandsflächen nicht zu einer nachbarrechtlich unzumutbaren Bebauung. Es ist nicht davon auszugehen, dass Sie durch die dreigeschossige Bebauung, welche sich in über 50 Meter Entfernung befindet, tatsächlich beeinträchtigt werden. Das Stadtbild ist kein nachbarschützender Belang. Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt durch eher heterogene Bebauung. Würde derzeit kein Bebauungsplan bestehen und die Umgebung nach § 34 BauGB beurteilt werden, wäre eine deutlich dichtere und vor allem höhere Bebauung zulässig. Die Festsetzung bezüglich der dreigeschossigen Satteldachgebäude wird dahingehend angepasst, dass die Wandhöhe auf 7 Meter festgesetzt wird. Damit liegt das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss, die Gebäudehöhe entspricht jedoch der eines zweigeschossigen Gebäudes. Die Festsetzungen von dreigeschossigen Flachdachgebäuden werden dahingehend angepasst, dass das dritte Geschoss an den Längsseiten oder an zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1,5 Meter von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden muss. Die Festsetzung bezüglich der zweigeschossigen Satteldachgebäude wird dahingehend angepasst, dass die Wandhöhe auf 4 Meter festgesetzt wird. Damit liegt das 2. Vollgeschoss im Dachge-
---	---

	schoß, die Gebäudehöhe entspricht jedoch der eines eingeschossigen Gebäudes. Die von Ihnen als maßvolle Nachverdichtung bezeichneten Maßnahmen, entsprechen nicht der Realität. Eine aus städtebaulicher Sicht unangemessene Nachverdichtung wäre anzunehmen, wenn in diesem kleinen Areal mehr als drei Vollgeschosse zugelassen werden würden. Das ist hier nicht der Fall. Außerdem ist kein städtebaulicher Grund zu erkennen, warum neben einem zweigeschossigen Gebäude kein weiterer Zweigeschosserrichtet werden sollte, bzw. nur ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden darf. Die Betrachtung der Flora und Fauna im Plangebiet erfolgte gutachtlich durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Das Ergebnis wurde in die Bauleitplanung eingearbeitet. Die Verkehrsbelastungen auf den beteiligten Straßen sind mittelmäßig (Langenäckerstraße) und schwach (Schnepfenweg). Auch die Verkehrsbelastungen in der Pfarrhöhe (Zählung Juli 2016) ist mit ca. 3.500 Kfz/24h ist mittelmäßig. Die aufgrund des geänderten Bebauungsplans möglicherweise geringfügig zunehmende Verkehrsbelastung kann von allen beteiligten Straßen problemlos verkraftet werden. Von der Planung sind demnach keine für Sie unzumutbaren Beschränkungen Ihres Eigentums oder Ihres Rechtes auf Wahrung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Insbesondere eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ist nicht begründet.
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 12 dagegen: 11 anwesend: 23

Beteiligte 5: Eigentümer Fl.Nr. 775/140 und 775/138, Gemarkung Oberasbach, Schnepfenweg 7 b
Stand: 19.01.2018

Stellungnahme	Beschluss
Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 „Langenackerstraße/Schnepfenweg“ bringen wir folgende Einwände im Sinne entsprechender Einsprüche vor. 1) Die Bebauungsplanänderung beinhaltet mit den Flurstücken 775/33 bis 775/36 teilweise erst jüngst gebaute Häuser beziehungsweise Immobilien ohne Neubauabsichten. Hieraus ergibt sich die nicht hinnehmbare Schlussfolgerung, dass lediglich für die Präferenzen des Eigentümers des Flurstücks 775/32, das offensichtlich neu bebaut werden soll, wir, sowie weitere Grundstückseigentümer im Schnepfenweg sowie schlussendlich das gesamte Quartier unangemessen benachteiligt werden (sehen Sie dazu 2). (Einwand: Benachteiligung bestehender Quartiersgemeinschaft zum Vorteil eines Einzelnen). 2) Der geänderte Bebauungsplan würde auf dem Flurstück 775/32 Häuser mit 3 Vollgeschossen mit einem Flachdach und einer Höhe von 9,50 m ermöglichen. Dies würde im gekennzeichneten Quartier ein Novum darstellen. Drei potenzielle Doppelhäuser mit drei Vollgeschossen und Flachdach, in den, nach eigener Aussage „großzügigen Fassung der Baugrenzen“, stellen für den Südblick der Häuser Schnepfenweg 7 – 9 eine (Sicht-)Wand in kompletter Haushöhe von 9.50 m und damit eine unangemessene Beeinträchtigung dar. Dies steht ebenfalls im Widerspruch zur angegebenen „maßvollen Nachverdichtung“ des Quartiers. (Einwand: Unangemessene Benachteiligung Immobilieneigentümer Schnepfenweg 7 – 9). 3) Die in den öffentlichen Schaukästen der Stadt Oberasbach abgebildete Karte des Quartiers weist u.a. keine Straßenbezeichnungen auf, die dem Betrachter eine angemessene Identifikation der adressierten Flächen ermöglichen. Die im Internet hinterlegten Pläne kranken ebenfalls daran. Der Seitenaufruf ist nicht stabil und lädt häufig nicht. Den Beginn der einmonatigen Auslagefrist am 21.12.2017 zu starten, also über die Weihnachtszeit, spricht für sich. Hier drängt sich in Summe der Verdacht auf, dass die angemessene Einbindung und Berücksichtigung der Interessen, der von der Bebauungsplanänderung Betroffenen, nicht ausreichend vorgenommen wurde. (Einwand: Formmängel und -schwächen).	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Zu 1) und 2): Derzeit besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Bebauung. Der herrschende Baudruck rechtfertigt eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen mit großen Grundstücken. Der Innenentwicklung wird, wo immer möglich, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete eingeräumt. Die Annahme, dass der Bebauungsplan Nr. 65/1 „Langenackerstraße/ Schnepfenweg“ nur zum Nutzen einer einzelnen Person geändert wird, ist nicht zutreffend. Es entspricht der Tatsache, dass die beiden Gebäude auf den Fl. Nrn. 775/33 und 775/36, Gemarkung Oberasbach, Schnepfenweg 24, 26 und 26a, erst neulich gebaut wurden. Für die ausgeführte Bebauung waren jedoch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Diesen Befreiungen gemäß wird der Bebauungsplan im Verfahren zur 1. Änderung ebenfalls angepasst. Alle Grundstücke im Geltungsbereich werden städtebaulich neu betrachtet. Daraus ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen oder gar baurechtliche Nachteile. Bezugnehmend auf die vorgenannten Ausführungen liegt eine Planbetroffenheit nur bedingt vor, da sich Ihre Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des zu ändernden Bebauungsplanes befinden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind zur benachbarten Grundstücksgrenze einzuhalten und durch den nördlich angrenzenden Privatweg sind Abstände zu Ihrem Gebäude mehr als ausreichend gewahrt. Die Gebäudehöhe ist aufgrund der Geländebeschaffenheit nicht geeignet die Nutzung Ihres Eigentums unzumutbar zu beeinträchtigen. Die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutzabstand werden künftig eingehalten. Ein Rechtsanspruch auf freie Aussicht kann grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, es sei denn der besonders schützenswerte, den Grundstückswert erheblich mitbestimmende Ausblick wäre wesentlich beeinträchtigt und dem neuen Bauherrn ist es in der konkreten Situation auch zumutbar, darauf Rücksicht zu nehmen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Anzahl der Vollgeschosse führt unter Einhaltung der Abstandsflächen nicht zu einer Bebauung, welche die Häuser nördlich des Stichweges

	überragt. Die maximale Wandhöhe zusammen mit der Dachneigung (jeweils abgestimmt auf Flach- und Satteldachgebäude) lassen dies ebenfalls nicht zu. Die Abstandsflächenregelungen des Landesrechts berücksichtigen eine ausreichende Belichtung der Nachbargrundstücke. Das Stadtbild ist kein nachbarschützender Belang. Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt durch eher heterogene Bebauung. Würde derzeit kein Bebauungsplan bestehen und die Umgebung nach § 34 BauGB beurteilt werden, wäre eine deutlich dichtere und vor allem höhere Bebauung zulässig. Es wurde schon darauf hingewiesen, dass für das Gebiet bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan Festsetzungen trifft. Zu den Dachaufbauten sind zurzeit Dachneigungen von bis zu 40 Grad zulässig. Flachdächer sind demnach bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan zulässig. Von der Planung sind demnach keine für Sie unzumutbaren Beschränkungen Ihres Eigentums oder Ihres Rechtes auf Wahrung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Zu 3): Formmängel bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/1 sind nicht erkennbar. Der Lageplan des Aushangs ist dem amtlichen Katasterplan des Vermessungsamtes entnommen und ergänzt die textliche Beschreibung in der Bekanntmachung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit. Dort ist der Änderungsbereich insbesondere wie folgt beschrieben: <i>Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kreutles, nördlich der Langenäckerstraße und westlich des Schnepfenwegs.</i> Die Straße „Pfarrhöhe“ ist eingetragen, sowie alle Haus- und Flurnummern angegeben. Eine ausreichende Identifikation ist damit gegeben. Es wird dennoch versucht den Aushangsplan für die nächste öffentliche Auslegung zu ergänzen. Der Seitenaufruf der im Internet hinterlegten Pläne wurde von der Stadtverwaltung zu unterschiedlichen Tageszeiten auf verschiedenen Rechnern und mobilen Endgeräten sowie mit unterschiedlichen Browsern überprüft und hat immer einwandfrei funktioniert; der Seitenaufruf ging immer sehr schnell und war stets stabil. Der Beginn der einmonatigen Auslegungsfrist fällt auf einen Werktag mit regulären Parteiverkehrszeiten, so dass eine Einsichtnahme möglich und zumutbar ist. Für die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes standen in der Monatsfrist 20 Behörden tage zur Einsichtnahme zur Verfügung. Das Baugesetzbuch schreibt für die frühzeitige Information der Öffentlichkeit weder explizit eine öffentliche Auslegung der Unterlagen, noch eine Monatsfrist vor (§ 2 Abs. 1 BauGB analog). Die
--	---

	Frist hätte auch auf zwei Wochen verkürzt werden können (siehe auch Jarrass/Kment, Kommentar zum Baugesetzbuch, Randnummer 8 zu § 2 Abs. 1 BauGB). Angesichts der Feiertage wurde eine längere Frist gewählt.
--	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 12 dagegen: 11 anwesend: 23

Beteiligte 6: Rechtsanwalt für Eigentümer Fl.Nr. 775/138 und 775/139, Gemarkung Oberasbach, Schnepfenweg 7 a
Stand: 22.01.2018

Stellungnahme	Beschluss
(Anmerkung der Verwaltung: Der Text des Einwendungsschreibens wurde unverändert übernommen, daher die Fehler!) Zu der im Betreff bezeichneten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Langenackerstraße / Schnepfenweg“ zeigen wir unter Vorlage der beigefügten Vollmacht die Vertretung von [REDACTED], Schnepfenweg 7a, 90522 Oberasbach an. Die Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks Nr. 775/139, welches direkt an das Gebiet des geänderten Bebauungsplanes angrenzt. Insbesondere sind die Mandanten direkt benachbart zu der geplanten Bebauung mit 3 Vollgeschossen auf dem Gebiet des geänderten Bebauungsplans. Der neue Bebauungsplan sieht für die darin enthaltenen Schulnummern eine Bebauung mit verschiedener maximaler Vollgeschosse vor. So soll auf den Flurnummern 775/332, 775/333 und 775/336 zukünftig eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen möglich sein, wenn die Flurnummern 775/14, 775/31, 775/34 und 775/335 mit 2 Vollgeschossen bebaut werden sollen. Dazu wird in der Begründung unter dem Punkt 4.2 ausgeführt, dass im wesentlichen Teil des Plangebiets es aus Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung bei maximal 2 Geschossen bleiben würde, während entlang des Schnepfenweges bis zu 3 Vollgeschosse zulässig sind, um einen moderaten Übergang zur bis zu 4 geschossigen Bebauung östlich des Schnepfenweges zu ermöglichen. Dies erscheint aus Sicht der Mandanten nicht überzeugend. Die derzeitige Bebauung aller Häuser und Bauten westlich des Schnepfenweges bis angrenzenden Storchweges (Bebauungsplan 75/1) sowie alle Gebäude östlich der Pfallhöhe sind in einer Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet. Bei einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen (+ evtl. Schrägdach) würden alle angrenzenden Bauten um mindestens 1 Vollgeschoss überragt werden. Dass bisher vorhandene einheitliche Gesamtbild der bereits bestehenden Bebauung im gesamten Stadtteil westlich des Schnepfenweges bezüglich der Gebäudehöhen würde somit aufgeweicht beziehungsweise zerstört werden. Aus der Sicht der Mandanten sollte es auch insoweit deshalb bei 2 Vollgeschossen verbleiben.	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Ihre Angaben zu einigen Flurnummern können so nicht stimmen; diese existieren teilweise nicht. Derzeit besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Bebauung. Der herrschende Baudruck rechtfertigt eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen mit großen Grundstücken. Der Innenentwicklung wird, wo immer möglich, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete eingeräumt. Die Anzahl der Vollgeschosse führt unter Einhaltung der Abstandsflächen nicht zu einer Bebauung, welche die Häuser nördlich des Stichweges überragt. Die maximale Wandhöhe zusammen mit der Dachneigung (jeweils abgestimmt auf Flach- und Satteldachgebäude) lassen dies ebenfalls nicht zu. Das Stadtbild ist kein nachbarschützender Belang. Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt durch eher heterogene Bebauung. Würde derzeit kein Bebauungsplan bestehen und die Umgebung nach § 34 BauGB beurteilt werden, wäre eine deutlich dichtere und vor allem höhere Bebauung zulässig. Außerdem wurde der Umgriff der Betrachtung zu eng gefasst. Die beiden genannten Straßen (Pfarrhöhe und Schnepfenweg) bilden keine Zäsur für die Definition der näheren Umgebung. Als Umkreis müssen mindestens 50 Meter angenommen werden, sodass die 3 bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser an der Pfarrhöhe und am Schnepfenweg ebenfalls mit in die Betrachtung einfließen müssen. Die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes Schnepfenweg 7a beträgt laut Bauantrag 11 Meter. Dabei handelt es sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach. Die dreigeschossigen Flachdachgebäude durften gemäß den Festsetzungen des Vorentwurfes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 Metern errichtet werden. Sie sind damit immer noch 1,5 Meter niedriger als das Bestandsgebäude. Die Festsetzung bezüglich der dreigeschossigen Satteldachgebäude wird dahingehend angepasst, dass die Wandhöhe auf 7 Meter festgesetzt wird. Damit liegt das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss, die Gebäudehöhe entspricht jedoch der eines zweigeschossigen Gebäudes. Die Festsetzungen von dreigeschossigen Flachdachgebäuden werden dahingehend angepasst,

Ansonsten sehen wir eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots gegenüber den Mandanten, welche dann gegebenenfalls auch weiteren geltend zu machen wäre. Wir bitten um Berücksichtigung der Einwendungen und Unterrichtung über das weitere Verfahren.	dass das dritte Geschoss an den Längsseiten oder an zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1,5 Meter von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden muss. Die Festsetzung bezüglich der zweigeschossigen Satteldachgebäude wird dahingehend angepasst, dass die Wandhöhe auf 4 Meter festgesetzt wird. Damit liegt das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss, die Gebäudehöhe entspricht jedoch der eines eingeschossigen Gebäudes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Langenäckerstraße/ Schnepfenweg“ ist bereits derzeit die Bebauung mit ein und zwei Vollgeschossen zzgl. unterschiedlichem Dachaufbau zulässig. Auch künftig soll es eine Höhenstaffelung im Geltungsbereich geben. Für Ihre Mandanten liegt eine Planbetroffenheit nur bedingt vor, da sich die Grundstücke Ihrer Mandanten außerhalb des Geltungsbereichs des zu ändernden Bebauungsplanes befinden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind zur benachbarten Grundstücksgrenze einzuhalten und durch den nördlich angrenzenden Privatweg sind Abstände zu den dortigen Gebäuden mehr als ausreichend gewahrt. Die Gebäudehöhe ist aufgrund der Geländebeschaffenheit nicht geeignet die Nutzung des Eigentums Ihrer Mandanten unzumutbar zu beeinträchtigen. Die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutzabstand werden künftig eingehalten. Von der Planung sind demnach keine unzumutbaren Beschränkungen des Eigentums Ihrer Mandanten oder deren Rechtes auf Wahrung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Insbesondere ist eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes nicht begründet.
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 12 dagegen: 11 anwesend: 23

Beteiligte 7: Eigentümer Fl.Nr. 775/81, Gemarkung Oberasbach, Adlerstraße 50
Stand: 07.02.2018

Stellungnahme	Beschluss
Als Bewohner und Eigentümer eines Eigenheims auf Grundstück Flst.Nr. 775/81 (Adlerstraße / Schnepfenweg“) möchten wir uns, nach Einsichtnahme des öffentlich ausgelegten Vorentwurfs zur 1. Änderung (Stand_ 21.11.2017) des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Langenackerstraße / Schnepfenweg“ <i>frühzeitig</i> zur Planung äußern. Entsprechend der Satzung zum Bebauungsplan ist nach Ziff. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung eine zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise vorgesehen. Nach Ziff. 1.4 sind dabei je Wohngebäude lediglich max 2 Wohneinheiten zulässig. Die Dächer sind nach Ziff. 3 entweder als Satteldächer oder als begrünte Flachdächer auszuführen. Wenn nach Darstellung der Firma B & W Bauen und Wohnen bei der Errichtung von 2 Doppelhäusern „keine massive Bebauung mit drei Vollgeschossen“ vorgesehen ist, so wird mit der Planung das „jeweilige Obergeschoss entsprechend zu reduzieren und eingerückt auszubilden“ doch offenkundig, dass selbst mit Flachdächern eine Höhe erreicht wird, die die Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung erheblich übersteigt. Mit der somit entstehenden überhöhten dreigeschossigen Bebauung, die bei zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ein recht großzügiges Angebot an Wohnfläche ergibt, ist nach unserer Auffassung das Maß der baulichen Nutzung unangemessen überschritten. Auch sind wir der Meinung, dass eine derartige Bauweise, noch dazu mit begrünten Flachdächern, sich nicht in das harmonische Erscheinungsbild dieses verhältnismäßig kleinen Wohngebietes einfügt und somit keine „stimmige Eingliederung in das nachbarschaftliche Umfeld“ gegeben ist. Wir bitten daher darauf hinzuwirken, dass <i>im Vorfeld der Planungen</i> für die Bebauung des Grundstücks Schnepfenweg 5 den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird, um damit keine Missverständnisse in der Siedlungsstruktur entstehen zu lassen.	Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Derzeit besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Bebauung. Der herrschende Baudruck rechtfertigt eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen mit großen Grundstücken. Der Innenentwicklung wird, wo immer möglich, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete eingeräumt. Die Anzahl der Vollgeschosse führt unter Einhaltung der Abstandsflächen nicht zu einer nachbarrechtlich unzumutbaren Bebauung. Die maximale Wandhöhe zusammen mit der Dachneigung (jeweils abgestimmt auf Flach- und Satteldachgebäude) lassen dies ebenfalls nicht zu. Dass durch die Planung von den neuen Gebäuden eine Höhe erreicht wird, die die Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung erheblich übersteigt, entspricht nicht den Tatsachen. Die höchsten Bestandsgebäude wurden mit einer Gebäudehöhe von 9,7 bis 11 Metern genehmigt. Die Gebäudehöhe der zulässigen Flachdachgebäude wird im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 Metern festgesetzt. Darüber hinaus muss bei dreigeschossigen Flachdachgebäuden das dritte Geschoss an den Längsseiten oder an zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1,5 Meter von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden. Die Form des Flachdaches findet sich nicht nur in der näheren Umgebung. Rein planungsrechtlich wäre sie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Langenackerstraße/ Schnepfenweg“ zulässig, da der Bebauungsplan für die Dachneigung bisher nur die Regelung „für alle Gebäude bis 40 Grad“ festlegt. Ihrerseits liegt eine Planbetroffenheit nur bedingt vor, da sich Ihre Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des zu ändernden Bebauungsplanes befinden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind zur benachbarten Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Gebäudehöhe ist aufgrund der Geländebeschaffenheit nicht geeignet die Nutzung der umliegenden Grundstücke unzumutbar zu beeinträchtigen. Die Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutzabstand werden künftig eingehalten. Das Stadtbild ist kein nachbarschützender Belang. Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt durch eher heterogene Bebauung. Würde derzeit kein Bebauungsplan bestehen und die Umgebung nach § 34 BauGB beurteilt werden,

	wäre eine deutlich dichtere und vor allem höhere Bebauung zulässig. Von der Planung sind demnach keine für Sie unzumutbaren Beschränkungen Ihres Eigentums oder Ihres Rechtes auf Wahrung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Insbesondere eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ist nicht begründet.
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 12 dagegen: 11 anwesend: 23

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Langenäckerstraße / Schnepfenweg“ in der Fassung vom 20.04.2018.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kreutles, nördlich der Langenäckerstraße und westlich des Schnepfenwegs. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern: 775/14; 775/31; 775/32; 775/33; 775/34; 775/35; 775/36, alle Gemarkung Oberasbach. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt.

Ziel der Bauleitplanung ist die maßvolle Nachverdichtung des allgemeinen Wohngebiets.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird Anlage Nr.1 zur Sitzungsniederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

TO-Punkt 4: **Angebot zur Erweiterung der Kindertagesstätte in der Zwickauer Straße** **0866**

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Der Beschluss vom 16.04.2018 zur Bedarfsanerkennung und Förderung des Neubaus einer Kindertagesstätte durch Herrn Conny Brandstätter wird dahingehend abgeändert, dass die Einrichtung für jeweils 3 Krippengruppen und 3 Kindergartengruppen geplant und errichtet werden soll.

Die Stadt erkennt den zusätzlichen Bedarf für diese Kindertagesstätte mit 36 Krippenplätzen und 78 Kindergartenplätzen an.

Der Neubau wird mit 100 % der förderfähigen Kosten bezuschusst. Der genaue Betrag ist mit dem, zum Antragszeitpunkt geltenden Kostenrichtwert zu ermitteln. Zusätzliche Kostenbeteiligungen darüber hinaus werden nicht gewährt.

Herr Maurer trägt die Ergebnisse der Rechnungsprüfung vor.

Frau Huber stimmt beim Beschluss zu Punkt E nicht mit ab.

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

A - Ergebnis- und Finanzrechnung 2016 (Feststellungsbeschluss gemäß Art. 102 Abs. 3 GO)

Der in der Niederschrift vom 21. März 2018 dargelegte Ablauf der örtlichen Rechnungsprüfung 2016 und das dort festgehaltene Prüfungsergebnis werden anerkannt.

Die Ergebnis- und Finanzrechnung 2016 wird mit folgendem Ergebnis festgestellt:

siehe Zusammenstellung auf den Seiten 3 bis 5

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

B - Haushaltsüberschreitungen 2016

Ergebnisrechnung (Kontenklasse 5; zahlungs- und nichtzahlungswirksamer Aufwand)

7 Vorgänge außerplanmäßige Ausgaben jeweils über einem Betrag von 12.500 €, insgesamt überzogen in Höhe von 648.485,64 €, Details in Anlage 1 c

20 Vorgänge überplanmäßige Ausgaben jeweils über einem Betrag von 25.000 €, insgesamt überzogen in Höhe von 1.487.180,05 €, Details in Anlage 1 d

Finanzrechnung (Kontenklasse 70 bis 75; Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit)

2 Vorgänge außerplanmäßige Ausgaben jeweils über einem Betrag von 12.500 €, insgesamt überzogen in Höhe von 56.387,47 €, Details in Anlage 2 c

19 Vorgänge überplanmäßige Ausgaben jeweils über einem Betrag von 25.000 €, insgesamt überzogen in Höhe von 1.803.096,29 €, Details in Anlage 2 d

Finanzrechnung (Kontenklasse 781 bis 799; Auszahlungen aus Investitionstätigkeit)

13 Vorgänge außerplanmäßige Ausgaben jeweils über einem Betrag von 12.500 €, insgesamt überzogen in Höhe von 1.613.381,41 €, Details in Anlage 3 c

4 Vorgänge überplanmäßige Ausgaben über zu einem Betrag von 25.000 €, insgesamt überzogen in Höhe von 378.985,98 €, Details in Anlage 3 d

Die im Haushaltsjahr 2016 notwendig gewordenen Haushaltsüberschreitungen werden nachträglich genehmigt. Die hierfür erforderlichen zusätzlichen Mittel stehen im Rahmen des Grundsatzes der Gesamtdeckung bereit.

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 22 dagegen: 0 anwesend: 22

E - Entlastung (Entlastungsbeschluss gemäß Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung)

Der Stadtrat beschließt die Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO.

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

F - Verwendung des Jahresüberschusses:

Der Stadtrat beschließt, das der Jahresüberschuss in Höhe von 3.496.164,45 € aus der Ergebnisrechnung der Ergebnissrücklage zugeführt wird.

G - Beschlussempfehlung des Rechnungsprüfungsausschusses:

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob auf den öffentlichen Plätzen und in der Tiefgarage am Rathaus eine Videoüberwachung eingeführt werden kann, um Schäden durch Vandalismus vorzubeugen bzw. die Täter besser feststellen zu können.

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob in dem Bereich der Serviceleistungen für Dritte des Bauhofes einfache Tätigkeiten wie z.B. das Aufhängen von Plakaten, oder der Transport von Tischen und Stühlen in einem separaten Bereich losgelöst vom Bauhof erledigt werden kann. Hierfür soll mit sozialen Trägern nach Lösungen gesucht werden, idealerweise sollen dabei Langzeitarbeitslose eine Beschäftigung finden.

TO-Punkt 6:
Übertragung von Haushaltsmitteln von 2017 auf 2018

0851

Herr Schikora verlässt kurz den Sitzungssaal, die Ist-Stärke beträgt somit 22 Mitglieder.

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 22 dagegen: 0 anwesend: 22

Die Verwaltung wird ermächtigt, die in der Anlage befindlichen Haushaltsreste vom Haushaltsjahr 2017 ins Haushaltsjahr 2018 zu übertragen.

TO-Punkt 7:**0438/2****Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);****1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 1/2016 zur Sicherung der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16/1 "Östliche Jahnstraße"**

Herr Jäger und Herr Maurer verlassen kurz den Sitzungssaal, die Ist Stärke beträgt somit 20 Mitglieder.

Beschluss: einstimmig beschlossen**dafür: 20 dagegen: 0 anwesend: 20**

Der Stadtrat Oberasbach beschließt zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 1/2016, zum Zwecke der Sicherung der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16/1 „Östliche Jahnstraße“, für die Grundstücke Flurnummern 445, 445/2, 445/3, 448, 449 (Teilfläche), 543 (Teilfläche), alle Gemarkung Oberasbach, die Satzung mit dem in der Anlage genannten Text. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan zur Veränderungssperre 1/2016.

Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 1/2016 mit dem Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird Anlage Nr. 2 zur Sitzungsniederschrift.

TO-Punkt 8:**Mitteilungen****TO-Punkt 8.1:****0860**

Kurzfristige Schließungen der Postbankfiliale in Oberasbach - zum Beschluss des Stadtrats vom 05.03.2018

Herr Schikora, Herr Maurer und Herr Jäger sind wieder im Sitzungssaal eingetroffen, die Ist Stärke beträgt somit 23 Mitglieder.

Frau Huber teilt mit, dass die Stadt künftig bei Schließungen per Mail vorab von der Post Bescheid bekommt um die Bürger über die städtische Homepage zu informieren.

TO-Punkt 8.2:**0814**

Jahresabrechnung 2017 der budgetierten Einrichtungen in der Stadt Oberasbach

TO-Punkt 8.3:

Hinweis zur gemeinsamen Stadtratssitzung mit Stein und Zirndorf

Frau Huber informiert das Gremium, dass am 04.07.2018 eine gemeinsame Stadtratssitzung bezüglich des Wallenstein Projekts in der Paul Metz Halle um 19:00 Uhr stattfinden wird.

TO-Punkt 9: Anfragen der Mitglieder des Stadtrates

TO-Punkt 9.1: Anfrage Stadtrat Herr Schmitt

Herr Schmitt erkundigt sich, bezüglich des Umgangs der Daten der Besucher der städtischen Homepage. Er möchte hierzu wissen, warum die Weitergabe persönlicher Daten aller Besucher der Stadthomepage an verschiedene soziale Netzwerke, u.a. Facebook seitens der Stadt nicht verhindert wird. Es werden seines Wissens nach die Originallogos der Firmen auf der städtischen Seite von der jeweiligen Fremdseite geladen und somit werden auch die Besucherdaten der städtischen Homepage weitergegeben. Des Weiteren möchte Herr Schmitt wissen, ob die Stadt Oberasbach in irgendeiner Art und Weise an der bevorzugten Platzierung der nachgeladenen Grafiksymbole der genannten Netzwerke profitiert. Ebenso möchte er wissen, ob der offizielle Internetprovider oder ein weiterer Dritter von der genannten Verlinkung profitiert. Herr Schmitt möchte, dass die Stadt Oberasbach beim Einstieg auf deren Homepage einen eindeutigen datenschutzrechtlichen Hinweis zu den genannten Logos bzw. Links gibt, um die Besucher vor dem Nachladen dieser zu schützen. Weiterhin erkundigt sich Herr Schmitt, ob die Stadt Oberasbach bereit ist, wegen der Facebook Missbrauchsfälle ein Zeichen zu setzen und beispielsweise die Weitergabe städtischer Informationen über den städtischen Facebookaccount verhindert, indem sie diesen Account auflöst bzw. kündigt. Des Weiteren erkundigt sich Herr Schmitt, wer und wann der offizielle Facebookaccount angelegt wurde und ob es hierzu einen Stadtratsbeschluss gab. Abschließend stellt Herr Schmitt die Frage, ob die Stadt Oberasbach dazu bereit ist, die Bevölkerung darüber entscheiden zu lassen, ob die Stadt neben ihrer Homepage noch einen weiteren Informationskanal, wie Facebook, betreiben soll oder nicht.

TO-Punkt 9.2: Anfrage Stadtrat Herr Patzelt

Herr Patzelt erkundigt sich, ob das Datum des Baumfällens bezüglich des Tagesordnungspunktes 3 herausgefunden werden kann.

Frau Wiegel erklärt, dass die Verwaltung hier keine Möglichkeit hat, dies herauszufinden.

Herr Maurer ist der Meinung, dass die Bäume vor Weihnachten gefällt wurden.

Damit ist die Tagesordnung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende schließt die Sitzung.

Sitzungsende: 20:36 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Christian Meier
Schriftführer