



Stadt Oberasbach

**Niederschrift über die
öffentliche
Sitzung des Stadtrates**

Sitzungsnummer:	StR/055/2019
Sitzungsdatum:	Montag, 25.03.2019
Beginn öffentlicher Teil:	19:03 Uhr
Ende öffentlicher Teil	20:56 Uhr
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

Altmann, Elfi

Bauer, Heinz

Forman, Franz Xaver

Gerlach, Peter

Gerstner, Markus

Gill, Bastian

Heinl, Peter

Höflinger, Gernot

Hübner-Möbus, Sigrun

Jäger, Christian

Kißlinger, Felix

Maurer, Marco

Müller-Ehrhardt, Sandra

Patzelt, Harald

Riedl, Jochen

Schmidt, Sabine

Schmitt, Lothar

Schramm, Stephan

Schwarz-Boeck, Jürgen, Dr.

Taschner, Anneliese

Wendel, Karl-Heinz

Wiegandt, Bodo

von der Verwaltung

Backer, Edith

Kuhl, Christin

Seubert, Klaus

Wiegel, Karin

Schriftführer/in

Özek, Acelya

abwesend waren:

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

TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Stadtratssitzung Nr. StR/54/2019 am 25.02.2019
- 2 . Bürgerfragestunde
- 2.1 . Anfrage Schnepfenweg
- 3 . Vereidigung eines neuen Mitglieds des Stadtrates
- 4 . Interkommunalen Zusammenarbeit und Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) - Vorstellung der Umsetzungsbegleiterin und Koordinatorin
- 5 . Vollzug des Baugesetzbuches;
Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hözlshoffeld";
hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum geänderten Entwurf
- 6 . Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 16/2 "Eibacher Weg";
hier: Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit
- 7 . Vollzug des Baugesetzbuches; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 "Langenäckerstraße/ Schnepfenweg";
hier: Antrag der SPD-Fraktion auf Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes
- 8 . Vollzug des Baugesetzbuches;
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 "Langenäckerstr. / Schnepfenweg";
hier: Würdigung der Einwendungen, zusammenfassender Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss
- 9 . Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen: Maßnahmen zur Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer an der Bahnunterführung Steiner Straße / Mühlstraße
- 10 . Bestellung von neuen Ausschussmitgliedern und eines neuen Referenten
- 11 . Neufassung der Satzung für die städtischen Kindertagesstätten
- 12 . Neufassung der Gebührensatzung für die städtischen Kindertagesstätten
- 13 . Mitteilungen
- 13.1 . Sachstand zur Anfrage von Stadtrat Herrn Kißlinger vom 25.02.2019
- 13.2 . Sachstand zur Anfrage von Stadtrat Herrn Schmitt vom 25.02.2019
- 14 . Anfragen der Mitglieder des Stadtrates
- 14.1 . Anfrage Stadtrat Herr Dr. Schwarz-Boeck
- 14.2 . Anfrage Stadtrat Herr Dr. Schwarz-Boeck
- 14.3 . Anfrage Stadträtin Frau Hübner-Möbus

I. Öffentlicher Teil

Frau Erste Bürgermeisterin Huber eröffnet um 19:03 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.

Herr Maurer trifft etwas später ein. 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: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Der Stadtrat stimmt der vorliegenden Tagesordnung zu.

TO-Punkt 1:
Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Stadtratssitzung Nr. StR/54/2019 am 25.02.2019

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

TO-Punkt 2:
Bürgerfragestunde

TO-Punkt 2.1:

Anfrage Schnepfenweg

Frau E. richtet eine Frage an den Stadtrat. Sie möchte wissen, warum bei der heutigen Sitzung zum Thema Tagesordnungspunkt 8 „Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 Langenäckerstraße/Schnepfenweg“ ein rechtlich verbindlicher Satzungsbeschluss abgestimmt werden soll, obwohl bisher zu der Anfrage der Bürger noch keine Stellungnahme der Kommunalaufsicht vorliegt. Ebenfalls sind keine Rückmeldungen von Innenministerium eingegangen. Das Schreiben mit der Adressierung der Anlieger wurde in Kopie bei der Stadt eingereicht.

Frau Huber teilt mit, dass mit der Rechtsaufsicht Kontakt aufgenommen wurde, daher sollte die Versendung der Kopien an die Anlieger eine Bearbeitung darstellen. Die Zusendung der Kopie findet sie, als exakte Information einer Darstellung.

TO-Punkt 3:
Vereidigung eines neuen Mitglieds des Stadtrates

1061

Das Mitglied des Stadtrates Werner Hetterich ist am 28.02.2019 verstorben.

Nach dem Ergebnis der Kommunalwahl 2014 ist der nächste Listennachfolger aus dem Wahlvorschlag der „CSU“

**Herr Stephan Schramm,
90522 Oberasbach**

Die Erklärung des Herrn Schramm zur Annahme des Stadtratsmandats liegt vor.

Herr Schramm legt den Amtseid ab.

TO-Punkt 4:**1070****Interkommunalen Zusammenarbeit und Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) - Vorstellung der Umsetzungsbegleiterin und Koordinatorin**

Frau Kratzer stellt sich dem Gremium vor und berichtet den aktuellen Status der anstehenden Projekte über das Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK).

TO-Punkt 5:**S-1139/16****Vollzug des Baugesetzbuches;****Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld";****hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum geänderten Entwurf**

Frau Huber teilt mit, dass zwei persönlich beteiligte Stadträte, Herr Schmitt und Herr Wendel nicht mitstimmen werden.

Herr Forman bemängelt, dass die Entfernung der Carports von der Grundstücksgrenze keine 5 Meter sein sollten. Bisher stehen in Oberasbach die Carports direkt an den Grundstücksgrenzen oder in einer Entfernung von einem halben Meter. Er versteht nicht, warum diese Maßnahme durchgeführt werden soll, da Carports eigentlich Stellplätze mit Überdachung sind und kein Massivgebäude. Daher sollte dies in der Fassung geändert werden.

Frau Kuhl weist darauf hin, dass in der Garagenstellplatzverordnung steht, dass die Bezeichnung eines Carports sei, wenn ein Drittel der Fläche offen ist, das heißt ein Carport kann an zwei Dritteln durchaus auch mit massiven Wänden gebaut werden. Dann ist das Bauwerk von der Funktion wie eine Garage und dies sollte verhindert werden.

Herr Schikora findet, dass bei dieser Situation das ganze Verfahren wieder erneut aufgenommen werden muss, was aus seiner Sicht schwierig ist. Er schlägt vor, wenn jetzt nur das Problem mit den Carports ist, dann sollte dies einfach geändert werden.

Frau Vogelsang teilt mit, dass eine Änderung möglich ist, aber das schon beim letzten Gespräch diskutiert wurde und der Beschluss war, dass die Ergebnisse vom Workshop übernommen werden und dann ein neuer Entwurf erstellt werden sollte. Sie findet, dass nicht jedes erneute Schreiben der Eigentümer eine Änderung zur Folge haben kann.

Nach reger Diskussion stellt Herr Heini für die SPD-Fraktion einen Antrag zur Geschäftsordnung, dass der Tagespunkt 5 nochmal bearbeitet werden soll. Nach ihrer Meinung wurden die Ergebnisse des Workshops und die Anliegen der Anwohner nicht berücksichtigt. Daher kann TOP 5 so nicht beschlossen werden.

Frau Huber lässt über den Antrag der SPD-Fraktion für den Tagesordnungspunkt 5 abstimmen.

Beschluss: mehrheitlich abgelehnt
dafür: 7 dagegen: 15 anwesend: 22

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 15 dagegen: 7 anwesend: 22

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ (Stand: 25.03.2019).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 145/1, 145/2 (Teilfläche), 147/3 bis 147/5, 148/2 bis 148/12, 149 (Teilfläche), 150, 150/2 (Teilfläche), 150/3 bis 150/7, 152 (Teilfläche), 158/14 (Teilfläche), 594/3 (Teilfläche), 597, 597/1, 597/3 bis 597/65, 597/67 bis 597/78, 599/7 bis 599/17, 599/23, 599/30, 599/31 bis 599/38, 602/2 (Teilfläche), 602/13, alle Gemarkung Oberasbach.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt.

Ziel der Planung ist die Steuerung einer quartiersverträglichen städtebaulichen und baugestalterischen Entwicklung des Quartiers, welche die überwiegend noch erkennbare Eigenart des Baugebietes aus den 1960er Jahren wahrt.

Die Planungsunterlagen (Entwurf der Satzung sowie der Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom bzw. Anpassung zum 25.03.2018) sind Bestandteil dieses Beschlusses und werden Anlagen Nrn. 1 zur Sitzungsniederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung (§ 4 a Abs. 3 BauGB) sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

TO-Punkt 6:

0284/2

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 16/2 "Eibacher Weg";

hier: Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit

Herr Heintz teilt mit, dass die Bahnlinie nicht woanders gebaut werden kann und die IC-Strecke gesperrt werden muss. Die SPD ist der Meinung, dass sich ein Gewerbebetrieb entwickeln können muss und die Stadt Oberasbach hierfür alles berücksichtigen sollte. Deswegen wird bei diesem Beschluss zugestimmt.

Herr Jäger fragt nach, wie die Wendeanlage entstehen soll. Es wäre sinnvoll, wenn die Stadt Oberasbach von den Eigentümern ein Grundstück abkaufen würde, dann ist eine klare Trennung zu sehen.

Frau Kuhl weist auf den Bebauungsplan zum Hans-Reif-Sportzentrum hin, hierzu wurde die Erschließung Eibacher Weg verlängert und als ein öffentlicher Wendepunkt vorgesehen. Sie teilt mit, dass zu dem eine Problematik vorliegt, da die Straße Privatbesitz ist und die Eigentümer sind nicht bereit diesen Teil an die Stadt Oberasbach abzugeben. Deswegen ist hier ein Wendehammer vorgesehen. Dies ist eine Zwischenlösung bis der endgültige Stand erreicht werden kann.

Herr Patzelt wird nicht mitstimmen, da er persönlich beteiligt ist.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 23 dagegen: 0 anwesend: 23

Der Stadtrat Oberasbach billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 16/2 „Eibacher Weg (Stand: 18.03.2019), bestehend aus dem Planblatt, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, sowie der Begründung.

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Unterasbach und umfasst die Grundstücke Flurnummern 151/3, 151/4, 151/5, 153, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, 201/3, 201/4, 201/7, 201/8, 201/14, 201/22, 563/14, 565/1, 565/2, 565/3, 565/4, 565/5, 565/6, 565/7, 565/8, 565/9, 565/10, 565/15, 565/16, 565/17, 565/18, 568, 568/5, 568/6, 568/7, 568/8, 571, 572 und 614/14 (Teilfläche), alle Gemarkung Oberasbach, im Bereich Eibacher Weg / Locher Weg. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan. Das Grundstück Fl. Nr. 203/16, Gemarkung Oberasbach, Locher Weg 16, wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da es bereits im Bebauungsplan Nr. 73/1.1 „Regelsbacher Straße“ überplant ist.

Ziele der Bauleitplanung sind, die Sicherung der Erschließung des Gebietes, sowie die Festsetzung der Gebietsart „Mischgebiet“ (MI). Der Betrieb der Firma Hegutechnik GmbH & Co. KG plant den Neubau eines Betriebs- und Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 151/5, Gemarkung Oberasbach, Eibacher Weg 3. Der Betrieb soll in drei Bauabschnitten hinsichtlich des Betriebsgeländes umstrukturiert und im letzten Bauabschnitt erweitert werden. Die Neustrukturierung ist notwendig, da die über Jahre „gewachsenen“ Strukturen lange Transportwege, ungünstige Arbeitsplatzgestaltung und Arbeitsabläufe erzeugen. Darüber hinaus ist das bestehende Energiekonzept unwirtschaftlich. Der Abbruch der alten Gebäude soll sukzessive erfolgen.

Außerdem ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob der Nachbarschutz hinsichtlich Gewerbelärm und Verkehrslärm sichergestellt werden kann.

Weiterhin wird der bauliche Bestand im Geltungsbereich mit einer gebietsverträglichen städtebaulichen Ordnung überplant. Dazu sollen unter anderem folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bzw. 0,6
- Zahl der Vollgeschosse je nach Bestand zwischen ein und drei, bei drei Vollgeschossen gibt es die Beschränkung, dass über dem dritten Vollgeschoss keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig sind
- Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse
- Im Bereich MI 1 bis MI 3 werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO geregelt, in den Bereichen MI 4 bis MI 7 zum Teil über die Festsetzung der Baugrenze und zum Teil über Art. 6 BayBO.
- Aufnahme einer Wendeanlage auf Höhe Grundstück Fl. Nr. 201/4, Gemarkung Oberasbach, Eibacher Weg 5, wobei der Teil der Wendeanlage, welcher auf Privatgrund liegt, weiterhin in privater Hand bleiben soll.
- Es werden lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, da für aktive Lärmschutzmaßnahmen da unter anderem keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen.

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, so dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zur Anwendung kommt. In diesem Verfahren ist keine Umweltprüfung vorgesehen.

Die Bauleitplanungsunterlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses und werden Anlage Nr. 2 zur Sitzungsniederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

TO-Punkt 7: **0623/6**
Vollzug des Baugesetzbuches; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1
"Langenäckerstraße/ Schnepfenweg";
hier: Antrag der SPD-Fraktion auf Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes

Beschluss: mehrheitlich abgelehnt
dafür: 9 dagegen: 15 anwesend: 24

Beschlussvorschlag nach Antrag:

Die Stadt Oberasbach beschließt dem Antrag der SPD-Fraktion stattzugeben. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Langenäckerstraße/ Schnepfenweg“ wird wie folgt abgeändert:

- Das derzeitige Bauleitplanverfahren wird gestoppt und ein neuer Entwurf ausgearbeitet.
- Es werden maximal zweigeschossige Gebäude, einschließlich Dachgeschoss, zugelassen.
- Es wird eine angemessene Firsthöhe von maximal 8,50 - 9 Metern festgesetzt.
- Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.
- Die Dachform wird zwingend auf Satteldach festgesetzt.

Vollzug des Baugesetzbuches;**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 "Langenäckerstr. / Schnepfenweg"; hier: Würdigung der Einwendungen, zusammenfassender Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss**

Herr Heinel beantragt kurzfristig für die SPD-Fraktion, die Streichung des heutigen Tagesordnungspunktes 8 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 "Langenäckerstr. / Schnepfenweg: Würdigung der Einwendungen, zusammenfassender Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss.

Frau Huber lässt über die Streichung des Tagesordnungspunktes 8 abstimmen.

Beschluss: mehrheitlich abgelehnt
dafür: 11 dagegen: 13 anwesend: 24

siehe Unterbeschlüsse**1. Würdigung der Einwendungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Würdigung der Einwendungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Langenäckerstraße / Schnepfenweg“.

Hinweis: Beschlussentwurf im Anhang.

Im Anhang „Planerische Stellungnahmen“ wurden die Anregungen, Einwendungen und Hinweise in der linken Spalte aufgeführt. In der rechten Spalte unter der Bezeichnung „Beschlussvorschlag“ wurden die planerischen Stellungnahmen als Beschlussentwürfe angefügt.

Unter „Beteiligte 2“ wurde anstelle eines Beschlussentwurfs eine Mitteilung in der rechten Spalte verfasst, da es sich um eine rein rechtliche Sachbearbeitung der Verwaltung handelt, die beschlussmäßig nicht zu behandeln ist!

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 16 dagegen: 8 anwesend: 24

Beteiligte: Main-Donau-Netz Gesellschaft mbH
Stand: 14.11.2018, Az: ANR02201832363

Stellungnahme	Beschluss
<p>Von der oben genannten Benachrichtigung gemäß § 4 abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 der Stadt Oberasbach haben wir Kenntnis genommen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 18.01.2018, AZ: ANR02201732465, behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Wir bedanken uns für die erneute Einbindung in das Verfahren und nehmen die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zu unseren Akten.</p>	<p>Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und die Bestandspläne auf ihre Bedeutsamkeit für die Planung gesichtet.</p> <p>Wir nehmen unsererseits Bezug auf unser Schreiben vom 16.05.2018 zu Ihrer Stellungnahme vom 18.01.2018.</p>

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 16 dagegen: 8 anwesend: 24

Beteiligte: Deutsche Telekom Technik GmbH	
Stand: 05.12.2018, Az: W81798049; PTI 13, PB L 2 Neubau, Lorena Zeus	
Stellungnahme	Beschluss
<p>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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W78270184, PTI 13, PB L 2 Neubau, Natalie Mayer vom 06.06.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p> <p><i>Schreiben vom 06.06.2018:</i></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlagen(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.</p> <p>Bitten teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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 Te-</p>	<p>Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und die Bestandspläne auf ihre Bedeutsamkeit für die Planung gesichtet.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf unser Schreiben vom 23.10.2018 zu Ihrer Stellungnahme vom 06.06.2018.</p>

<p>lekom vorzusehen.</p> <p>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 durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	
--	--

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 16 dagegen: 8 anwesend: 24

Beteiligte: Landratsamt Fürth Stand: 11.12.2018; ohne Aktenzeichen	
Stellungnahme	Beschluss
<p><u>1. Abteilung 1 – SG 13 (Abfallwirtschaft):</u> <u>Hinweis:</u> Es wird auf die Stellungnahme vom 22.01.2018 verwiesen.</p> <p><u>2. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth</u> Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht Einverständnis, wenn die Hinweise auf beigefügtem Merkblatt beachtet werden.</p>	<p>Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p><u>Zu 1. Abteilung 1 – SG 13 (Abfallwirtschaft):</u> Die Stadt Oberasbach verweist auf ihr Schreiben vom 16.05.2018; durch den Entwurf des Änderungsplans vom 20.04.2018 haben sich hierzu keine Änderungen ergeben.</p> <p><u>Zu 2. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth</u> Das Merkblatt des Kreisbrandrates wurde den Bauleitplanunterlagen bereits beigefügt.</p>

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 16 dagegen: 8 anwesend: 24

Beteiligte: Landratsamt Fürth - Staatliches Gesundheitsamt Stand: 01.06.2018, Az: 555-6102-2017-125429pe	
Stellungnahme	Beschluss
<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 10.01.2018 und 01.06.2018. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 ergeben sich unsererseits <u>keine</u> Änderungen bzgl. unserer Stellungnahmen.</p> <p><i>Schreiben vom 01.06.2018:</i></p> <p>Zu o. gen. Vorhaben sowie Ihrem Schreiben vom 16.05.2018 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><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.</p>	<p>Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf unser Schreiben vom 16.05.2018 zu Ihrer Stellungnahme vom 10.01.2018 und unser Schreiben vom 23.10.2018 zu Ihrer Stellungnahme vom 06.06.2018.</p>

Altlasten

Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie Kampfmittelbelastungen liegen lt. Ihren Antwortschreiben nicht vor. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass beim Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes verzögern die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten des Landkreises Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Immissionsschutz

Auf Grundlage Ihres Schreibens vom 16.05.2018 bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes gegen das Bauvorhaben bisher keine Bedenken.

Seitens des Gesundheitsamtes wird gefordert, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrsschalllärmmverordnung) eingehalten werden müssen. So legt die 16. BImSchV als Immissionsgrenzwert bei reinen und allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebieten tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) ein Immissionspegel 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 Immissionspegel 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.

Das Umweltbundesamt empfiehlt Gemeinden und Kommunen als langfristiges Handlungsziel für die Lärmaktionsplanung einen Immissionspegel 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 Herzinfarkttrisikos nach einer Latenzzeit von mehreren Jahren. Neben einer Beeinflussung des kardiovaskulären Systems kann es bei chronischer Lärmbelastung auch zu kognitiven Störungen (Lernstörungen, Konzentrationsstörungen, Störung 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, um gesundes Wohnen zu ermöglichen. 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) außen aus, bei dem sich mindestens 25 % der Anwohner hochgradig belästigt fühlen.

Zum Schutz der Anwohner vor erhöhten Lärmimmissionen ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die raumartabhängigen Anhaltswerte für Innenschallpegel, gem. Tabl. 6 der VDI-Richtlinie 2719 (Ausg. 1987) durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Folgende Maßnahmen können dazu dienen, diese Anforderungen zu erfüllen:

- Orientierung der besonders schutzwürdigen Räume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) auf der schallabgewandten Seite
- Einbau von Schallschutzfenstern
- Ausreichende Dimensionierung der sonstigen Bauteile

Aus Sicht des Immissionsschutzes empfehlen wir daher, vor Baubeginn einen Nachweis über die Einhaltung der Innenraumpegel nach VDI 2719 (Anhaltswerte für Innenschallpegel nach Tabl. 6) oder DIN 4109 zu fordern und die dort errechneten erforderlichen Bauschalldämmmasse der Außenbauteile in die Baugenehmigung zu übernehmen.

Erschütterungsimmissionen
Fehlanzeige

Mobilfunkanlagen, nieder und hochfrequente elektromagnetische Felder und Hochfrequenzanlagen

Zu den Standorten und Errichtung von Mobilfunkanlagen sowie Strommasten 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.

Insbesondere muss in die Planung vor Errichtung von Wohn- und Arbeitsgebäuden die Örtlichkeiten von Kinderspielplätzen und Kinderaufent-

haltensorten mit einbezogen werden. Entsprechende Schutzmaßnahmen zur Abschirmung von elektromagnetischen Feldern (nieder wie hochfrequente elektromagnetische Felder) durch geeignete bautechnische Elemente in den Fassaden

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.

Abwasserleitungen

Abwasserleitungen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und wir verweisen auf die gültigen DIN- Vorschriften und Arbeitsblätter DIN EN 1610, DIN EN 12889, DIN 1986-30, ATV-DVWK-A 139, ATV-DVWK M-143-6 und ATV-DVWK M-146 verweisen. Die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften- WHG, BayWG, VAWS und AbwV sind zu beachten und einzuhalten.

Zufahrten von Feuerwehr und Rettungsdiensten
Von Seiten des Gesundheitsamtes sind die Standorte für Zufahrtswege für Feuerwehr und Rettungsdienste vor Baubeginn zu ermitteln und müssen in der Planung Berücksichtigung finden.

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.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 13 dagegen: 11 anwesend: 24

Beteiligte: Anlieger Pfarrhöhe 2 Stand: 16.12.2018	
Stellungnahme	Beschluss
<p>Zunächst möchten wir uns für die in diesem Jahr stattgefundenen Gespräche zu obigem Thema, mit der Zielsetzung eines auch für die Nachbarschaft akzeptablen Bebauungsplans, bedanken.</p> <p>Auch erkennen wir die Notwendigkeit der Überarbeitung des aktuellen Bebauungsplans, um den in den vergangenen Jahren stattgefundenen Entwicklungen Rechnung zu tragen. Wir möchten aber, dass das Stadtbild Oberasbachs nicht radikal geändert wird, sondern insbesondere das Bild dieses Viertels dem Wesen nach erhalten bleibt.</p> <p>Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans müssen wir weiterhin feststellen, dass dieser derzeit noch nicht das Prädikat „<u>maßvolle</u>“ Nachverdichtung verdient.</p> <p>Wir, als direkt angrenzende Nachbarn des Bebauungsplanes, würden es sehr begrüßen, wenn der Stil der in den letzten Jahren durchgeführten Neubauten an der Langenäckerstraße (zwischen Pfarrhöhe und Schnepfenweg) in diesem Bebauungsplan beibehalten werden würde und somit ein einheitliches Bild dieses Gebietes entstehen würde.</p> <p>An Kennzahlen würde das unserer Meinung nach bedeuten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. Bauhöhe 10,00 m • Max 2-geschossige (inkl. Dach) Bauweise • Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften <p>Um der maßvollen Nachverdichtung mit seiner derzeitigen sehr lockeren Bauweise (1Bungalow auf 1.500 qm und den damit einhergehenden großen Abständen zu Nachbargrundstücken) Rechnung zu tragen, sowie hier lebenden Fauna mit Spechten, Eichhörnchen, ... gerecht zu werden, sollte unserer Meinung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze auf 5 m für <u>nicht</u> an den Straßen/Wegen anschließenden Grundstücksgrenzen gesetzt werden, • Sowie die Grundflächenzahl kleiner 0,3 betragen. 	<p>Ihre Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Festsetzungen können im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht für alle Grundstücke gleich getroffen werden, da bereits jetzt für das Baugrundstück Fl. Nr. 775/36, Gemarkung Oberasbach, die Bebauung mit drei Vollgeschossen zulässig ist.</p> <p>Außerdem wurde noch das Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/33, Gemarkung Oberasbach, zwar mit zwei Vollgeschossen genehmigt und errichtet, allerdings mit einer größeren Wandhöhe, als künftig für zweigeschossige Gebäude zulässig sein soll. Auch auf diesem Grundstück würde Baurecht genommen werden, sollten für alle Grundstücke dieselben Festsetzungen gelten.</p> <p>Da auch das übernächste Gebäude auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 775/18 und 775/139, beide Gemarkung Oberasbach, bereits eine ähnliche Bauhöhe hat, ist es nur städtebaulich folgerichtig, für das dazwischen liegende Grundstück Fl. Nr. 775/32, Gemarkung Oberasbach, die Gebäudehöhe an diese beiden Nachbarn anzupassen. Dies ist im vorliegenden Entwurf passiert. Es soll lediglich noch zusätzlich der Dachgeschossausbau zugelassen werden.</p> <p>Auf Ihrem Nachbargrundstück Fl. Nr. 775/14, Gemarkung Oberasbach, ist laut Entwurf eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die maximale Bauhöhe ist mit 9,90 Metern festgesetzt. Da die Wandhöhe auf 4,00 Meter beschränkt ist, kann das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen. Diese Werte orientieren sich an den beiden Neubauten, an der Langenäckerstraße, zwischen Pfarrhöhe und Schnepfenweg, Fl. Nrn. 775/34 und 775/35, beide Gemarkung Oberasbach. Für diese Grundstücke würden kleinere Werte einen Entzug von Baurecht bedeuten, der einen unverhältnismäßigen Eingriff in das verfassungsmäßig garantierte Eigentumsrecht darstellen würde. Außerdem berücksichtigt der Entwurf die nördlich vom Grundstück Fl. Nr. 775/14, Gemarkung Oberasbach, gelegenen zweigeschossigen Gebäude (Ein Geschoss + DG), die aufgrund des Geländes höher liegen.</p> <p>Die dreigeschossigen Gebäude im westlichen Teil des Baugebietes, wobei auch hier das obere (Voll-)Geschoss im Dach liegen muss, befinden sich von Ihrem Grundstück in etwa in gleicher Entfernung, wie vergleichbare Bestandsgebäude (Fl. Nrn. 775/18, 775/32, 775/139, 775/140, alle Gemarkung Oberasbach). Somit werden Sie nicht mehr „beeinträchtigt“ als bisher auch schon.</p>

	<p>Da im Zusammenhang bebauten Bereich die Bebauung vorrangig ist und nach der artenschutzrechtlichen Stellungnahme der ÖFA Schwabach durch die Planung keine Lebensräume geschützter Tier- und Pflanzenarten gefährdet werden, kann der naturschutzfachliche Aspekt nicht entgegen gehalten werden.</p> <p>Für Eichhörnchen liegt bundesweit kein Gefährdungsstatus vor. Im Umfeld des Planungsraumes findet es zahlreiche günstige Lebensraumstrukturen, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch den geplanten Eingriff sicher ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Auch der von den Anliegern erwähnte Grünspecht ist in Bayern ein häufiger Brutvogel und nicht gefährdet, auch bundesweit steht er nicht auf der Roten Liste. Die Brutreviere der Art umfassen je nach Verbreitungsgebiet mehrere Hundert Hektar. Die Größe des Planungsraumes spielt somit für ein Brutrevier keine Rolle, zumal es im vorliegenden Fall auch keine Bäume gibt, die als Brutbäume genutzt werden können. Brutbäume sind alte Laubbäume, vor allem Eichen, in der Regel in Waldrandnähe, in Feldgehölzen oder in lichten Gehölzen.</p> <p>Der Bebauungsabstand hält im derzeitigen Entwurf zu Ihrem Grundstück mindestens 4 Meter ein. Somit wird nicht nur die Mindestabstandsfläche von 3,00 Metern gefordert. Wir weisen Sie außerdem darauf hin, dass das Nebengebäude Ihres Nachbarn (Schwimmbad auf Fl. Nr. 775/14, Gemarkung Oberasbach) derzeit auch nur rund 4,00 Meter von Ihrem Grundstück entfernt steht. Der tatsächliche Abstand der künftigen Bebauung mit Hauptgebäuden bemisst sich, zusätzlich zu den Baugrenzen (blaue Linie), an den Abstandsflächen, welche nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Somit sind keine Beeinträchtigungen des Nachbarschutzes zu erwarten. Auch die Belichtung und Belüftung des Gebietes kann ausreichend gewährleistet werden.</p> <p>Bezüglich der Grundflächenzahl sei zu sagen, dass bei einer GRZ von 0,3 insgesamt bis zu 45 % des Grundstückes versiegelt werden können. Im derzeitigen Entwurf wäre rund 50 % Versiegelung möglich. Damit liegt die Differenz bei gerade einmal 5 %. Diese 5 % mehr Versiegelung auf den Grundstücken fallen insgesamt so geringfügig ins Gewicht, dass keine Beeinträchtigung des Gebietscharakters und kein unzumutbarer Eingriff in nachbarrechtliche Belange zu befürchten ist. Die GRZ noch geringer festzusetzen würde das Ziel der Nachverdichtung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verfehlen.</p>
--	---

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 13 dagegen: 11 anwesend: 24

Beteiligte 1: Mehrere Anlieger lt. Unterschriftenliste
Stand: 14.12.2018

Stellungnahme	Beschluss
<p>Gemeinsame Stellungnahme der Anlieger mit Betroffenheit durch die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 "Langenäckerstraße/ Schnepfenweg" Weitere Einsprüche zur ausgelegten Bebauungsplanänderung Nr. 65/1 "Langenäckerstraße/ Schnepfenweg"</p> <p>Gegen den ausgelegten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 "Langenäckerstraße/Schnepfenweg" haben wir in unserem Schreiben vom 28.11.2018 "Nichtigkeit getroffener Beschlüsse insbesondere durch Mitwirkung des Stadtrats W. Hetterich bei Beratung, Diskussion und Abstimmung in den Gremien der Stadt Oberasbach" Einsprüche vorgenommen. Bereits danach, ist der Großteil der vom Stadtrat getroffenen Beschlüsse in obiger Angelegenheit nichtig. An diesen Einsprüchen halten wir fest.</p> <p>An allen bisher gestellten Einsprüchen der Unterzeichner seit Dezember 2017 zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 "Langenäckerstraße/ Schnepfenweg" halten wir ebenfalls fest und machen sie an dieser Stelle nochmals geltend. Die entsprechenden Schreiben liegen Ihnen vor.</p> <p>Die nachfolgenden Einsprüche gegen den ausgelegten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 "Langenäckerstraße/ Schnepfenweg" erheben wir zusätzlich.</p> <p>Wir halten erneut und wiederholt fest, dass, obwohl Sie sich regelmäßig auf eine gesetzliche Legitimität Ihrer Vorgehensweise berufen, die von Ihnen geplante, obige Bebauungsplanänderung für die ausschließlichen Interessen eines einzelnen, neuen renditeorientierten Investors des Flurstückes 775/32, ■■■ Immobilien, nach Baugesetzbuch § 1 Abs. 3, "städtebauliche Erforderlichkeit" und Rechtsprechung, exemplarisch Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Az. 1 N14.2107 vom 26.04.2017, neben den bestehenden formalen Abwägungsausfällen und defiziten Ihres bisherigen Prozesses, gerade nicht gesetzlich legitim ist.</p> <p>Des Weiteren bringen wir die folgenden Einsprüche vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der vorgelegte Entwurf der Bebauungsplanänderung erfolgt ausschließlich für und initiiert durch die Interessenlage des neuen institutionellen, renditeorientierten Investoren des Flurstücks 775/32, ■■■ Immobilien. Die damit mögliche Bebauung, insbesondere mit Bezug auf die Zahl möglicher Vollgeschosse, von Geschossflächenzahl 0,4 auf 1,0, und der möglichen Baufenster, stellt keine maßvolle Verdichtung, wie von der Stadt Oberasbach bisher ausgeführt, dar. Es handelt sich vielmehr um eine unangemessene, massive und sehr starke Verdichtung, des bisher als transparent zu qualifizierenden Quartiers. Damit liegt eine weitreichende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes vor. 	<p>Soweit sich das Schreiben vom 14.12.2018 auf bereits getätigte Einwendungen aus einem vorherigen Beteiligungsverfahren bezieht, wurde darüber bereits in den vergangenen Stadtratssitzungen Beschluss gefasst und eine Beantwortung an die Einwendungsführer vorgenommen.</p> <p>Zu 1.: Die Stadt kann ein Interesse eines privaten Bauinteressenten zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei auch an den Wünschen der Grundstückseigentümer orientieren, wenn sie, wie dargelegt zugleich städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt (siehe dazu „Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, Randnummer 34 zu § 1 BauGB). Die Planungshoheit liegt bei der Stadt. Der Innenentwicklung wird, wo immer möglich, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete eingeräumt. Den Anstoß zur 1. Änderung des Bebauungsplans gab eine Bauvoranfrage für das Grundstück Fl. Nr.</p>

In der Niederschrift des UBGA vom 24.04.2017 ist dokumentiert, dass der Antragsteller ein qualifiziertes Stadtplanungsbüro für die (Zu-)Arbeiten zur Änderung des Bebauungsplans zu beauftragen hat. Nachdem das Stadtplanungsbüro/Ingenieurbüro ■■■ durch das Unternehmen ■■■ Immobilien beauftragt worden ist, bestätigt in Ihrem Schreiben vom 16.08.2018, ergibt sich, dass die Unternehmung ■■■ Immobilien, nach Ansicht der Mitglieder des UBGA, Auftraggeber der Bebauungsplanänderung ist. Die Initiierung einer Bebauungsplanänderung und die Übertragung der Planungshoheit für eine geplante Bebauungsplanänderung an den Bauwerber, die Unternehmung ■■■ Immobilien, eines einzelnen Bauvorhabens, hier bezüglich des Grundstücks 775/32, ist nicht legitim.

In der Sitzung des UBGA vom 20.08.2018 wurde im Rahmen der Diskussion, insbesondere durch Herrn Stadtrat W. Hetterich, den Ausschussmitglieder der Eindruck vermittelt, dass die von uns abgelehnten Inhalte der zukünftig geplanten Bebauungsplanänderung schon aktuell vorlägen und umsetzbar wären. Weiterhin wurde durch Herrn Stadtrat Hetterich ausgeführt, dass die erarbeitete Bebauungsplanänderung auf Grund der Unabhängigkeit des Stadtplanungsbüros/Ingenieurbüros ■■■, weiterverfolgt werden sollte.

Diese Aussagen sind für die restlichen Mitglieder des Ausschusses irreführend. Sie entsprechen nicht der Realität. Auf die bestehenden Interessenkonflikte des Stadtrats Herr W. Hetterich, sowie die damit im Zusammenhang stehenden Abwägungsausfälle der Stadt, u.a. gemäß des Art. 49 Gemeindeordnung, mit der Folge der Nichtigkeit der Beschlüsse im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans "Langenackerstraße/Schnepfenweg", haben wir in unserem Schreiben vom 28.11.2018 bereits hingewiesen

Unsere Fragen aus der Bürgerfragestunde vom 24.09.2018, insbesondere zu den Geschäftsbeziehungen zwischen dem Unternehmen ■■■ Immobilien, Herrn Stadtrat W. Hetterich und seiner Unternehmung, dem Stadtplanungsbüro/Ingenieurbüro ■■■, dem Planungsbüro Bock sind bisher unbeantwortet geblieben. Auch sind Fragen zu weitergehenden Interessenkonflikte, die über die angesprochenen Aspekte unseres Einspruchs vom 28.11.2018 hinausgehen, nicht beantwortet.

Mit der Beauftragung und Entlohnung der Leistungen des Stadtplanungsbüros/ Ingenieurbüros ■■■ durch den Renditeinvestor ■■■ Immobilien, der gleichzeitig Bauwerber ist, hat die Stadt wesentliche Elemente ihrer Planungshoheit bezüglich der Bebauungsplanänderung an ■■■ Immobilien abgegeben. Dies bestätigt sich nicht nur in der Begründung zur Bebauungsplanänderung durch das Stadtplanungsbüro/Ingenieurbüro ■■■, sehen Sie dazu die weiteren Ausführungen, sondern insbesondere in diversen Sitzungen, in denen durch das Stadtplanungsbüro/Ingenieurbüro ■■■ einseitig die Interessen des Investors ■■■ Immobilien vertreten werden.

775/32, Gemarkung Oberasbach, zur Errichtung von zwei dreigeschossigen Doppelhäusern. Das Grundstück ist 1.183 m² groß und der Bebauungsplan sah unter anderem die Festsetzung von 1 Vollgeschoss vor. Von der Stadt Oberasbach wurde bewusst das ganze Plangebiet bezüglich der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet und entsprechende Änderungen für alle Grundstücke entworfen.

Die Bauleitplanung ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, da insbesondere der rechtsgültige (Ur-)Bebauungsplan mit seinen engen Baugrenzen aus dem Jahr 1967 nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Bebauung entspricht. Auch die Flächen für Garagen und Stellplätze sind nicht ausreichend dimensioniert um die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach anwenden zu können. Daher waren bereits für die südlichen Grundstücke, welche vor kurzem erst bebaut wurden, Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Zusätzlich wurden weitere Befreiungen erteilt, welche zum Beispiel die Dachneigung betrafen.

Der herrschende Baudruck in Form verstärkter Nachfrage nach kleineren finanzierbaren Wohnbaugrundstücken rechtfertigt eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen mit übergroßen minderbebauten Grundstücken.

Die Fragen in der Bürgerfragestunde vom 24.09.2018 zu den Geschäftsbeziehungen zwischen dem Immobilienunternehmen, Herrn Stadtrat W. Hetterich und seiner Unternehmung und den Planungsbüros können von der Stadt im Einzelnen nicht beantwortet werden, da es sich nicht um Geschäftsbeziehungen der Stadt handelt.

Stadtrat Hetterich ist jedenfalls seit Mitte des Jahres 2017 nicht mehr am Planungsteam Hetterich & Bock beteiligt und deshalb auch nicht als persönlich beteiligt von der Beratung und Beschlussfassung auszuschließen gewesen.

Er durfte demnach seine Meinung im UBGA vom 20.08.2018 im Rahmen seines Rede-rechts rechtmäßig darlegen.

Das Planungsbüro Bökenbrink handelt der Planungshoheit der Stadt Oberasbach entsprechend, bei der Erstellung der Planungsunterlagen auf Anweisung der Stadt.

Dies geht auch daraus hervor, dass die Gebäudehöhe vom Vorentwurf zum Entwurf noch einmal angepasst wurde, auch wenn der Stadtplaner in der Stadtratssitzung vom 14.05.2018 argumentiert hat, dass ein Investor selbstverständlich ablehnen würde, wenn das Baukörpervolumen eingeschränkt wird. Allein aus dieser Änderung der Konzeption, welche dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wurde, ist ersichtlich, dass es keine Einflussnahme des Investors gegeben hat. Auch die nachträgliche Änderung

Dass das Stadtplanungsbüro/ Ingenieurbüro ■■■ die Interessen des Investors ■■■ Immobilien einseitig vertritt, ist nach den entsprechenden Sitzungen unstrittig. Dazu zitieren wir exemplarisch aus der Stadtratssitzung vom 14.05.2018 die Aussage von Herrn ■■■ gegen Änderungen der seinerzeit vorgelegten Bebauungsplanänderung: "...selbstverständlich bedeutet jede Einschränkung des Baukörpervolumens auf dem Grundstück 775/32 eine Renditeschmälerung für den Investor, die dieser ablehnen wird." Nachdem Herr ■■■ in diversen Sitzungen der einzige Wortführer der Ausführungen zur Bebauungsplanänderung war, hat die Stadt damit ihre Planungs- und Gestaltungshoheit in jedem Fall materiell an die Unternehmung ■■■ Immobilien abgegeben. Dies ist nicht legitim. Dass diese Beobachtung keinen Einzelfall darstellt, lässt sich in der Niederschrift zur Stadtratssitzung vom 04.12.2017 erkennen, bei dem auch andere Bürger der Stadt Oberasbach den Eindruck gewinnen, dass "beauftragte Planungsbüros normensetzend sind, und die Stadt ihre Planungshoheit nicht wahrnimmt."

2. Der geänderte Bebauungsplan würde auf den Flurstücken 775/31 und 775/14 in der Sichtwirkung 3 Geschosse zulassen. Dies jeweils bei sehr großzügig geplanten Baufenstern. Dadurch würden auf beiden Flurstücken massive Wände mit massiver Sicht-, Transparenz- und Verschattungswirkung entstehen. Die massive, nahezu vollständige Bebauung eines maximal möglichen Baufensters würde zu einer extremen Verdichtung führen. Dies stellt ein Novum im Quartier dar und würde den Quartierscharakter deutlich und nachhaltig verändern. Die Stadt Oberasbach verstößt mit dem Entwurf des vorgelegten geänderten Bebauungsplans, insbesondere mit Bezug auf die geplante Zahl zulässiger Vollgeschosse, gegen die Verpflichtung zur bauplanerischen Zurückhaltung gemäß § 1Abs. 3 des Baugesetzbuches. Dies zeigt sich weiterhin und insbesondere in der von uns abgelehnten, geplanten Änderung der Zahl zulässiger Vollgeschosse auf dem Flurstück 775/32 von einem auf drei Vollgeschosse. Weiterhin ist eine entsprechende Begründung aus dem städtebaulichen Konzept nicht erkennbar. Die Argumentation der Verwaltung, dass es sich um ein "Vollgeschossprofil" handelt entbehrt bereits für sich einer angemessenen, inhaltlichen Sachbezogenheit. (Sehen Sie zu weiteren dabei gegebenen Widersprüchlichkeiten die noch folgenden Ausführungen.)
3. Nach dem Ausmaß der geplanten Bebauungsplanänderung, das sich allein aus den obigen ausgeführten Punkten ergibt, extreme Verdichtung, Änderung des Quartiercharakters und zusätzlich der Beeinträchtigung der Natur, sind weiterhin die Grundsätze der Bauleitplanung substantiell und wesentlich beeinträchtigt und damit nach § 13 Baugesetzbuch die notwendigen Voraussetzungen für die von der Stadt Oberasbach vorgenommene Durchführung des beschleunigten Verfahrens zur Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Damit liegt auch hier ein Verfahrensfehler vor.

der Dachform, vom Investor gewünscht war ein Flachdach, im Bebauungsplan festgesetzt sind jetzt ausschließlich Satteldächer, geht hervor, dass die Stadt ihre Planungshoheit nicht an den Investor und sein Planungsteam abgegeben hat.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass nicht in allen Sitzungen vom Stadtplaner vorgetragen wurde. Der Vorentwurf beispielsweise wurde durch eine Mitarbeiterin des Bauamtes vorgetragen. Auch die Abwägungen werden grundsätzlich durch die Bauverwaltung vorgestellt.

Zu 2. und 3.:

Für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 775/31 und 775/14, Gemarkung Oberasbach, wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet werden muss. Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 bildet die Grundlage für eine moderate Nachverdichtung des Gebiets. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude sind im Bebauungsplan nicht zulässig. Durch die Festsetzung der o.g. GRZ kann das Baufenster eben nicht vollständig bebaut werden. Lediglich rund 50 % des Grundstückes können durch Gebäude, Nebenanlagen, Zuwegungen, Stellplätze u.ä. versiegelt werden. Auch die beiden relativ neu bebauten Grundstücke im Süden des Geltungsbereiches wurden relativ dicht bebaut. Das Grundstück, welches mit einem Doppelhaus bebaut wurde, weist nur mit den Gebäuden (Wohnhaus und Carports) eine GRZ von 0,34 auf. Terrassen und Zuwegungen wurden dabei noch nicht berücksichtigt. Bezüglich der zweigeschossigen Satteldachgebäude gilt eine maximale Wandhöhe von 4 m. Die Firsthöhe für zweigeschossige Gebäude wurde auf maximal 9,9 m festgesetzt. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Die Abstände der Bestandsgebäude zu den künftigen Baugrenzen betragen teilweise über 10 m, so dass nicht nur die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Brandschutz gewährleistet sind, sondern im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu erwarten sind. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Fl. Nrn. 775/14 und 775/31, Gemarkung Oberasbach, Nadelbäume mit einer Wuchshöhe die einer Eig-

<p>4. Notwendige umweltschutzrechtliche Auflagen wurden bei der bisherigen Bewirtschaftung des Flurstücks 775/32 nicht beachtet. Nach § 39 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurden schützenswerte Baumbestände gerodet, sowie die Lebensräume, der vom Aussterben bedrohten Tierarten, insbesondere des Grünspechts und des europäischen Eichhörnchens, maßgeblich eingeschränkt. Dies ist ein Verstoß gegen umweltschutzrechtliche Auflagen.</p> <p>5. In diversen Sitzungen wurden den Teilnehmern und dabei insbesondere auch den Mitgliedern des UBGA und Stadtratsmitgliedern durch die Verwaltung der Stadt Oberasbach immer wieder nicht zutreffende Vergleichsmaßstäbe dargelegt. Zum Beispiel mit Vergleichsobjekten außerhalb des Quartiers, Stichworte Pfarrhöhe und ostseitig angrenzende Viergeschossigkeit, und auch mit weiteren Vergleichsobjekten außerhalb des Areals, dessen Bebauungsplan jetzt geändert werden soll. Dies dient offensichtlich dazu, einerseits den gegebenen Einzelfall, und andererseits die Massivität der möglichen Änderungen und Vorhaben des renditeorientierten Investors ■■■ Immobilien auf dem Flurstück 775/32 zu relativieren.</p> <p>Dazu halten wir fest: Die sich im Osten des Areals anschließende Bebauung besteht nicht aus den oftmals zitierten, viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, sondern Garagenhöfen. Diese weisen nicht einmal die Höhe eines Vollgeschosses auf. Wir begrüßen es, wenn sie diese, korrekterweise als Vergleichsmaßstab heranziehen. Die Grundstücksflächen von zitierten Mehrfamilienhäusern, nordöstlich vom besagten Areal, und die Fläche des zu ändernden Gebietes des Bebauungsplans haben dagegen an keiner Stelle eine gemeinsame Grenze, die einen entsprechenden Zusammenhang rechtfertigt oder erlauben würde. Die Bebauung der umliegenden Flächen rechtfertigt</p>	<p>nung als Hausbäume zuwiderlaufen und insbesondere bei Sturmlagen ein Windbruchrisiko in sich tragen. Diese entwickeln beispielsweise auch eine deutlich größere Verschattungswirkung als die geplanten Gebäude.</p> <p>Von der Planung sind demnach keine unzumutbaren Beschränkungen des Eigentums oder des Rechtes auf Wahrung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu erwarten.</p> <p>Es kommt nicht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB sondern das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zur Anwendung und das bildet gerade die Rechtsgrundlage für die Nachverdichtung und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 BauGB).</p> <p>Gegen die Rechtmäßigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB bestehen demgemäß keinerlei Bedenken.</p> <p>Zu 4.:</p> <p>Es liegen keine Erkenntnisse zur Rodung schützenswerter Baumbestände vor. Der Nadelbaumbestand kann grundsätzlich außerhalb der Brutschutzzeiten rechtmäßig entfernt werden. Vom Aussterben bedrohte Tierarten wurden keine Lebensräume genommen. Empfohlene Maßnahmen zum Ersatz für Höhlenbrüter wurden in den Bauleitplanungsunterlagen nachrichtlich festgeschrieben. Es bestehen keine Anhaltspunkte, das Gutachten der ÖFA zur artenschutzrechtlichen Prüfung anzuzweifeln.</p> <p>Zu 5.:</p> <p>Die städtebauliche Konzeption der Stadt Oberasbach wurde vom Stadtrat am 22.10.2018 mehrheitlich gebilligt. Die Erarbeitung wurde bereits mehrfach erklärt und der Umgriff der Betrachtung begründet. Das östlich angrenzende Areal ist im Ganzen zu betrachten und beschränkt sich nicht auf den Garagenhof. Die Höhenentwicklung im Änderungs-Bebauungsplan ist begrenzt, so dass sich die höchstzulässigen Geschosse im Dachgeschoss befinden zuzüglich einer absoluten Firsthöhenbegrenzung für die Satteldächer. Auf bereits schriftlich formulierte Beschlussmitteilungen wird Bezug genommen.</p>
--	---

<p>damit nicht die Anpassung des aktuell bestehenden Bebauungsplans, insbesondere nicht mit Bezug auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die oben zitierten, immer wieder vorgenommenen Ausführungen sind nicht sachgerecht und damit für die Ausschussmitglieder irrerührend. Die Betrachtung der umliegenden Bebauung rührt vielmehr zur Notwendigkeit und Adäquanz am aktuell vorliegenden Bebauungsplan festzuhalten.</p> <p>6. Die Bebauungsplanänderung erfolgt unseres Erachtens ausschließlich zugunsten des Vorhabens des Investors ■■■ Immobilien. Obwohl die nicht angedachten Änderungen auf drei weiteren Flurstücken, einmal sogar öffentlich bekannt gemacht wurden, Informationsveranstaltung vom 25.07.2018 für die Flurstücke 775/31 und 775/14, und ein anderes Mal schriftlich niedergelegt sind, Flurstück 775/33, impliziert Ihre Verwaltung in der UBGA-Sitzung vom 20.08.2018 durch aufwändige Simulationsgrafiken auf diesen Flurstücken fälschlicherweise, dass es einen Änderungsbedarf und Änderungswünsche auf einer Vielzahl von Grundstücken gibt. Dies erfolgt ebenfalls in der Begründung zur Bebauungsplanänderung durch das Stadtplanungsbüro/Ingenieurbüro ■■■, sehen Sie dazu die weiteren Ausführungen. Dieser Änderungsbedarf oder entsprechende Änderungswünsche bestehen nicht. Faktisch steuert ■■■ Immobilien die Ausgestaltung der Änderung des Bebauungsplans zu eigenen Gunsten und zum Nachteil der anderen betroffenen Grundstückseigentümer. (Sehen Sie dazu die unten angehängten Unterschriften.) Aufschlussreich ist es in diesem Zusammenhang, dass der ohnehin schon flächenmäßig kleine Bereich, für den eine Bebauungsplanänderung vorgenommen werden soll, zusätzlich noch einmal, und aus geometrischer Sicht beliebig, für "unterschiedliche Nutzungen" unterteilt wird. Für uns ein klarer Beleg, dass Sie hier bezüglich der angedachten Bebauungsplanänderung willkürlich und zugunsten einiger Weniger agieren. Bei den UBGA-Mitgliedern und damit auch weitergehend im Stadtrat wird so der Eindruck erweckt, dass es sich nicht um eine illegitime, einzelvorhabenbezogene Bebauungsplanänderung handelt, sondern ein weiterreichender Änderungsbedarf existiert. Dies entspricht nicht den Tatsachen und vermittelt den UBGA-Mitgliedern und dem Stadtrat ein falsches Bild.</p> <p>7. In der Niederschrift des UBGA vom 24.04.2017 ist dokumentiert, dass für allgemein notwendige Gutachten im Zusammenhang mit der obigen Bebauungsplanänderung, darunter fällt die artenschutzrechtliche Prüfung, nur die Kostenübernahme beschlossen wurde, nicht die Beauftragung. Dies begrüßen wir, als zumindest einen kleinen Beitrag zur Vermeidung von Interessenkonflikten. Die artenschutzrechtliche Prüfung der Ökologisch Faunistischen Arbeitsgemeinschaft, ÖFA, Schwabach, zeigt dagegen in ihrem Briefkopf, adressiert an ■■■ Immobilien, dass sie durch ■■■ Immobilien beauftragt ist. Dies ist</p>	<p>Zu 6.:</p> <p>Die Bauleitplanung ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, da insbesondere der rechtsgültige (Ur-)Bebauungsplan mit seinen engen Baugrenzen aus dem Jahr 1967 nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Bebauung entspricht. Der herrschende Baudruck in Form verstärkter Nachfrage nach kleineren finanzierbaren Wohnbaugrundstücken rechtfertigt eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen mit übergroßen minderbebauten Grundstücken.</p> <p>Der Innenentwicklung wird, wo immer möglich, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete eingeräumt. Den Anstoß zur 1. Änderung des Bebauungsplans gab eine Bauvoranfrage für das Grundstück Fl. Nr. 775/32, Gemarkung Oberasbach, zur Errichtung von zwei dreigeschossigen Doppelhäusern. Das Grundstück ist 1.183 m² groß und der rechtsgültige Bebauungsplan sah unter anderem die Festsetzung von 1 Vollgeschoss vor.</p> <p>Von der Stadt Oberasbach wurde bewusst das ganze Plangebiet bezüglich der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet und entsprechende Änderungen für alle Grundstücke entworfen. Bauleitplanung ist auf mehrere Jahre Zukunftsplanung angelegt. Dass sich ein Generationenwechsel in den Baugebieten aus den 1960er Jahren vollzieht, ist im ganzen Stadtgebiet zu erkennen. Aus diesem Grund wurde eine Baulandertüchtigung für das gesamte Bebauungsplangebiet erarbeitet.</p> <p>Durch die Darstellung der möglichen Bebauung sollte kein Änderungsbedarf aufgezeigt werden, sondern lediglich verdeutlicht werden, was die Bebauungsplanänderung insbesondere an Gebäudehöhen auf unbebauten Grundstücken bzw. Teilen davon zulassen würde.</p> <p>Zu 7. und 8.:</p> <p>Die Arbeit des Büro der Ökologisch Faunistischen Arbeitsgemeinschaft, ÖFA, Schwabach, wird von den Einwendungsführern hier als <i>„mangelhaft und unzureichend und das Ergebnis als auftraggeberorientiert“</i> bezeichnet.</p> <p>Es gibt keine Anhaltspunkte das vorliegende Ergebnis der artenschutzrechtlichen Stellungnahme von Seiten der Stadt anzuzweifeln.</p> <p>Das Büro hatte bereits qualitativ hochwertige Arbeit bei bisherigen gutachtlichen Stellungnahmen zum Artenschutz und zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)</p>
---	---

<p>nicht legitim und nicht durch die Beschlusslage im UBGA vom 24.04.2017 abgedeckt. Dazu passend, sind das Unbedenklichkeitsergebnis und die grundsätzliche Qualität dieser Prüfung. (Sehen Sie dazu weiter unten.) Die akzeptierte, mangelhafte Qualität der artenschutzrechtlichen Prüfung sowohl durch das Stadtplanungsbüro/Ingenieurbüro ■■■, als auch durch die Stadt Oberasbach ist ein weiteres Indiz, dass die Stadt Ihre Planungshoheit nicht in ausreichendem Maß wahrnimmt.</p> <p>8. In den Anlagen zur Begründung der 1. Bebauungsplanänderung Nr. 65/1 Langenackerstraße/Schnepfenweg des Stadtplanungsbüro/Ingenieurbüros ■■■ befindet sich das so bezeichnete artenschutzrechtliche Gutachten. Dazu halten wir fest:</p> <p>Unterlage ist an die Unternehmung ■■■ Immobilien adressiert, die wohl Auftraggeber und Kostenträger ist. Die Auftragsvergabe durch ■■■ Immobilien ist nicht durch den Beschluss des UBGA vom 24.04.2017 abgedeckt. Dieser Beschluss ist sachgerecht, da die Unternehmung ■■■ Immobilien eigene, ökonomische Interessen verfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Umfang der "Prüfung", unter Abzug der aus den Unterlagen des Stadtplanungsbüros/Ingenieurbüros ■■■ übernommenen abgeschriebenen Stammdaten, beträgt kaum eine DIN-A4-Seite. - Bei den Ausführungen ist keinerlei, geschweige denn eine anerkannte Methode der Vorgehensweise erkennbar. - Dazu passt, dass die zwei wesentlichen Tierarten, die im Quartier vorkommen, und die wesentliche Lebensräume auch auf dem Grundstück 775/32 innehatten, keinerlei Erwähnung finden, da die entsprechenden Lebensräume wohl nicht erkannt wurden. Dabei handelt es sich um die artenschutzrechtlich schützenswerten Grünspechte und die europäischen Eichhörnchen. Zwei Tierarten deren Schutzbedürftigkeit wir bereits bei unseren früheren Einsprüchen angemahnt hatten. - Die angegebene Begehung erfolgte irrelevant nach Rodung und Planierung und damit wohl interessengeleitet durch den Auftraggeber. - Es fällt weiterhin auf, dass zwischen deklarierter Begehung der Örtlichkeiten und Datierung der Prüfungsunterlagen lediglich ein Tag liegt. (Eine entsprechende zeitliche Erstellung erscheint allerdings bei der Qualität und dem Umfang dieser Prüfung, die wir als mangelhaft und unzureichend erachten, möglich.) Zusammengefasst ist die Auftragsvergabe der artenschutzrechtlichen Prüfung durch ■■■ Immobilien nicht legitim. Die Qualität der Prüfung ist als mangelhaft und ungenügend, das Ergebnis als auftraggeberorientiert zu qualifizieren. Hier ist weiterhin die mangelhafte Qualitätsprüfung des Stadtplanungsbüros/Ingenieurbüros ■■■ und gesamthaft der Stadt Oberasbach zu bemängeln. <p>9. Ergänzen möchten wir noch, dass in der Niederschrift der Stadtratssitzung vom 14.05.2018 entscheidende Punkte falsch protokolliert wurden. Die Antragstellung durch Herrn Stadtrat Maurer ist nicht richtig wiedergegeben. Eine Ausnahme der Grundstücke 775/32 und 775/33</p>	<p>in anderen Bauleitplanungen bewiesen.</p> <p>Von der ÖFA vorgeschlagene Ersatzpflanzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen für höhlenbewohnende und höhlenbrütende Arten wurden in den textlichen Hinweisen formuliert. Diese sind aufgrund spezieller Normen durchzuführen und deshalb nachrichtlich in die Bauleitplanungsunterlagen übernommen.</p> <p>Das Eichhörnchen (<i>Sciurus vulgaris</i>) ist in Bayern häufig und kommt vermutlich flächendeckend vor. Schwerpunkte der Verbreitung liegen auch in Siedlungsbereichen mit ihren Garten- und Parkanlagen. Eichhörnchen-Populationen unterliegen großen natürlichen Schwankungen, die vor allem von der Samenbildung der Bäume abhängen. Häufigere Mastjahre, wie sie zum Beispiel bei Nadelbäumen als Folge des Klimawandels beobachtet werden, fördern vermutlich die Bestände. Die Art ist in Bayern nicht gefährdet (Rote Liste Bayern Säugetiere 2017) und zählt nicht zu den FFH-IV-Arten (saP-relevant). Auch bundesweit liegt kein Gefährdungsstatus vor. Im Umfeld des Planungsraumes findet das Eichhörnchen zahlreiche günstige Lebensraumstrukturen, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch den geplanten Eingriff sicher ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Der Grünspecht (<i>Picus viridis</i>) besiedelt lichte Wälder und die Übergangsbereiche von Wald zu Offenland, also abwechslungsreiche Landschaften mit einerseits hohem Gehölzanteil, andererseits mit mageren Wiesen, Säumen, Halbtrockenrasen oder Weiden. In und um Ortschaften werden Parkanlagen, locker bebaute Wohngebieten mit altem Baumbestand (z. B. Villenviertel) und Streuobstbestände regelmäßig besiedelt. Entscheidend ist ein Mindestanteil kurzrasiger, magerer Flächen als Nahrungsgebiete, die reich an Ameisenvorkommen sind. Außerhalb der Alpen werden Nadelwälder gemieden. Brutbäume sind alte Laubbäume, vor allem Eichen, in der Regel in Waldrandnähe, in Feldgehölzen oder in lichten Gehölzen. Der Grünspecht ist in Bayern ein häufiger Brutvogel und nicht gefährdet, auch bundesweit steht er nicht auf der Roten Liste. Die Brutreviere der Art umfassen je nach Verbreitungsgebiet mehrere Hundert Hektar. Die Größe des Planungsraumes spielt somit für ein Brutrevier des Grünspechts keine Rolle, zumal es im vorliegenden Fall auch keine Bäume gibt, die als Brutbäume genutzt werden können.</p> <p>Zu 9.: Die Stadtratsniederschrift über die Sitzung vom 14.05.2018 wurde in der Sitzung am 18.06.2018 genehmigt.</p>
---	---

<p>derart, dass hier 3 Vollgeschosse beibehalten werden sollten, war nicht Gegenstand der Antragstellung. Die danach erfolgte, identische Anweisung an die Verwaltung zur Überarbeitung, die in der Niederschrift identisch formuliert ist, ist ebenfalls so nicht erfolgt. Hier würde sich nach der vorherigen Ablehnung auch noch einmal die Sinnfrage stellen. Ein weiterer Beleg für die Prozessdefizite der Stadt Oberasbach. Auch weisen wir noch einmal darauf hin, dass auch hier Herr Stadtrat Hetterich jeweils, zu unseren Ungunsten mitgestimmt hat. Sehen Sie zu dieser Thematik auch unser Einspruchsschreiben vom 28.11.2018 und die weiteren Ausführungen.</p>	<p>Mit der Billigung des städtebaulichen Entwurfs in der Stadtratsitzung am 22.10.2018 (mehrheitlich gegen 1 Stimme) ist ein neuer Planungsstand bewilligt worden, der in der erneuten öffentliche Auslegung (§ 4 a Abs. 3 BauGB) der Öffentlichkeit bekannt gegeben wurde. Weiterhin wurden erneut die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Stadtrat Hetterich war am 14.05.2018 seit ca. einem Jahr nicht mehr Teil des Planungsteams und deshalb ohnehin nicht als persönlich beteiligt anzusehen.</p>
<p>10. Zur Nichtigkeit getroffener Beschlüsse insbesondere durch Mitwirkung des Stadtrats Herr W. Hetterich bei Beratung, Diskussion und Abstimmung in den Gremien der Stadt Oberasbach zur 1. Bebauungsplanänderung Nr. 65/1 "Langenäckerstraße/Schnepfenweg" haben wir uns bereits in unserem Einspruchsschreiben vom 28.11.2018 geäußert. Da diese Einsprüche für uns eine besonders hohe Bedeutung haben, möchten wir hier noch einmal ausdrücklich darauf verweisen.</p>	<p>Zu 10.: Wie bereits ausgeführt war Stadtrat Hetterich seit Mitte des Jahres 2017 nicht mehr Teil des Planungsteams Hetterich & Bock und somit lag eine persönliche Betroffenheit nicht vor.</p>
<p>11. Insbesondere mit Bezug auf die Unterlage 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65/1 "Langenäckerstraße/Schnepfenweg" vom Stadtplanungsbüro/ Ingenieurbüro ■■■ halten wir Folgendes fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anders als ausgeführt, findet ein Generations-/Bewohnerwechsel im Quartier der obigen geplanten Bebauungsplanänderung nicht statt. - Wenn die angegebene "unterdurchschnittliche" Nutzungsintensität auf der zu ändernden Quartierfläche durch Bauvorhaben auf einem Grundstück geändert werden kann, dann geht dies aktuell genauso gut unter dem bestehenden Bebauungsplan. Auch unter diesem sind Wohnungen/Doppelhaushälften für 4 Parteien realisierbar, und dies deutlich günstiger als bei einer potenziellen Renditemaximierung des Verkäufers. - Während sich die Verwaltung der Stadt auf das städtebauliche Konzept beruft, um die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen auf dem Flurstück 775/32 zu legitimieren, wird in obiger Unterlage in Punkt 5.2. ausgeführt, dass "mit Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung es hier bei maximal 2 Vollgeschossen bleibt." Hier handelt es sich um eine nicht akzeptable, substantielle Ungleichbehandlung. <p>Die diesbezügliche Argumentation steht dabei direkt im Widerspruch zu der Argumentation der Stadt, vertreten durch ihre Verwaltung, "wonach entlang des Schnepfenwegs bis 3 Vollgeschosse zulässig sind, um einen moderaten Übergang bis zur viergeschossigen Bebauung östlich des Schnepfenwegs zu ermöglichen."</p> <p>Hierzu halten wir besonders betonend und zum wiederholten Mal fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Östlich des Bebauungsareals sind keine viergeschossigen Bauten vorhanden, sondern Garagenhöfe mit einer Höhe, die unter einem Vollge- 	<p>Zu 11.: Ein Generationswechsel hat bereits in den Jahren 2017/2018 eingesetzt und betrifft zwischenzeitlich drei große minderbebaute Grundstücke.</p> <p>Auch zwei kleinere Grundstücke an der Langenäckerstraße wurden erst kürzlich neu bebaut.</p> <p>Angesichts des hohen Baudrucks der auf Oberasbach liegt und speziell der hohen Nachfrage nach bezahlbaren Eigenheimgrundstücken ist eine Nachverdichtung des Gebietes vorrangiges und kurzfristiges Ziel. Damit die Bebauung nicht zu dicht wird, so wie es die überörtlichen Zielvorgaben eigentlich ermöglichen, wurden die Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Flächenversiegelung wie oben ausgeführt begrenzt. Das städtebauliche Konzept wurde vom Stadtbauamt ausgearbeitet und dem Planungsbüro Bökenbrink zur Fertigung der Planungsunterlagen vorgelegt.</p> <p>Die viergeschossigen Gebäude im Schnepfenweg 1, 1a, 2 und 3 sind als Betrachtungsmaßstab der Umgebungsbebauung heranzuziehen, weil der Schnepfenweg in der städtebaulichen Gesamtbetrachtung nicht geeignet ist, eine Zäsur darzustellen. Der Garagenhof ist angesichts des Alters dieses Baugebietes durchaus geeignet, durch eine Tiefgarage mit Bebauung ersetzt zu werden. Das wäre nach § 34 BauGB grundsätzlich zulässig. Der Garagenhof selbst ist daher nicht geeignet als Maßstab für die städtebauliche Betrachtung der Umgebungsbebauung herangezogen zu werden.</p>

schoß liegt. Gerne unterstützen wir Sie darin, diese als Vergleichsmaßstab zu wählen. Dies ist zusätzlich gerechtfertigt, da nach Ansicht der Verwaltung der Stadt Oberasbach der Schnepfenweg ja gerade keine trennende Funktion zur Arealabgrenzung darstellt. Danach ist keine Bebauungsplanänderung notwendig, da der aktuell gültige Bebauungsplan bereits eine höhere Bebauung vorsieht.

Auch die nördlichen Grundstücksflächen mit Mehrfamilienhäusern weisen keine gemeinsame Grenze mit dem Gebiet auf, dass durch die Bebauungsplanänderung betroffen ist. Entsprechende Analogien und Rückschlüsse sind daher nicht statthaft. Ebenfalls nicht die dahingehenden, da nicht korrekten Aussagen, dass die großen Gebäude im Osten eine prägende Wirkung ausüben. Dies ist gerade nicht der Fall, wie jeder, der sich die Situation schon einmal angesehen hat, und sei es nur in einer elektronischen Abbildung, gemäß obiger Ausführungen erkennen wird.

- Die Diskrepanz zwischen Argumentation der Stadtverwaltung und Begründungen des Stadtplanungsbüros/Ingenieurbüros ■■■ als Auftragnehmer von ■■■ Immobilien, dessen Unterlage als Begründung für die Bebauungsplanänderung dient, unterstreicht einmal mehr, dass die Stadt mit ihrer Delegation von Bebauungsaufgaben ihre Planungshoheit letztendlich an den Bauwerber, den renditeorientierten Investor ■■■ Immobilien, abgegeben hat. Dies ist nicht legitim.

Die einseitige Bevorzugung des Auftraggebers des Stadtplanungsbüros/ Ingenieurbüros ■■■, des renditeorientierten Investors ■■■ Immobilien, ist weiterhin an vielen Stellen der Begründung der Bebauungsplanänderung erkennbar.

Wir wollen hier nur exemplarisch darauf hinweisen, dass abweichend zum gängigen Referenzpunkt von Höhenmessungen, "Straßenkante", an verschiedenen Stellen in der Begründung die Referenz "Oberkante Fußbodenaufbau, die 40 cm über gängiger Geländehöhe liegen darf" gewählt wird. Berücksichtigt man hier, dass das Gelände abfallend ist, potenziell noch aufgeschüttet werden kann und an verschiedenen Stellen eines Baukörpers auf nicht ebenem Gelände gemessen werden kann, ergeben sich hier Toleranzen einer maximalen Firsthöhe von überschlägig bis zu 1,5 m. Dies ist nicht akzeptabel und zeigt noch einmal, wie hier einseitig versucht wird Vorteile für den renditeorientierten Investor zu realisieren, die zu Lasten der Oberasbacher Anlieger und Bürger gehen.

Zusammengefasst kann noch einmal festgehalten werden, dass in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Langenackerstraße/ Schnepfenweg" des Stadtplanungsbüros/Ingenieurbüros ■■■ Regelungen getroffen und Gründe hervorgebracht werden, die den renditeorientierten Investor ■■■ Immobilien einseitig und zu Lasten der Oberasbacher Anlieger bevorzugen. Ein Ergebnis, das allerdings nicht verwundern kann, wenn man sich verdeutlicht, dass die Bebauungsplanänderung von einem Unternehmen, dem Stadtplanungsbüro/ Ingenieurbüro ■■■, erarbeitet wird, dass durch ■■■ Immobilien beauftragt und bezahlt wird, die erarbeiteten Ergebnisse dann noch durch Mandatsträger der Stadt Oberasbach, möglich-

Die Stadt Oberasbach geht mit dieser Planung einen anderen Weg als es die Zielvorgaben des öffentlichen Baurechts vorsehen, welche zur schnellen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf die Planung urbaner Gebiete mit hochverdichteter Bebauung abzielt.

Das Stadtbild ist kein nachbarschützenswerter 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 Ihnen wird im Fazit eine Bauleitplanung gefordert, die *„deutlich mehr als bisher Familien attraktiven Wohnraum bietet“*. Das soll nach Ihren Vorschlägen durch eine ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung erreicht werden. Als Musterbebauung wird ein eingeschossiges Gebäude in der Bachstraße mit einer großen Grundfläche vorgeschlagen. Eingeschossige Gebäude müssen die gewünschte Wohnfläche im Erdgeschoss vorweisen. Große Grundstücke mit eingeschossiger Bebauung sind derzeit wegen der hohen Grundstückspreise für Wohnbauland grundsätzlich nicht nachgefragt.

Alle diese Faktoren sind in die Entscheidungsfindung zur Entwicklung des städtebaulichen Konzepts eingeflossen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange ermittelt und gegen- und untereinander abgewogen.

Sämtliche Einwendungen der Anliegerschaft wurden auf ihre Umsetzbarkeit geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das vorliegende städtebauliche Konzept ist im Ergebnis am besten für eine zukunftsfähige bauliche Entwicklung im Planungsgebiet geeignet, die den Anforderungen der nächsten Generationen gerecht wird.

Für die Festsetzung von Höhenentwicklungen von Gebäuden gibt es in der Bauleitplanung grundsätzlich drei Möglichkeiten. Zum einen kann die Höheneinordnung durch das Landratsamt (hier LRA Fürth) bestimmt werden.

Zweitens kann das natürliche Gelände über Höhenlinien als Bezugspunkt definiert werden und drittens kann ein Bezug zur „Straßenkante“ hergestellt werden.

Innerhalb eines Baufensters ist es im Planungsgebiet nicht möglich einen Höhenversprung von 1,50 m zu erreichen. Zwischen den einzelnen Baufenstern ist ein Versprung hingegen möglich und ergibt sich bereits aus dem nach Süden abfallenden Gelände. Je nach Abstand der Gebäude zu einander kann sich hier auch ein Höhenunterschied von 1,50 m ergeben.

erweise zur Realisierung eigener ökonomischer Vorteile unterstützt werden, und die Gesamtqualität der vorgelegten Ergebnisse und Unterlagen trotz offenkundiger Defizite unkritisch durch die Stadt Oberasbach begleitet werden.

Dies ist weder legitim noch statthaft und stellt den Sachverhalt der Delegation der Planungshoheit und Entscheidungshoheit der Stadt Oberasbach auf den, eigene ökonomische Interessen verfolgenden, renditeorientierten Bauwerber ■■■ Immobilien dar.

Die von uns vorgetragenen Einsprüche und der damit erfolgende Umgang zeigen, dass unsere Einwendungen nicht in ausreichendem Maße und nicht in angemessener Weise von der Stadt Oberasbach berücksichtigt und behandelt wurden und werden. Damit liegen Abwägungsausfälle und Abwägungsdefizite vor. Weiterhin ist ein wesentlicher Großteil der getroffenen Beschlüsse bezüglich der obigen Bebauungsplanänderung nichtig, durch die substantielle, nachhaltige und andauernde Mitwirkung eines, mit eigenen ökonomischen Interessen betroffenen Stadtratsmitglieds. Anders als durch die Gemeindeordnung in Artikel 49 vorgesehen, hat die Stadt keinerlei entsprechende Vorkehrungen getroffen, um dem entgegenzuwirken. Die Qualität der Entscheidungsgrundlagen ist teilweise nicht ausreichend, in jedem entsprechenden Fall klar erkennbar, durch die ökonomische Interessenlage des renditeorientierten Investors ■■■ Immobilien gestaltet. Dabei bat die Stadt durch mangelnde Prüfung, Begleitung und Kontrolle wesentliche Teile ihrer Planungs- und Entscheidungshoheit bezüglich einer Bebauungsplanänderung auf den Bauwerber eines einzelnen Grundstücks, den renditeorientierten Investor ■■■ Immobilien, substantiell übertragen. Dieser hat wesentliche, eigene ökonomische Interessen an einer, ihn begünstigenden Bebauungsplanänderung. Dies ist weder legitim noch für Oberasbacher Bürger akzeptabel.

Wie schon mehrmals ausgeführt, ist fraglich, ob allen Stadtratsmitgliedern eine angemessene und ausgewogene Darlegung der Situation, der Folgen und der bei mehreren Dritten vorhandenen Interessen der geplanten Bebauungsplanänderung ausreichend erläutert und die Konsequenzen aufgezeigt wurden. Dies kann unseres Erachtens nicht der Fall sein. Anders wären die bisherige Diskussion und die erzielten Abstimmungsergebnisse nicht erklärbar.

Zusätzlich zur juristisch formalen Perspektive stellt sich hier nochmals und wiederholt die Frage nach dem Umgang mit Bürgern der Stadt Oberasbach zugunsten einiger Weniger und deren ökonomischer Interessen.

Vor diesem Hintergrund erscheint uns die Bitte an Sie, auf die geplante Bebauungsplanänderung kurzfristig zu verzichten und uns damit gemeinsam die rechtliche Aufarbeitung zu ersparen, als ein annehmbarer Kompromissvorschlag.

Damit sind eine Bebauung unter dem bestehenden Bebauungsplan und damit eine maßvolle Nachverdichtung, die deutlich mehr als bisher Familien attraktiven Wohnraum bietet, möglich. Dabei würden wir erwarten, dass der aktuelle Bebauungsplan ohne Abweichungen zur Anwendung kommt. (Sehen Sie dazu die Niederschrift des UBGA vom 23.01.2017.)

Beteiligte 2: Mehrere Anlieger lt. Unterschriftenliste Stand: 28.11.2018	
Stellungnahme	Dem Stadtrat zur Kenntnisnahme (Mitteilung):
Einspruch der Anlieger mit Betroffenheit durch die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 6511 "Langenäckerstraße/ Schnepfenweg". Hier: Wichtigkeit getroffener Beschlüsse insbesondere durch Mitwirkung eines Stadtrats bei Beratung, Diskussion und Abstimmung in den Gremien der Stadt Oberasbach.	Das Schreiben der Anlieger vom 28.11.2018 wurde durch die Geschäftsleitung bearbeitet und mit Schreiben vom 18.12.2018 der 1. Bürgermeisterin an alle Unterzeichnenden beantwortet (das Einwendungs- und Antwortschreiben haben die Stadträte per Email vom 19.12.2018 erhalten): Eine persönliche Beteiligung ist spätestens seit Mitte 2017 ausgeschlossen.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 13 dagegen: 11 anwesend: 24

1. Zusammenfassender Abwägungsbeschluss

Erforderlichkeit der Änderungsplanung

Die Bauleitplanung ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, da insbesondere der rechtsgültige (Ur-)Bebauungsplan mit seinen engen Baugrenzen aus dem Jahr 1967 nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Bebauung entspricht. Der herrschende Baudruck in Form verstärkter Nachfrage nach kleineren finanzierbaren Wohnbaugrundstücken rechtfertigt eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen mit übergroßen minderbebauten Grundstücken.

Der Innenentwicklung wird, wo immer möglich, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete eingeräumt. Den Anstoß zur 1. Änderung des Bebauungsplans gab eine Bauvoranfrage für das Grundstück Fl. Nr. 775/32, Gemarkung Oberasbach, Schnepfenweg 5, zur Errichtung von zwei dreigeschossigen Doppelhäusern. Das Grundstück ist 1.183 m² groß und der Bebauungsplan sah unter anderem die Festsetzung von 1 Vollgeschoss vor. Von der Stadt Oberasbach wurde bewusst das ganze Plangebiet bezüglich der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet und entsprechende Änderungen für alle Grundstücke entworfen.

Die Stadt kann ein Interesse eines privaten Bauinteressenten zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei auch an den Wünschen der Grundstückseigentümer orientieren, wenn sie, wie dargelegt zugleich städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt (siehe dazu „Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, Randnummer 34 zu § 1 BauGB).

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt.

Bebauungsdichte, Höhenentwicklung und Rücksichtnahmegebot

Den Umgriff der Betrachtung für die Wahl der städtebaulichen Anforderungen an Bebauungsdichte und Höhenentwicklung bildete die Umgebungsbebauung der Straßen Pfarrhöhe und Schnepfenweg. Diese Straßen bilden keine Zäsur für die Definition der näheren Umgebung, sodass die 3 bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser am Schnepfenweg im Osten, sowie die bis zu dreigeschossige Bebauung im Norden und die zweigeschossige Bebauung an der Pfarrhöhe im Westen Anhaltspunkte für die künftige städtebauliche Strukturierung des Baugebietes gaben.

Entlang des Schnepfenwegs wurde eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet werden muss. Westlich davon wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet werden muss. Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 bildet die Grundlage für eine moderate Nachverdichtung des Gebiets. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

Bezüglich der zweigeschossigen Satteldachgebäude gilt eine maximale Wandhöhe von 4,00 m, für dreigeschossige Satteldachgebäude eine maximale Wandhöhe von 7,00 m. Damit liegt das jeweils höchstzulässige Vollgeschoss im Dachgeschoss.

Die Firsthöhe für zweigeschossige Gebäude wurde auf maximal 9,90 m und für dreigeschossige Gebäude auf maximal 11,00 m festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Die Abstände der Bestandsgebäude zu den künftigen Baugrenzen betragen teilweise über 10,00 m, so dass nicht nur die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Brandschutz gewährleistet sind, sondern im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu erwarten sind. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Fl. Nrn. 775/14 und 775/31, Gemarkung Oberasbach, Nadelbäume mit einer Wuchshöhe, die einer Eignung als Hausbäume zuwiderlaufen. Diese entwickeln eine deutlich größere Verschattungswirkung als die geplanten Gebäude und stellen im Falle einer Unwetterlage mit Sturmböen ein potenzielles Risiko im Hinblick auf Astbruch- und Umsturzgefahr dar. Sie haben keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert, weshalb eine Entfernung außerhalb von Brutschutzzeiten gestattet ist.

Von der Planung sind demnach keine unzumutbaren Beschränkungen des Eigentums oder des Rechtes auf Wahrung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Das private Eigentum gehört in hervorgehobener Weise zu den abwägungsbeachtlichen Belangen. Den bauwilligen Eigentümern wird durch die Änderung des Bebauungsplans in angemessener Weise das Recht auf eine zeitgemäße bauliche Ausnutzung ihrer Grundstücke eingeräumt. Demgegenüber werden die Rechte der angrenzenden Grundstückseigentümer nicht in unzumutbarer Weise beschränkt, da Ihnen durch die Änderungsplanung kein Baurecht beschnitten wird und ausreichend Rücksicht auf die Wahrung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse genommen wird.

Erschließung, Stellplatznachweis, Entwässerung, Immissionsschutz

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert durch die vorhandenen Erschließungsanlagen „Schnepfenweg“ und „Langenäckerstraße“. Das Grundstück Fl. Nr. 775/14, Gemarkung Oberasbach, Langenäckerstraße 28, liegt ebenfalls in ausreichender Breite an der Langenäckerstraße an. Ein Baufenster für Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten wurde entsprechend festgesetzt. Die Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach in ausreichender Anzahl zu errichten, einzugrünen und gegebenenfalls durch Baumpflanzungen zu gliedern. Dies bildet insbesondere eine Abschirmung zum Nachbargrundstück.

Die Entwässerung erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal in der öffentlichen Straße. Die Niederschlagswässer sollen, wenn möglich, versickert oder in geeigneten Auffangbehältern gesammelt werden.

Die hydrodynamische Nachberechnung des Kanalnetzes ergibt keine nennenswerte Erhöhung der Abflüsse, welche Kellerüberschwemmungen verursachen würden. Der Sammler in der Langenäckerstraße 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 Langenäckerstraße / 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. Bauwerber sollten vor der Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung durchführen lassen und dann entscheiden, ob mit weißer Wanne zu bauen ist.

Die Verkehrsbelastungen auf den beteiligten Straßen sind mittelmäßig (Langenäckerstraße) und schwach (Schnepfenweg). Auch die Verkehrsbelastungen in der Pfarrhöhe ist mit ca. 3.500 Kfz/24h mittelmäßig. Die aufgrund des geänderten Bebauungsplans möglicherweise geringfügig zunehmende Verkehrsbelastung kann von allen beteiligten Straßen problemlos verkraftet werden.

Die dadurch bedingte Verkehrszunahme wird als vertretbar angesehen. Insgesamt bewegt sich die Verkehrszunahme, welche durch die Bauleitplanung resultieren kann, im Bereich der Geringfügigkeit und ist daher auch nicht gutachtlich zu prüfen.

Auch die Festsetzungen zur Bebaubarkeit sind so gefasst, dass eine Bebaubarkeit, im Sinne des Erschlossenseins und der Verhältnismäßigkeit möglich ist.

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 Gewerbestandort oder sonstigen emittierenden Standort geplant.

Aus den vorgenannten Gründen sind keine Anhaltspunkte für eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Immissionen zu erkennen. Ein Lärmschutzgutachten wird deshalb nicht für erforderlich gehalten. Festsetzungen zum aktiven oder passiven Lärmschutz werden nicht getroffen.

Naturschutzfachliche Betrachtung

Die Betrachtung der Flora und Fauna im Plangebiet erfolgte durch eine gutachtliche Stellungnahme der ÖFA Schwabach vom 02.03.2018 zum Artenschutzbeitrag. Das Ergebnis wurde in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Baumpflanzgebote und die Verpflichtung zur Begrünung der Flachdächer von Nebengebäuden dienen dem Naturhaushalt.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu Baumfällungen außerhalb von Brutschutzzeiten sind fachgesetzlich einzuhalten. Eine nachrichtliche Übernahme sowie Hinweise dazu befinden sich im Änderungsbebauungsplan.

Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Fl. Nrn. 775/14 und 775/31, Gemarkung Oberasbach, Nadelbäume mit einer Wuchshöhe die einer Eignung als Hausbäume zuwiderlaufen. Naturschutzfachlich befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Gehölze. Eine Entfernung zum Zwecke der Baufeldräumung ist außerhalb der Brutschutzzeiten zulässig. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Planungsalternativen, Anspruch auf Fortbestand der bisherigen Planung

Der Vorrang der Innenentwicklung, die o.g. Geeignetheit der übergroßen minderbebauten Grundstücke für eine Nachverdichtungsplanung und der gegebene Anlass durch Eigentümer- und Generationenwechsel ließen zeitnah keine geeigneten Alternativen für die Planung erkennen.

Das Nachbarinteresse am Fortbestand der bisherigen Planungssituation muss in diesem Planungsfall zurücktreten hinter dem Vorrang der moderaten Nachverdichtung des Gebiets zur Schaffung von stark nachgefragtem Wohnraum, da die Nachbarn nicht mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt sind.

Einen Rechtsanspruch auf freie Sicht in den Asbachgrund besteht nicht. Auch das Stadtbild ist kein nachbarschützender Belang. Die Bebauungsdichte ist so festgesetzt, dass das Rücksichtnahmegebot nicht unzumutbar beeinträchtigt ist.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 13 dagegen: 11 anwesend: 24

2. Satzungsbeschluss

Auf Grund § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8, § 9, § 10 und § 13 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Stadt Oberasbach die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 mit der Bezeichnung „Langenäckerstraße / Schnepfenweg“, bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 02.10.2018 als Satzung.

Die Planungsunterlagen (Stand: 02.10.2018) sind Bestandteil dieses Beschlusses und werden Anlage Nr 3 ur Sitzungsniederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen: Maßnahmen zur Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer an der Bahnunterführung Steiner Straße / Mühlstraße

Herr Dr. Schwarz-Boeck verlässt kurz den Sitzungssaal, die Ist-Stärke beträgt somit 23 Mitglieder.

Herr Schikora teilt mit, dass die Stadt Stein ein Ingenieurbüro beauftragt hat. Eine Möglichkeit wäre, sich anzuschließen, damit beide Städte gemeinsam untersucht werden. Er teilt mit, dass dem Antrag eine Skizze zur Lösung beiliegt, die Umsetzung muss von einem entsprechenden Fachbüro überprüft werden.

Herr Dr. Schwarz-Boeck äußert sich, dass die CSU den Vorschlag gemacht hat, das ganze einspurig zu gestalten. Hierauf sind von der Stadt Stein Einwände gekommen. Vorschlag der Stadt Stein war, die gemauerte Abböschung zu entfernen, d. h. eine große Durchfahrt zu machen. Daher stimmt die CSU dafür.

Herr Heinl informiert, dass die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag laut Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vollinhaltlich zustimmt. Dem Beschlussvorschlag lt. der Stadt Stein stimmt die SPD nicht zu.

Herr Kißlinger teilt mit, dass die Freien Wähler dem Antrag zustimmen.

Herr Schmitt erklärt, dass die Lösung mit der Bundesbahn als Eigentümer besprochen werden muss. Es wurden schon in den letzten Jahren mehrere Veränderungen durchgeführt, daher ist die Belastung der Bahnanlagen sehr gestiegen. Wenn bestimmte Maßnahmen durchgeführt werden sollen, sollte die Bundesbahn die Kosten mittragen.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 22 dagegen: 1 anwesend: 23

Die Städte Stein und Oberasbach beauftragen gemeinsam eine Machbarkeitsstudie zur Verbesserung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs an der Bahnunterführung Steiner Straße / Mühlstraße. Die Kosten werden geteilt.

Bestellung von neuen Ausschussmitgliedern und eines neuen Referenten

Herr Dr. Schwarz-Boeck ist wieder im Sitzungssaal eingetroffen und Herr Gill verlässt kurz den Sitzungssaal, die Ist-Stärke beträgt somit 23 Mitglieder.

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

Als Nachbesetzung für den jeweiligen Ausschusssitz von Werner Hetterich werden Markus Gerstner als Mitglied des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses und Bodo Wiegandt als Mitglied des Rechnungsprüfungsausschusses bestellt. Zum Vertreter im Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss von Markus Gerstner wird Stephan Schramm bestimmt.

Lothar Schmitt wird für Werner Hetterich zum Referenten für städtische Gebäude und Wohnungen und den Friedhof ernannt.

TO-Punkt 11:**0995****Neufassung der Satzung für die städtischen Kindertagesstätten**

Frau Huber teilt mit, dass die Punkte der Förderkriterien nicht mit der Satzung übereinstimmen, die Wirkung der Satzung zur Förderungsänderung auf Buchungsbedingungen ist nicht gegeben.

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

Der Entwurf der „Satzung für die Kindertageseinrichtungen der Stadt Oberasbach (Kindertageseinrichtungssatzung - KiTaS)“ wird als Satzung beschlossen. Er wird als Anlage Nr. 4 Teil der Sitzungsniederschrift.

TO-Punkt 12:**0996****Neufassung der Gebührensatzung für die städtischen Kindertagesstätten**

Herr Schikora verlässt kurz den Sitzungssaal, Herr Maurer und Herr Gill sind im Sitzungssaal eingetroffen, die Ist-Stärke beträgt somit 24 Mitglieder.

Frau Huber informiert, dass den Fraktionssprechern die Vergleichszahlen zu anderen Kindertagesstätten zur Kenntnis gegeben wurden. Diesbezüglich konnte festgestellt werden, dass ein großes Delta zwischen den verschiedenen Einrichtungen ist. Zudem wurde dann vorgeschlagen, dass die Werte erhöht und angepasst werden sollen. Die letzte Erhöhung war am 01.09.2015, daher soll eine Erhöhung eingeführt werden.

Beschluss: einstimmig beschlossen**dafür: 24 dagegen: 0 anwesend: 24**

Der vorliegende Entwurf der „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Kindertageseinrichtungen (Kindergärten und Kinderhorte) der Stadt Oberasbach (Kindertageseinrichtungen-Gebührensatzung - KiTaGebS)“ wird als Satzung beschlossen. Der Entwurf wird als Anlage Nr. 5 Teil der Sitzungsniederschrift.

TO-Punkt 13:**Mitteilungen**

Herr Schikora ist wieder im Sitzungssaal eingetroffen, die Ist Stärke beträgt somit 25 Mitglieder.

TO-Punkt 13.1:**Sachstand zur Anfrage von Stadtrat Herrn Kißlinger vom 25.02.2019**

Frau Huber teilt mit, dass die Anfrage von Herrn Kißlinger vom 25.02.2019, in Bezug auf den Verbindungsfußweg zwischen Hochstraße und Leichendorfer Straße folgendes ergeben hat. Der Weg wurde mit einem Hinweis versehen, aber ist weiterhin begehbar. Ein Anwohner hat auf Verkehrsgefahren hingewiesen, deshalb wurden Absperrungen aufgestellt. Die Vorsitzende findet, dass möglicherweise die Verkehrssicherungspflicht nicht gegeben ist. Es wurde mit den Eigentümern Kontakt aufgenommen, dass die Gefahren behoben werden sollen.

zur Kenntnis gegeben**TO-Punkt 13.2:****Sachstand zur Anfrage von Stadtrat Herrn Schmitt vom 25.02.2019**

Frau Huber informiert zur Anfrage von Herr Schmitt vom 25.02.2019, beziehungsweise auf die Stadtbroschüre. Diese wurde am 20.03.2019 an alle Stadtratsmitglieder per E-Mail beantwortet.

zur Kenntnis gegeben

TO-Punkt 14:

Anfragen der Mitglieder des Stadtrates

TO-Punkt 14.1:

Anfrage Stadtrat Herr Dr. Schwarz-Boeck

Herr Dr. Schwarz-Boeck möchte, dass in den Kindertagesstätten nachgefragt wird, wie die Einrichtungen zum Impfen stehen, wie die Perspektiven zur Überprüfung der Impfungen sind und wie auf ungeimpfte Kinder reagiert werden soll.

Frau Bürgermeisterin Huber lässt das prüfen.

TO-Punkt 14.2:

Anfrage Stadtrat Herr Dr. Schwarz-Boeck

Herr Dr. Schwarz-Boeck möchte außerdem wissen, ob von der Verkehrsbehörde geplant wird, für den freigegebenen Fahrradverkehr in Gegenrichtung, z.B. in der Eisenstraße, über ein Schild „Frei Fahrradfahrer gegen die Fahrtrichtung“ noch Verkehrszeichen oder Informationstafel aufgestellt werden, weil dies sonst zu Gefahren führen kann. Wenn zudem keine Maßnahmen geplant sind, dann sollten diese Hinweistafeln wieder entsorgt werden.

Frau Huber lässt sich über den Sachstand informieren.

TO-Punkt 14.3:

Anfrage Stadträtin Frau Hübner-Möbus

Frau Hübner-Möbus teilt mit, dass am Ende der Bucher Straße ein Mehrfamilienhaus gebaut wird und im Zuge der Baumaßnahmen wurde der Weg zum städtischen Spielplatz beschädigt.

Frau Huber lässt dies prüfen und schriftlich beantworten.

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

Sitzungsende: 20:56 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Acelya Özek
Schriftführer/in