

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: PA/5118/2021

Planungsamt
Anja Wettstein

Datum: 16. September 2021
AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Stadtrat	30.09.2021	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth";
Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

Vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt und der Regierung von Mittelfranken, Höheren Landesplanungsbehörde, gingen folgende Schreiben ein:

Äußerung (Abschrift der Stellungnahme)	Beschlussvorschlag:
<p>Landratsamt Erlangen-Höchstadt Schreiben vom 03.03.2021 Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt nimmt zum vorgelegten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

I. Formelle Anforderungen

Aus Gründen der Eindeutigkeit wird gebeten, die im südlich gelegenen Baufenster eingetragene Schraffur redaktionell etwas schmaler einzutragen, da auch der zwingende Rücksprung des Staffelgeschosses geringer ist als für die im nördlich gelegenen Baufenster. Führt die Gemeinde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch, müssen die Änderungen oder Ergänzungen mit ausreichender Deutlichkeit aus dem Entwurf des Bauleitplans hervorgehen. Dies ist hier nicht ausreichend erfolgt. In den nun vorliegenden Planunterlagen wurden zusätzlich zu den in der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 11.02.2021 angegebenen Änderungen weitere Änderungen vorgenommen, ohne dass hierfür eine Kennzeichnung vorgenommen wurde (z.B.: Einzeichnung eines beschränkten Bauschutzbereiches im nördlichen Bereich). Wird wie in der hier erfolgten Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, ist in der Bekanntmachung auf die Arten umweltbezogener Informationen hinzuweisen, die zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs verfügbar sind. Da nicht alle Änderungen kenntlich gemacht wurden, wird um Prüfung gebeten, ob dies im vollumfänglich erfolgt ist.

Bereits mit Stellungnahme vom 29.10.2019 wurde hinsichtlich der Tiefgaragen darauf hingewiesen, dass diese Abstandsflächen auslösen, wenn diese über die Geländeoberkante herausragen. In der hierzu erfolgten Abwägung wurde angegeben, dass klarstellend festgesetzt wird, dass von Tiefgaragen, die max. 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen, keine Abstandsflächen ausgelöst werden. Dies ist so nicht nachvollziehbar. Die Rechtsgrundlage ist zu benennen. Zudem wird um Beachtung gebeten, dass bei einem Herausragen der Tiefgarage von mehr als 0,5 m eine Absturzsicherung erforderlich wird, sofern es sich um eine betretbare Fläche handelt.

Im Rahmen der verkürzten erneuten öffentlichen Auslegung ist aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingegangen, die einen Verfahrensfehler anmerkt.

Der Verfahrensschritt der verkürzten öffentlichen Auslegung wird im Nachgang formal als nicht durchgeführt betrachtet.

Unabhängig der vorliegenden Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird das Bauleitplanverfahren mit einer erneuten (unverkürzten) öffentlichen Auslegung fortgeführt.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausarbeitung der Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der besseren Lesbarkeit der Plan-darstellung wird an der Schraffurdarstellung festgehalten. Das erforderliche Maß des jeweiligen Rücksprungs ist im Baufenster angegeben, es handelt sich um keine maßstäbliche Eintragung.

Im vorliegenden Planentwurf der erneuten öffentlichen Auslegung wird die bisherige Festsetzung zu Tiefgaragen ersatzlos gestrichen, so dass Tiefgaragen und deren Teile uneingeschränkt unter das Abstandsflächenrecht gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) fallen.

Unverändert beibehalten wird der Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bei der Errichtung von Tiefgaragen.

Abstimmungsergebnis:

Um Kenntnisnahme und Beachtung wird
gebeten.

Stellungnahme ohne Einwendungen

Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 02.03.2021

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde zuletzt mit Schreiben vom 01.10.2019 (Az. RMFSG24-8313.01-78-9-5) aus landesplanerischer Sicht beurteilt. Im aktuellen Verfahrensschritt der Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die nunmehr vorgenommenen Änderungen (zeichnerische Änderungen zweier Bauparzellen im südlichen Teilbereich WA 3 und Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich baulicher Gestaltung) sind landesplanerisch ohne Belang, so dass hierzu keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht zu erheben sind.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Herzogenaurach, 22. September 2021

Anja Wettstein