

Punkt 2: Vollzug der Baugesetze; Entwicklung des Baugebietes „Richtheim-Straßfeld“

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Bauernschmitt vom Planungsbüro TEAM 4 aus Nürnberg anwesend.

a) Vorstellung der Vorentwürfe

Zu Beginn dieses Tagesordnungspunktes weist der 1. Bürgermeister auf die zwingend erforderliche Schaffung von Bauland in der Gemeinde Berg hin und geht auf das vorgesehene neue Baugebiet bei Richtheim näher ein.

Anschließend stellt Herr Bauernschmitt den Gemeinderatsmitgliedern vier Varianten des städtebaulichen Entwurfs vor, welche im Osten ein Sondergebiet für Lebensmittel-Nahversorgung, und ein Gewerbegebiet beinhalten. Richtung Westen wird sich ein Mischgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet anschließen. Ferner zeigt er die verkehrsmäßige Erschließung dieses Baugebietes auf. Hauptverkehrserschließungsstraße für dieses Baugebiet wird die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Richtheim-Beckenhof sein. Der Kreuzungsbereich „Staatsstraße 2240/GVS Beckenhof/Ortsstraße Richtheim“ soll einen Verkehrskreisel erhalten. Die Zufahrt zu dem geplanten Sondergebiet „Lebensmittel-Nahversorgung“ ist direkt von der Staatsstraße 2240 vorgesehen.

Auch die in den Entwürfen vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen stellt Herr Bauernschmitt vor (Eingrünung im Westen als Abgrenzung zum LDM-Kanal, Grünzug im Norden zur Abgrenzung des Baugebietes, Baumreihe entlang der Hauptverkehrserschließungsstraße zwischen dem LDM-Kanal und dem Verkehrskreisel).

Die Verwaltung hat der Variante 3 den Vorzug gegeben, da hier bei der Erschließung der Baugrundstücke keine Wendehämmer erforderlich sind, Bauflächen und Verkehrsflächen in einem guten Verhältnis zueinander stehen und die Parzellierung günstige Zuschnitte ermöglicht.

Somit wurde vom Planungsbüro TEAM 4 die von der Verwaltung empfohlene Vorzugsvariante 3 zum Bebauungsplan-Vorentwurf ausgearbeitet.

Nachstehend die Kennwerte dieses städtebaulichen Entwurfs - Variante 3:

- Baufläche Wohnen: ca. 67.500 qm
- Anzahl der Einfamilienhäuser: 101
- Grundstücksgröße (Ø): 668 qm
- Baufläche Gewerbe: ca. 24.460 qm
- Baufläche Einzelhandel: ca. 13.670 qm (einschließlich 5 m Grünstreifen)
- Verkehrsfläche (ohne Kreisverkehr und Ausbau St 2240): ca. 14.080 qm
- Öffentliche Grünflächen (ohne Begleitgrün an Kreisverkehr und St 2240): ca. 10.140 qm
- Private Grünflächen: 3.920 qm

Im Zuge der sich anschließenden Aussprache werden von Seiten der Mitglieder des Gemeinderates u. a. folgende Anmerkungen und Vorschläge vorgebracht:

- Die vom Büro TEAM 4 vorgelegte Planung wird für gut geheißen.
- Von einzelnen Gemeinderatsmitgliedern wird jedoch der Standort „Richtheim“ als bauliche Fehlentwicklung gesehen, da eine direkte Anbindung an den Ort fehlt. Eine Baulandausweisung angrenzend an den Ort Berg wäre ideal gewesen; mangels Erwerb dieser Flächen war dies zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht möglich.
Bürgermeister Helmut Himmler stellt hierzu fest, dass der Ankauf von Bauland am Ortsrand von Berg derzeit nicht zu akzeptablen Preisen möglich ist. Aktuell kann die Gemeinde keinen einzigen Bauplatz sowie keinen Gewerbegrund anbieten. Daher müsse jedem Mitglied im Gemeinderat klar sein, dass man bei einer Ablehnung des großen Projektes in Richtheim die Gemeindeentwicklung quasi einstellt. Die unmittelbare und zwangsläufige Folge wäre, dass man bauwillige junge Leute

aus der Gemeinde verlieren würde und Interessenten für Gewerbeflächen an andere Gemeinden verweisen müsste. Auch die Ansiedelung von dringend erforderlichen Verbrauchermärkten wäre nicht möglich.

- Vorgeschlagen wird in diesem Zusammenhang auch, dass weiterhin versucht werden sollte, sowohl im Ort Berg als auch in den anderen Gemeindeteilen - vor allem im nördlichen Gemeindegebiet - neue Baugebiete zu schaffen.
- Herausgestellt wird die Wichtigkeit der Schaffung von Flächen für Gewerbe und Einzelhandel, um den Bürgerinnen und Bürgern weitere Einkaufsmöglichkeiten im Gemeindebereich Berg anbieten zu können.
- Die im Vorentwurf enthaltene Lage des Kinderspielplatzes (Mischgebiet - westlich der geplanten Verbrauchermärkte) sollte verändert werden (Aufenthalt von Jugendlichen auf Spielplätzen in den Abendstunden).
- Nachfrage zu Schallschutzmaßnahmen (Lärm - Staatsstraße 2240 / Handel und Gewerbe)
- Entlang der Gemeindeverbindungsstraße Richtheim-Beckenhof (Bereich zwischen Kreisverkehr und Ludwigskanal) sollte ein eigener Rad-/Gehweg geschaffen werden.

Danach erfolgt durch Herrn Bauernschmitt die Erläuterung der planlichen und textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan - welcher auf der Grundlage der Variante 3 erarbeitet worden ist. Was die Gestaltung der 1. und ggf. auch 2. Häuserreihe entlang des LDM-Kanals betrifft, schlägt Herr Bauernschmitt vor, in diesem WA-Gebiet nur folgende Bauweise zuzulassen: Satteldach und eine max. Wandhöhe von 4,50 m. Außerdem erläutert er dem Gemeinderat noch die weitere Vorgehensweise sowie den Ablauf der beiden Bauleitplanverfahren.

Abschließend legt der Gemeinderat fest, dass in den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2018 noch folgende Änderungen einzuarbeiten sind:

- Der Standort des Kinderspielplatzes soll verändert werden. Der Spielplatz ist aus dem Mischgebiet (Fläche westlich der Verbrauchermärkte) zu nehmen und in der Mitte des Allgemeinen Wohngebietes zu platzieren.
- Aufnahme der Festsetzung, dass in der 1. und 2. Häuserreihe entlang des LDM-Kanals nur Satteldächer zulässig sind mit einer max. Wandhöhe von 4,50 m.
- Es soll ein kombinierter Geh- und Radweg entlang der Gemeindeverbindungsstraße Richtheim-Beckenhof im Bereich zwischen dem geplanten Kreisverkehr und dem LDM-Kanal mit eingeplant werden. In diesem Zusammenhang ist vom Planungsbüro nochmals die Straßenbreite der Hauptverkehrserschließungsstraße für dieses Baugebiet zu prüfen.

b) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 8) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Richtheim-Straßfeld“ (Bereich: westlich der Staatsstraße 2240);

Änderungsbeschluss und Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Form der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg ist der betreffende Bereich (vorgesehener räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Richtheim-Straßfeld“ - westlich der Staatsstraße 2240) als Fläche für die Landwirtschaft (größtenteils Acker, Grünland) dargestellt. Ferner enthält der vorgesehene räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes noch verschiedene Teilflächen von Grundstücken, welche als Verkehrsflächen (Straßen, Wege) genutzt werden.

Im Rahmen des einzuleitenden Änderungsverfahrens soll im Flächennutzungsplan der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Richtheim-Straßfeld“ (Bereich: westlich der Staatsstraße 2240) als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO), Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) dargestellt werden.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist daher der Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen an die Festsetzungen aus dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Richtheim-Straßfeld“ für den betroffenen Bereich anzupassen; Änderung der Darstellungen im Bereich westlich der Staatsstraße 2240 von „Fläche für Landwirtschaft“ in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Nahversorgung“, Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet.

Der Flächennutzungsplan ist demnach gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Richtheim-Straßfeld“ im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Für den im Vorentwurf (Planungsbüro TEAM 4, Nürnberg) - Fassung vom 21.06.2018 - dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 8) entsprechend geändert.

Maßgebend ist der vom Planungsbüro TEAM 4, Nürnberg, erstellte Vorentwurf in der Fassung vom 21.06.2018. Mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen wird das Büro TEAM 4, Oedenberger Straße 65, 90491 Nürnberg, beauftragt werden.

Das Verfahren hierfür ist einzuleiten. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

Gleichzeitig wird die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die künftige Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Beschluss: 14 : 3

c) Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Richtheim-Straßfeld“; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Form der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Planung ist erforderlich, um im Bereich der Gemeinde Berg Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbauflächen, Flächen für Lebensmittel-Einzelhandel und Gewerbeflächen zu schaffen. Der Standort Richtheim ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der fehlenden Betroffenheit naturnaher Flächen hierfür gut geeignet. Eine Siedlungsanbindung ist gegeben. Die Erschließung soll über einen noch zu schaffenden Kreisverkehr an der St 2240 erfolgen. Handel und Gewerbe sind nahe der Staatsstraße anzuordnen, die Wohnbaufläche im Westen des Gebiets. Die Zufahrt zum Einzelhandel soll direkt von der Staatsstraße aus erfolgen (Linksabbiegespur erforderlich). Zu den naturnahen Flächen am Rande des Geltungsbereichs, insbesondere zum LDM-Kanal sind Grünflächen vorgesehen.

Für den im Vorentwurf (Fassung vom 21.06.2018) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für ein Sonstiges Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „Lebensmittel Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO), ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit der Bezeichnung „Richtheim-Straßfeld“ aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einer Fläche von 14,1 ha erstreckt sich auf folgende Grundstücksflächen der Gemarkung Loderbach:

Flurnummern: 735, 736, 737/1, 737, 738, 739, 732, 731/1, 731/2, 731, 730, 729

Flurnummern (Teilflächen): 734, 723, 733, 459, 840, 1024, 705

Maßgebend ist der vom Planungsbüro TEAM 4 erstellte Vorentwurf in der Fassung vom 21.06.2018 mit den unter TOP I.2a im Rahmen der Vorstellung des Vorentwurfs festgelegten Änderungen und Ergänzungen, welche in den heute zur Sitzung vorliegenden Vorentwurf noch einzuarbeiten sind.

Mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen wird das Büro TEAM 4, Oedenberger Straße 65, 90491 Nürnberg, beauftragt werden.

Das Verfahren ist hierfür einzuleiten. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Was die vorbereitende Planung betrifft, ist der vorgesehene räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes geändert (vgl. Beschlussfassung unter TOP I.2b).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

Gleichzeitig wird die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die künftige Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Beschluss: 14 : 3