

## **Gutachten**

### **Beilage**

zur Einladung für die 19. Sitzung  
des Stadtplanungsausschusses  
vom 29.01.2004

## **Prüfung der Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4399 für ein Teilgebiet westlich der Drahtzieherstraße, Gmkg. Reichelsdorf**

### **Anmeldung**

zur Tagesordnung für die Sitzung des  
Stadtplanungsausschusses  
vom 29.01.2004

öffentlicher Teil

#### **I. Sachverhalt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung eines Freilandmuseums für eine Feldbahnanlage der Spurweite 500 mm einschließlich der erforderlichen Einrichtungen und Anlagen, die zum Unterhalt und Betrieb erforderlich sind, geschaffen werden.

In teilweiser Würdigung vorgebrachter Anregungen hat der Stadtrat am 08.10.2003 die Änderungen gemäß Deckblättern 1 und 2 gebilligt. Eine Änderung der Darstellungen des FNP war dabei nicht veranlasst, so dass auf die erneute Auslegung der FNP-Änderung 2002.3 verzichtet werden konnte. Die Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes wurden gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2003 bis einschließlich 14.11.2003 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen des Auslegungszeitraumes wurde erneut eine Anregung zum Lärmschutz vorgebracht. Über die weiteren, im Wesentlichen wortgleichen, zu den in der vorangegangenen Auslegung vorgebrachten Anregungen, die auch Inhalte des FNP berühren, hat der Stadtrat bereits in seiner Sitzung am 08.10.2003 Beschluss gefasst; sie sind somit nicht mehr Gegenstand der erneuten Prüfung der Anregung.

Es wird vorgeschlagen, die Anregung gemäß beiliegendem Gutachtenvorschlag zu prüfen; in gleicher Sitzung soll die abschließende Behandlung zum Flächennutzungsplan - Änderung 2002.3 und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4399 begutachtet werden.

#### **II. Beilagen**

1 Übersichtsplan  
Sachverhaltsdarstellung

#### **III. Gutachtenvorschlag**

siehe Anlage

#### **IV. Herrn OBM**

z. g. K.

#### **V. Referat VI**

Nürnberg,  
Referat VI

## **Beilage**

### **Prüfung der Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4399 für ein Teilgebiet westlich der Drahtzieherstraße, Gmkg. Reichelsdorf**

#### **Sachverhalt**

Die vom Stadtrat am 08.10.2003 gebilligten Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 4399 haben gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2003 bis einschließlich 14.11.2003 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurde die nachstehend aufgeführte Anregung zur Verbesserung des Lärmschutzes vorgebracht. Sie sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Das Originalschreiben befindet sich in der Bebauungsplan-Akte, die in den Sitzungen des Stadtplanungsausschusses und Stadtrates aufliegt, und dort sowie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 307 (3. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann.

Die fristgerecht eingegangene Anregung ist zu prüfen; das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

#### **Anregung von den Rechtsanwälten Dr. Sonntag & Kollegen in Vertretung für die Eheleute Leonhard und Ursula Schielein gemäß Schreiben vom 27.01.2003**

Es wird erneut vorgebracht, dass der Bebauungsplan-Entwurf gegen die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB verstößt. Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird nicht gewährleistet. Durch den Betrieb der altertümlichen Lokomotiven entstehen Immissionen, die die Wohnverhältnisse verschlechtern; die in den angrenzenden Häusern lebenden Personen werden diesen Immissionen einem unverhältnismäßig langen Zeitraum ausgesetzt. Die Sammlerleidenschaft einer einzelnen Person wird als öffentlicher Belang verkauft. Damit dient der Bebauungsplan nicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, sondern einzig und allein der Verwirklichung von Zielen einer einzelnen Person, für die das städtebauliche Instrumentarium nicht bestimmt ist. Das Abwägungsergebnis genügt nicht dem Gebot der Problembewältigung und dem Gebot der räumlichen Trennung von miteinander nicht verträglichen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Der Bebauungsplan löst nicht die Konflikte die entstanden sind, sondern schafft sie erst zugunsten einer einzelnen Person.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass der geplanten Museumsbetrieb nur ca. 6 mal im Jahr von April bis Oktober geplant und diese Beschränkung nicht im Bebauungsplan aufgenommen ist.

Dem Lärmgutachten ist entgegenzuhalten, dass die Messungen dort vorgenommen wurden, wo Lärmschutzvorrichtungen vorliegen.

**Beilage**

**Prüfung der Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4399 für ein Teilgebiet westlich der Drahtzieherstraße, Gmkg. Reichelsdorf**

**Gutachten**

des Stadtplanungsausschusses

vom 29.01.2004

öffentlicher Teil

- I. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die zum Bebauungsplan- Entwurf Nr. 4399 vom 06.09.2002 mit Änderung gemäß Deckblättern 1 und 2 vom 20.08.2003 vorgebrachte Anregung und empfiehlt dem Stadtrat diese mit folgendem Ergebnis zu prüfen:

**Anregung von den Rechtsanwälten Dr. Sonntag & Kollegen in Vertretung für die Ehrleute Leonhard und Ursula Schielein**

Ein Verstoß gegen die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB sowie ein fehlerhaftes Abwägungsergebnis durch eine nicht hinreichende Beachtung privater Belange, wie dies auch im Rahmen der erstmaligen öffentlichen Auslegung vorgebracht wurde, wurden bereits durch Beschluss des Stadtrates vom 08.10.2003 eingehend und abschließend geprüft.

Die vorgebrachten Anregungen, dass die Lärmuntersuchungen fehlerhaft und die Lärmschutzmaßnahmen unzureichend sind, können nicht berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes regelt im Wesentlichen § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch. Hiernach besteht die Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, die zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen beitragen.

Für eine Beschränkung bzw. der Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Öffnungen des geplanten Feldbahnmuseums liegt keine entsprechende Rechtsgrundlage vor.

Maßgeblich für die Verträglichkeit des Museumsbetriebes mit der angrenzenden Wohnnutzung sind die in dem von der Landesgewerbeanstalt Bayern erstellten schalltechnischen Gutachten ermittelten Immissionswerte. Nachdem im Rahmen der vorgenommenen Lärmmessungen während des Feldbahnbetriebes ein Betreten des angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 411/3 Gmkg. Reichelsdorf verwehrt wurde, sind die Messungen unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze vorgenommen worden. Dieser Messort liegt noch ca. 25 m näher zu den geplanten Gleisanlagen als das Anwesen Drahtzieherstraße 16.

Wie bereits in der Beschlussfassung des Stadtrates vom 25.09.2003 über die erstmals vorgebrachten Anregungen festgestellt wurde, werden die Planungsrichtwerte erheblich unterschritten; somit ist davon auszugehen, dass erhebliche Belästigungen aus dem Betrieb des Feldbahnmuseums, wie dies befürchtet wurde, nicht zu erwarten sind.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist den Zielen des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

II. Referat VI/Stadtratssitzung

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin:

**Beilage:**

**Prüfung der Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4399 für ein Teilgebiet westlich der Drahtzieherstraße , Gmkg. Reichelsdorf**

**Beschluss**

des Stadtrates

vom 18.02.2004

öffentlicher Teil

I. Der Stadtrat prüft die zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4399 vom 06.09.2002 mit Änderungen gemäß Deckblättern 1 und 2 vom 20.08.2003 vorgebrachte Anregung entsprechend dem im Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 29.01.2004 festgestellten Ergebnis.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin: