

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Bonath		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.02.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bebauungsplan Nr. 55 "Schwalbenstraße" und 35. Berichtigung des "Flächennutzungsplanes 2010" im beschleunigten Verfahren - Abwägung der während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen - evtl. Satzungsbeschluss			
Anlagen:			
BP55_Schwalbenstrasse_B_S_20220201_ergänzt			
BP55_Schwalbenstraße_Planblatt_S_20220201_ergänzt			

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 24.11.2021, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 10.01.2022 gebeten.

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim
- Bund Naturschutz e.V., Ortsgruppe Cadolzburg
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Gemeindewerke Cadolzburg
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Infra Fürth GmbH
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V., Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken
- Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44
- Landratsamt Fürth, Staatliches Gesundheitsamt
- N-ERGIE Netz GmbH
- Planungsverband, Region Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, - Höhere Landesplanungsbehörde -
- Regierung von Mittelfranken, - Luftamt Nordbayern -
- Stadt Fürth, Tiefbauamt/Stadtentwässerung
- Vodafone Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg

Keine Anregungen bzw. keine Betroffenheit wurden in folgenden Stellungnahmen geltend gemacht:

- Amt für Ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayernwerk Netz GmbH
- Gemeinde Großhabersdorf
- Handwerkskammer für, Mittelfranken
- Markt Ammerndorf
- PLEdoc GmbH, Netzverwaltung
- Regierung von Mittelfranken, - Gewerbeaufsichtsamt -

- Regierung von Oberfranken, - Bergamt Nordbayern -
- Staatliches Bauamt Nürnberg, Straßenbau
- Staatliches Schulamt
- Stadt Zirndorf
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Zweckverband zur Wasserversorgung, Dillenberggruppe

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, KV Fürth
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neustadt a.d. Aisch
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH bzw. CSG GmbH
- E.ON Energie Deutschland GmbH
- E.ON SE
- Evangelische Kirchenstiftung
- Katholische Kirchenstiftung
- Kreisheimatpfleger
- Kreisjugendring, Fürth-Land
- Polizeiinspektion Zirndorf, Verkehr
- Stadt Fürth
- Stadt Langenzenn
- Verkehrsverbund, Großraum Nürnberg GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft, Veitsbronn/Seukendorf

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, vom 17.12.2021 Jahnstraße 7, 90763 Fürth	
Bereich Forsten Mit dem geplanten Vorgehen der Rodung von Wald Fl.Nr. 786 Gem. Steinbach von 619 m ² und der geplanten flächengleichen Ersatzaufforstung besteht Einverständnis. Die Rodungserlaubnis wird hiermit erteilt.	Kenntnisnahme.
Für die Ersatzaufforstung an der geplanten Stelle muss ein Erstaufforstungsantrag an unserem Amt gestellt werden. Die Rodung ist dem AELF Fürth anzuzeigen. Die Ersatzaufforstung ist innerhalb von drei Jahren nach durchgeführter Rodung nachzuweisen. Diese ist ebenfalls dem AELF Fürth anzuzeigen. Hierzu ergehen nachfolgend genannte Hinweise: Bei der Ersatzaufforstung sind gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayWaldG standortgemäße Baumarten auszuwählen und standortheimische Baumarten angemessen (20%) zu beteiligen. Hinsichtlich der Ausführung der Ersatzaufforstung ist – wie bereits vorbesprochen – mit dem Forstrevier Langenzenn Kontakt aufzunehmen.	Der Erstaufforstungsantrag wird derzeit von der Verwaltung vorbereitet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<u>Weitere Hinweise:</u> Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Der Abstand des	Kenntnisnahme. Bei Einhaltung des geforderten Waldabstandes von 30 m würde der frei zu haltende Bereich einen Großteil der westlichen Baufläche in Anspruch nehmen und damit zu einer deutlichen Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks führen. An dieser Stelle werden

<p>geplanten Wohnhauses zu dem benachbarten Waldbestand beträgt weniger als 30 m und liegt somit im Fallbereich des benachbarten Waldbestandes. Für das Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist deshalb eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in Innenräume eindringen können. Ein verstärkter Dachstuhl reicht somit zur Gefahrenabwehr nicht aus. Aufgrund der oben geschilderten Problematik bestehen aus forstlicher Sicht somit Bedenken bezüglich der geplanten Bebauung.</p>	<p>daher zu Gunsten einer Bebauung des Plangebiets die forstfachlichen Bedenken zurückgestellt. Der derzeit eingehaltene Mindestabstand von 13 m wird an dieser Stelle als ausreichend erachtet. Es werden durch die Planung keine geringeren Abstände zwischen Bebauung und Wald ermöglicht, als dies im Bestand innerhalb des Plangebiets als auch außerhalb des Plangebiets der Fall ist. Hier reicht die Bestandsbebauung deutlich näher an die Waldflächen. Schon bisher lag das Gebäude der Kindertagesstätte und die Außenspielbereiche innerhalb der Baumfallzone. Zudem besteht im Bereich der elektrischen Freileitung und um den Strommast nordwestlich des Plangebietes ein Bewuchsbeschränkungsbereich, der schon jetzt durch die Waldbesitzer zu beachten ist. Durch die Nutzungsänderung des Waldstreifens bis zum geschotterten Waldweg wird die Situation insgesamt sogar etwas entschärft.</p>
<p>Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs.1 Nr.1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Dieser Hinweis sollte in die Baugenehmigungen aufgenommen werden. Wir bitten um Zusendung eines Abdrucks des Genehmigungsbescheides.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um die Aufstellung eines Bebauungsplans. Baugenehmigungen werden in diesem Verfahren keine erteilt.</p>
<p><u>Bereich Landwirtschaft</u> Landwirtschaftliche Flächen sind durch die Planungen nicht direkt betroffen. Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (FlurNr. 623, Gemarkung Steinbach) in Form einer Neuaufforstung vorgesehen. Diese Fläche ist der Bodenart und Wertigkeit sL5V 47/39 zuzuordnen. Somit ist die natürliche Ertragsfähigkeit dieser Fläche unter dem Durchschnitt der Vergleichsflächen des Landkreises Fürth (Bodenzahl 46), und somit aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht als Ausgleichsfläche grundsätzlich geeignet. Agrarstrukturelle Belange sind aus unserer Sicht nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Jedoch weisen wir darauf hin, dass die betroffene Fläche Bestandteil der Ökoförderung des beantragenden landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen des bayerischen Kulturlandschaftsprogrammes (Kulap, Maßnahme B10) ist. Der Verlust der Fläche bzw. die vorzeitige Beendigung der bestimmungsgemäßen Bewirtschaftung während der Verpflichtungsdauer kann für den landwirtschaftlichen Betrieb die Rückforderung der erhaltenen Zuwendungen bedeuten und damit einen erheblichen finanziellen Verlust darstellen.</p>	<p>Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde. Das bestehende Pachtverhältnis wurde bereits gekündigt und endet am 30.09.2022. Die Information wird an den derzeitigen Pächter weitergegeben.</p>
<p><u>Beschluss 1:</u> Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth-Uffenheim, bezüglich der Rodung des Waldes, der</p>	

Ersatzaufforstung, der Baumfallzone und der Fläche für die Ersatzaufforstung zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Bund Naturschutz, Ortsgruppe Cadolzburg, vom 08.01.2022 Löffelholzstraße 6, 90556 Cadolzburg</p>	
<p><u>1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen</u> § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Bodenversiegelungen sind danach auf das notwendige Maß zu beschränken. Als Umweltverband begrüßen wir grundsätzlich die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, da dadurch keine Naturflächen versiegelt werden. Wir lehnen aber eine weit über ein verträgliches Maß hinausgehende Vergrößerung der überbauten Fläche ab, wie wir in folgenden Punkten ausführen. Die Aussage „Die relativ geringe Inanspruchnahme von [600 m²] Waldflächen wird aufgrund der ... Nachverdichtung und ... effizienten Nutzung der Fläche als vertretbar angesehen. ... Die Maßnahme dient demnach dem Gebot des Flächensparens gem. § 1a Abs. 2 BauGB.“ verdreht Ursache und Wirkung. Wir sollten lernen, beim Wald so zu denken wie beim Geld und keinen Baum unnötig fällen. Nachverdichtung findet auf Brachflächen statt, nicht im Wald. Der Wald soll zwar flächengleich an anderer Stelle wieder aufgeforstet werden. Dieser neu gepflanzte Wald wird sich allerdings erst nach Jahrzehnten wieder als gleichwertiger Lebensraum entwickelt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die Baufläche selbst werden lediglich 119 m² Waldfläche wirklich in Anspruch genommen und müssen gerodet werden. Darüber hinaus wird eine Fläche von 353 m² aus dem Waldverband erlassen (rodungsgleiche Nutzungsänderung), die vorhandenen Gehölzbestände werden jedoch erhalten, was über die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan gesichert wird. Auf dieser Fläche können also lediglich Baumentnahmen durchgeführt werden, sofern diese zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht erforderlich sind oder als plenterartige Nutzung. Diese Fällungen wären auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zum Schutz der bestehenden Bebauung erforderlich. Außerdem wird der vorhandene Weg mit 147 m² als Nichtholzboden angesehen und ebenfalls zum vorhandenen Wald gezählt und damit ebenfalls in die Bemessung der Waldausgleichsfläche miteinbezogen. Vor diesem Hintergrund ist auch die Aussage in der Begründung zu sehen. Der Ersatzaufforstung von 619 m² steht der tatsächliche Entfall von 119 m² gegenüber was als geringfügig erachtet wird.</p>
<p>Neben der Wiederaufforstung sollten die saP-Empfehlungen zum Schutz der verdrängten Arten (insb. Fledermauskästen, s.u. 7.) verpflichtend im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Die Berechnung zum Ausgleich haben wir in den Unterlagen nicht gefunden.</p>	<p>Aufgrund der gutachterlichen Einschätzung, dass CEF-Maßnahmen nicht erforderlich sind und der Empfehlung von freiwilligen Maßnahmen, kann für eine solche Festsetzung keine zwingende Notwendigkeit abgeleitet werden. Von der Marktgemeinde ist jedoch vorgesehen die freiwilligen Maßnahmen auf der in ihrem Eigentum verbleibenden Fläche durchzuführen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Eine Eingriffs- oder Ausgleichsbilanzierung ist aus diesem Grund nicht durchzuführen.</p>
<p><u>2. Regenwassernutzung</u> Die flächenhafte Versickerung des Dachflächenwassers über den bewachsenen Oberboden ist gerade wegen der übermäßigen Versiegelung nicht vollständig auf dem</p>	<p>Entgegen der Annahme in der Stellungnahme liegt die Einschränkung der Versickerung von Niederschlagswasser nicht an einem hohen Versiegelungsgrad (Gem. der Festsetzungen des</p>

<p>Grundstück möglich! Alternativ werden gleichwertige Filteranlagen und hier insbesondere Geländeausmündungen genannt. Hier gilt es zu klären, welche weiteren Optionen zur ortsnahen Versickerung bestehen.</p>	<p>Bebauungsplans sind 30% der Grundstücksfläche frei zu halten.), sondern an der schwachen Durchlässigkeit des im Plangebiet vorhandenen Bodens (Genesis Umwelt Consult GmbH: Versickerungsnachweis, 17.09.2021). Eine ortsnah Versickerung des gesamten Niederschlagswassers scheidet daher aus.</p>
<p>Es gibt keinen Regenwasserkanal; d. h. kein Trennsystem im Baugebiet. „Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals“, kann das mit sehr großer Sicherheit bei Starkregen zu großen Problemen führen. Die Einhaltung des § 55 WHG wird sicherlich auch eine Rolle bei der Erteilung einer Befreiung von der WSG spielen, die den Bebauungsplan ja überhaupt erst ermöglichen würde. Als eine Abhilfe- oder unterstützende Maßnahme schlagen wir vor, nicht nur die Möglichkeit zu eröffnen, Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser bzw. zur Freiflächenbewässerung zu nutzen, sondern dies im Bebauungsplan zwingend vorzuschreiben. Da Niederschlagswasser auf Dachflächen unbedenklich ist, bietet sich eine zweite sinnvolle Möglichkeit an: Das kann, mit entsprechendem Aufwand, dem Wiesengrund zugeführt werden, ggf. Versickerungsteich. Sammelrohre und neuen Bachlauf. Der Aufwand für eine Drosselung der Einleitung in den Mischwasserkanal dürfte damit entfallen.</p>	<p>Für Dächer ab 15 m² ist zum Rückhalt von Niederschlagswasser eine Ausführung als Retentionsdach festgesetzt, dies leistet damit einen Betrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser. Vor einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals eine entsprechend dimensionierte Drosseleinrichtung vorzusehen. Damit wird sichergestellt, dass im Falle eines Starkregens das Niederschlagswassers erst verzögert im Kanal ankommt und wirkt damit einer Überlastung des Kanals entgegen. Die Möglichkeit zur Errichtung von Zisternen besteht grundsätzlich. Hier wird diese zusätzlich empfohlen. Auf eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung oder Nutzung von Zisternen wird hier aufgrund der zusätzlichen zu erwartenden Eingriffe in den Boden innerhalb der verbleibenden Freiflächen im Plangebiet verzichtet. Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der westlich gelegenen Wiesen ist aufgrund der Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung innerhalb der Zone II (§ 3 Abs. 1 Nr. 3) verboten und kann daher nicht herangezogen werden. Zudem befinden sich diese Grundstücke teils im Privatbesitz und es müsste Waldbestand durchfahren werden. Bezüglich der Befreiung von der WSG-Verordnung ist auszuführen, dass eine Bebauung nach § 34 BauGB hier auch ohne Genehmigung möglich gewesen wäre. Die Marktgemeinde hat sich aber für die Aufstellung eines Bebauungsplanes an dieser Stelle entschieden, um ein transparentes Verfahren zu haben.</p>
<p><u>3. Versiegelung</u> § 17 BauNVO nennt als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 in reinen und allgemeinen Wohngebieten. § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung um Garagen-, Stellplatz-, Zufahrtsflächen, ... um bis zu 50%, d.h. maximal 0,6. Die abweichend durch den Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,7 überschreitet den Orientierungswert um 75%! Als Rechtfertigung dafür muss der Erhalt von Teilen des Gehölzbestands erhalten, der als konfliktvermeidende Maßnahme im saP-Gutachten gefordert wird. Eine GRZ von 0,7 zeigt damit auch, dass das Areal gemessen am Umfeld sehr dicht bebaut ist. Das hat negative Auswirkungen auf dort lebende Arten wie Vögel, Fledermäuse und auch Zauneidechsen. Es wirft aber auch erhebliche Probleme bei der</p>	<p>Wie vom Anreger richtig ausgeführt liegt der Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO bei 0,4. Dies ist in der vorliegenden Planung auch so festgesetzt. Lediglich die sog. erweiterte GRZ (gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO) wird abweichend von den Regelungen der BauNVO von allgemein zulässigen 0,6 auf 0,7 und damit um 0,1 also um etwa 17%, nicht wie in der Stellungnahme angenommen, um 75% angehoben. Diese Festsetzung wird als verträglich angesehen. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet würde dem Gebot</p>

<p>Versickerung von Niederschlagswasser auf. (s. oben, 2.). Wir regen deshalb an, die Planung schlanker zu gestalten. Weniger Wohnungen bedeutet auch weniger Stellplätze und weniger Versiegelung. Wir regen an, dass das Objekt mit maximal 30 Wohnungen gebaut wird. Z.B. das in der Skizze rot durchgestrichene Haus sollte nicht gebaut werden. Dann könnte zentral ein begrüntes Areal entstehen. Die Stellplätze sollten auf jeden Fall am Rand und nicht zentral geplant werden wie in der Skizze dargestellt. <i>[Anmerkung: Der Stellungnahme ist eine Abbildung beigefügt, auf der die oben beschriebenen Eintragungen in die Planung vorgenommen sind.]</i></p>	<p>des Flächensparens entgegenstehen und zu einer Mehrinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle führen. An der Planung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten.</p>
<p>Weiterhin sind alle Stellplätze und privaten Verkehrsflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 10-15% (Hauptwege) bzw. mit 30% (sonstige Wege) Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Alle anderen Flächen sind von Versiegelung freizuhalten.</p>	<p>Eine Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Zufahrten und Stellplätzen ist bereits Teil der Planung. Eine Verwendung von durchlässigen Belägen bei Privatwegen ist (gem. § 4 Abs. 1 Nr. 4 WSG-VO) nicht zulässig. An den Festsetzungen wird in der bisherigen Form festgehalten.</p>
<p><u>4. Stellplätze, Carports, Garagen, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen</u> Bei 39 Wohnungen muss mit 60 bis 70 Stellplätzen (siehe Stellplatzsatzung der Marktgemeinde) gerechnet werden. Wenn man von einer Stellplatzgröße von 11,5 m² ausgeht, bedeutet das eine Fläche von 805 m². Hinzu kommen die anteiligen Flächen für die Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten. Hier ist man schnell bei einer Fläche von 1000 m². Da ist die Vorschrift des Duplexparkens natürlich äußerst sinnvoll, da wertvolle Fläche gespart wird, die sonst versiegelt wird. Wenn man sich aber konkrete Angebote ansieht, stellt man schnell fest, dass das alles andere als schön ist. Neben den Wohngebäuden entstehen dann entweder hohe Blechkästen (Duplexgaragen) oder aufgestapeltes Blech im wahrsten Sinne des Wortes. Und der Grad der Versiegelung ist noch höher als bei einfachen Stellplätzen. Eine unter den Gebäuden liegende Tiefgarage und dafür größere Bereiche naturnaher Grünfläche entsprechen den Vorgaben des BauGB (Bodenschutzklausel). Es könnten auch andere Möglichkeiten geprüft werden wie eine Verpflichtung zu Carsharing.</p>	<p>Wie richtig angeführt, wird über die textlichen Festsetzungen die Gültigkeit der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg für das Plangebiet angeordnet. Die darin enthaltenen Regelungen sind einzuhalten. Entgegen der Annahme in der Stellungnahme ist jedoch nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung durch Fahrgassen zu rechnen, da hier die das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die im Plangebiet festgesetzte private Verkehrsfläche genutzt werden kann. In den textlichen Festsetzungen ist explizit eine Begrünung der Fassaden von Duplexparkern gefordert, was ggf. auftretende optische Beeinträchtigungen mindert. Die Errichtung einer Tiefgarage hätte einen deutlich größeren Eingriff in den Untergrund zur Folge, was aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet als nicht sinnvoll angesehen wird. Eine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung einer Verpflichtung zum Carsharing ist im BauGB nicht enthalten und ist daher im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung nicht umsetzbar.</p>
<p><u>5. Verkehrsanbindung und Verkehrsaufkommen</u> Die Zahlen, dass bei 39 Wohnungen ein Verkehrsaufkommen von 110 - 180 Fahrten an einem Tag resultiert, sind eine grobe Überschlagsrechnung. Ob es wirklich zu einer Verminderung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zum Kindergartenbetrieb kommt, ist mehr oder minder eine Annahme. Tatsache ist, dass der Straßenraum eng ist und dass einige Straßen in Wachendorf bereits jetzt erheblich belastet sind. Egersdorf und Wachendorf sind gut an den ÖPNV angebunden, trotzdem fahren</p>	<p>Zur Berechnung eines Verkehrsaufkommens sind Annahmen zu treffen, die der Berechnung zu Grunde zu legen sind. Im vorliegenden Fall wurden für mehrere Faktoren unterschiedliche Annahmen getroffen, um nicht nur ein denkbares Szenario (z.B. alle Wohnungen sind mit genau zwei Personen belegt) abzudecken, sondern ein realistisches Gesamtbild zu erhalten. Auf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird aufgrund des geringen Umfangs der Planung und einem entsprechend geringen Verkehrsaufkommen</p>

<p>viele Pendler mit dem Auto. Die Bevölkerung in Wachendorf ist in den vergangenen 10 Jahren um 209 Personen gewachsen. Die Planung geht also über den lokalen Bedarf hinaus. Damit werden weitere Einwohner:innen angelockt, die den Pendlerverkehr nach Fürth, Nürnberg bzw. Erlangen verstärken. Der Bund Naturschutz fordert deshalb, die Größe des geplanten Objekts dem lokalen Bedarf anzupassen und auf ein verträgliches Maß zu verkleinern, wie in Punkt 3 bereits ausgeführt. Außerdem regen wir an, ein Verkehrsgutachten einzuholen.</p>	<p>verzichtet. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) beträgt die Mindestbreite von Wohnwegen 4,5 m. Diese Mindestbreite wird an den Straßen, die an das Plangebiet angrenzen und in der näheren Umgebung eingehalten bzw. überschritten. Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Wachendorf verlief im Zeitraum zwischen 1995 bis 2021 positiv. Es wurde eine Zunahme von 1.983 Personen (Stand: 31.12.1995) auf 2.136 Personen verzeichnet. (Gemeinde Cadolzburg) In der Gesamtgemeinde Cadolzburg liegt der Bevölkerungsstand derzeit bei 11.257 Personen (Stand 31.12.2020). Bis 2036 wird ein Anstieg der Einwohnerzahl auf 12.000 Personen erwartet. (Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Cadolzburg. Berechnungen bis 2039) Prognosedaten speziell für den Ortsteil Wachendorf liegen keine vor. In Anlehnung an die Prognosen für die Gesamtgemeinde ist jedoch auch im Ortsteil Wachendorf eine Zunahme der Einwohnerzahl zu erwarten. Damit geht eine steigende Nachfrage nach Bauland einher, insbesondere danach 2009 keine Neuausweisungen im Ortsteil stattfanden. Die letzten erlassenen Bebauungspläne im Ortsteil Nr. 35 „Amsel-/Drosselweg“ (rechtskräftig seit 12.04.2007), Nr. 36 „Meisenweg“ (rechtskräftig seit 18.01.2007) sowie Nr. 44 „Rathausstraße“ (rechtskräftig seit 30.04.2009) sind bereits vollständig bebaut.</p>
<p><u>6. Solarenergieanlagen</u> Die Verwendung von Solarenergieanlagen ist in jedem Fall zu erlauben, die dafür nötige Fläche nicht zu begrenzen. Die Kommune soll den Bauträger animieren, die nötigen Leitungen bereits beim Bau zu verlegen, um später Probleme zu vermeiden. Um eine optimale Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen muss die Firstrichtung soweit möglich Ost-West betragen. Die größten Dachflächen sind dann nach Süden ausgerichtet. Um gegenseitige Beschattung zu verhindern, müssen die nördlichen Gebäude höher sein als die südlichen.</p>	<p>Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird die Errichtung und Nutzung von Solarenergieanlagen nicht verhindert. Da die Dachform als Flachdach festgesetzt ist, gibt es keine Firstrichtung. Über Aufständierungen von einzelnen Paneelen kann eine effiziente Nutzung erreicht werden. Eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude ist nicht zwingend erforderlich.</p>
<p><u>7. Artenschutz</u> Es gibt Planungen für ein Landschaftsschutzgebiet. Weshalb ist es noch nicht ausgewiesen und warum wird kein Verfahren mehr angestrebt? Nach § 26 BNatSchG wäre das anzustreben zum Schutz von Lebensräumen wild lebender Tier- und Pflanzenarten, die durch die Bebauung verdrängt werden:</p>	<p>Die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfolgt in einem eigenen Verfahren und damit unabhängig von Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Für die vorliegende Planung ist der aktuelle Stand, also ohne ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet anzunehmen. Zuständig für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes ist zudem der Landkreis, nicht die Marktgemeinde.</p>
<p><u>7.1 Fledermäuse</u> Die saP wurde in Bezug auf Fledermäuse sinnvoll durchgeführt. Auch die Anregungen im Hinblick auf die Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist sicher sehr sinnvoll und</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>kann dem noch vorhandenen Bestand helfen.</p>	
<p>7.2 Zauneidechsen Im Hinblick auf das Vorkommen von Zauneidechsen haben wir erhebliche Zweifel. Nach Aussagen von Kindern, die früher diesen Kindergarten besuchten, gab es jedenfalls auf diesem Gelände Zauneidechsen. Deshalb wären hier für eine aussagekräftige Dokumentation 4 Kartierungen sinnvoll. Da nur 2 erfolgten, kann eine Betroffenheit nicht sicher ausgeschlossen werden.</p>	<p>Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte in erster Linie ausgeschlossen werden, da im Bereich der Kindertagesstätte keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden waren und diese bis vor kurzem in Betrieb war. Lediglich der schmale Waldsaum wäre allenfalls als möglicher Habitat in Frage gekommen, für eine überlebensfähige Population aber zu klein gewesen. Die zusätzliche Abprüfung mit zwei Terminen erscheint hier daher ausreichend. Frühere Sichtungen von Eidechsen durch Kinder sind nicht auszuschließen, wobei zum einen hinterfragt werden muss, ob es sich um die Zauneidechse oder um Waldeidechsen gehandelt hat, was im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht von Belang wäre. Auch die frühere Situation, als südlich des Drosselweges noch keine Bebauung vorhanden war, kann hier von Bedeutung gewesen sein. Relevant sind letztendlich aber nicht frühere Vorkommen, sondern aktuelle. Die Zauneidechse konnte 2021 aber nicht festgestellt werden.</p>
<p>7.3 Insekten Anwohner haben uns Fotos vom Moschusbock (<i>Aromia moschata</i>) gezeigt. Er ist eine Käferart der Familie der Bockkäfer und gehört zu den besonders geschützten Arten. Im angrenzenden Wald ist durchaus ein geeigneter Lebensraum vorhanden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Wie der Anreger ausführt, ist im angrenzenden Wald, v.a. entlang des Talzuges ein geeigneter Lebensraum für den Moschusbock vorhanden. Innerhalb des Plangebietes ist aktuell aber keine Lebensstätte (Altbaum mit Larvenbesatz) des Moschusbockes vorhanden. Dieser bevorzugt v.a. Weiden, Erlen und Pappeln. Ein gelegentlich gesichteter und sich zur Nahrungsaufnahme im Plangebiet aufhaltender Imago des Käfers ist artenschutzrechtlich nicht relevant, da dieser hier kein essentielles Habitat besitzt. Es erfolgt keine Zerstörung einer Lebensstätte. Für das spezielle Artenschutzrecht ist der Moschusbock im Übrigen nicht relevant.</p>
<p>Wir hoffen, dass unsere Einwendungen detailliert geprüft und entsprechend berücksichtigt werden. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen</p>	<p>Die Anmerkungen werden wie oben aufgeführt behandelt. Die Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung wird zu gegebener Zeit durch die Verwaltung mitgeteilt.</p>
<p>Beschluss 2: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutzes, Ortsgruppe Cadolzburg bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen und Ausgleichsflächen, der Regenwassernutzung, der Versiegelung, der Stellplätze, Carports, Garagen, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen sowie der Verkehrsanbindung und des Verkehrsaufkommens, der Solarenergieanlagen, dem Artenschutz (Fledermäuse, Zauneidechsen und Insekten) zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
----------------------	---------------------------

<p>Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Langen, vom 19.01.2022 Robert-Bosch-Straße 28, 63225 Langen</p>	
<p>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) insoweit berührt, als das Plangebiet im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen des Flughafens Nürnberg (EDDN) belegen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauwerken besteht daher die Möglichkeit einer Störung dieser Flugsicherungseinrichtung. Nach § 18a Abs. 1 Satz 1 LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a LuftVG veröffentlichten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungseinrichtungen mit heutigem Stand (Januar 2022). Die Entscheidung gemäß § 18a Abs. 1 LuftVG, ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes oder die zuständige Genehmigungsbehörde die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die maximale Gebäudeoberkante wurde im Plangebiet mit 359,5 m. ü. NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet liegt damit nicht höher als dies bei manchen Bestandsgebäuden in der Umgebung der Fall ist. Auch der Baumbestand im Wald im Westen weist größere Höhen auf. Es ist daher davon auszugehen, dass Belange der Flugsicherungseinrichtungen dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die Prüfung kann auf Vorhabenebene erfolgen.</p>
<p>Beschluss 3: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung bezüglich dem Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen des Flughafens Nürnberg zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 26.11.2021 Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg</p>	
<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>Kenntnisnahme.</p>
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin</p>	<p>Die eingetragenen Bestandsleitungen liegen mit Ausnahme des Hausanschlusses des Bestandsgebäudes der Kindertagesstätte in öffentlichen Verkehrsflächen, an denen keine Änderungen vorgesehen sind. Lediglich östlich des Plangebiets ist eine Verbreiterung der Straße von ca. 0,5 m auf die Gesamtbreite des</p>

<p>gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Flurstücks vorgesehen. An der südöstlichen Ecke des Baugrundstücks befindet sich allerdings auch ein Schaltkasten der Telekom, der verlegt werden muss, da hier eine Mündungstrompete für den Amselweg vorgesehen ist. Die entsprechenden Abstimmungen mit der Telekom zur Verlegung dieses Schaltkastens sind auf Vorhabenebene zu führen.</p>
<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Eine eigene Festsetzung für die Unterbringung der Telekommunikationslinien in Straßen und Wegen ist nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits von drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist, in denen eine Verlegung erfolgen kann. Eine Festsetzung zur Einhaltung von Abständen zu Versorgungsleitungen bei Baumpflanzungen ist bereits Teil der Planung.</p>
<p>Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Im Plangebiet ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Erschließung des Plangebiets mit Telekommunikationsleitungen ist die Nutzung dieser Fläche jedoch, aus Sicht der Gemeinde, nicht erforderlich, da alle geplanten Gebäude direkt über öffentliche Verkehrsflächen erreicht werden können. Sollte die Inanspruchnahme dennoch notwendig werden, ist eine Sicherung des Leitungsrechts über eine Eintragung in das Grundbuch ausreichend. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p>
<p>Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe des Hinweises an den Bauherrn.</p>
<p>Beschluss 4:</p>	

<p>und der Beschulung der Kinder zu Hause, ist die Versorgung mit schnellem Internet für einen modernen zukunftsfähigen Standort elementar wichtig. Gerne stehen wir für weitere wirtschaftsrelevante Gespräche zur Verfügung und danken für die Beteiligung am Verfahren.</p>	
<p>Beschluss 6: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der IHK Nürnberg für Mittelfranken bezüglich einer ausreichenden digitalen Infrastruktur zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Infra-Fürth GmbH, vom 26.11.2021 Leyher Straße 69, 90763 Fürth</p>	
<p>Im Instruktionsgebiet befinden sich Gasmitteldruckleitungen der infra fürth gmbh, (s. beiliegenden Plan) die zu beachten sind. Vor Abbruch des Gebäudes Schwalbenstr. 15 ist die vorhandene Gashausanschlussleitung von der infra fürth gmbh zu trennen. Die Kosten trägt der Bauherr. Wir bitten um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der infra fürth gmbh um die notwendigen Arbeiten abzustimmen. Eine Gasversorgung im Bebauungsgebiet ist kapazitätsabhängig möglich. Hierzu ist eine Erweiterung der Leitungsnetze erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe der Informationen an den Bauherrn.</p>
<p><u>Allgemeine Auflagen zu Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen</u> Eine Überbauung unserer Leitungen ist unzulässig, Beschädigungen an unseren Leitungen sind sicher auszuschließen. Kosten für eventuell notwendige Änderungen an den bestehenden Leitungstrassen oder Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. Einzuhaltende Abstände zu unseren Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen: Lichter Mindestabstand bei Parallelverlegung 1,0 m Lichter Mindestabstand bei kreuzender Verlegung 0,4 m Lichter Mindestabstand von Fundamenten 1,5 m Lichter Abstand bei Baumpflanzungen gem. Baumschutzverordnung 2,5 m Die erforderlichen Maßnahmen sind grundsätzlich mit der infra fürth gmbh abzustimmen.</p>	<p>Die eingetragenen Leitungen liegen, mit Ausnahme des Hausanschlusses des Bestandsgebäudes, in den öffentlichen Verkehrsflächen. An den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Änderungen vorgesehen. Lediglich östlich des Plangebiets ist eine Verbreiterung der Straße von ca. 0,5 m auf die Gesamtbreite der Straßenparzelle vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Vor Beginn der Arbeiten ist eine Einweisung durch die infra fürth gmbh erforderlich. Grabenlose / nicht konventionelle Bauweisen, z.B. der Einsatz von Bodenverdrängungsraketen und von Spülbohrtechniken usw., im Bereich der Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen, sind unzulässig, hier ist offen mittels Handschachtung zu arbeiten. Die bauausführende Firma hat sich unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme über die genaue Lage</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe der Informationen an den Bauherrn.</p>

<p>der Gas-, Wasser-, Strom- und Fernwärmeleitungen der infra fürth gmbh zu informieren. Das Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gas-, Wasser-, Strom und Fernwärmeversorgungsleitungen der infra fürth gmbh ist zu beachten.</p>	
<p>Beschluss 7: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Infra-Fürth GmbH bezüglich der vorhandenen Gasmitteldruckleitungen, der allg. Auflagen zur Strom-, Gas-, Wasser und Fernwärmeleitungen sowie einer Einweisung zu Beginn der Bauarbeiten zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V., vom 21.01.2022 Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken, Humboldtstraße 98, 90459 Nürnberg</p>	
<p>Leider müssen wir feststellen, dass der Bericht zu den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in mehreren Bereichen als unzureichend und unvollständig zu bewerten ist. Unter dem Gesichtspunkt der aktuell vorliegenden, unzureichenden saP lehnen wir den Bebauungsplan, bis zur naturschutzfachlich nachvollziehbaren Aktualisierung der saP ab.</p>	<p>Abweichend von der Sichtweise des Anregers wird in dem vorgelegten Gutachten zur saP eine fachlich absolut ausreichende Basis für die Bewertung im Hinblick auf das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und daraus abgeleiteter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gesehen. Das relevante Artenspektrum konnte vollständig erfasst und Lebensstätten im Plangebiet festgestellt werden. Es kann nicht erkannt werden, welche anderen planerischen und artenschutzrechtlichen Auswirkungen eine Erhöhung der Begehungsanzahlen erbracht hätte. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde das saP-Gutachten nicht bemängelt.</p>
<p>Die ungewöhnliche Artenarmut bei der akustischen Erfassung der Fledermausarten ist absolut nicht nachvollziehbar. Dass für das Umfeld kaum Nachweise vorliegen ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit der allgemein schlechten Datenlage zu Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Landkreis zuzuschreiben. Im Vergleich zu den Untersuchungen für den BP 54 „Schwadmühle West“, mit auf die Habitatsignung für Fledermäuse bezogen als schlechter zu bewertenden Voraussetzungen, ergibt sich hier eine erhebliche Diskrepanz sowohl im Artenspektrum als auch in der Populationsdichte (soweit das aus der vorliegenden saP ersichtlich ist).</p>	<p>Die Untersuchungsmethoden beim BP 54 und beim vorliegenden BP 55 sind unterschiedlich. Während bei der Schwadmühle ein wesentlicher Fokus auf der Ermittlung der Bedeutung als Jagdhabitat gelegt war, ging es hier in erster Linie um die konkrete Feststellung von Lebensstätten von Fledermäusen. Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und gärtnerischen Nutzung im Plangebiet sowie vor dem Hintergrund der angrenzenden Wald- und Offenlandflächen ist eine Neubebauung, auch wenn diese verdichtet stattfindet, im Hinblick auf die Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse nachrangig zu sehen. Die festgestellte Artenarmut ist augenscheinlich, es konnte aber keine höhere Fledermausaktivität und auch keine anderen Arten bei den durchgeführten Begehungen festgestellt werden.</p>
<p>Die Beobachtung eines Gebäudeanflugs, aber einer anscheinend unzureichenden Begehung zur Nachsuche und Dokumentation zumindest potenzieller Quartiere an den Bestandsgebäuden deuten ebenfalls auf eine nicht gründlich genug durchgeführte Untersuchung hin. Mit Blick auf die an den Gebäuden befindlichen,</p>	<p>Die Behauptung des Anregers, dass es zu einer unzureichenden Begehung zur Nachsuche und einer nicht gründlich durchgeführten Untersuchung der Bestandsgebäude gekommen ist, kann nicht nachvollzogen werden. In drei Nächten im Sommer und Frühherbst wurden nach einer</p>

<p>durch gebäudebrütende Vogelarten besiedelbare Strukturen, erscheint die Annahme, dass keine mindestens potenziellen oder mindestens unregelmäßig von Einzeltieren genutzten Fledermausquartiere vorhanden wären, absolut nicht nachvollziehbar und unwahrscheinlich. Aus diesem Grund fordern wir entweder eine Wiederholung der Untersuchungen zu Fledermausvorkommen durch eine Fledermausfachkraft, oder mindestens eine aussagekräftige Potenzialabschätzung, welche die vorhandenen Anflugmöglichkeiten und Hohlräume in ausreichendem Maße berücksichtigt, beurteilt und einen adäquaten Ersatz festschreibt.</p>	<p>anerkannten Methode mögliche Einflüge von Fledermäusen im Plangebiet und seinem Umfeld untersucht. Dabei konnte außerhalb des Plangebietes auch ein Einzelquartier festgestellt werden. Ein- und Anflüge am Gebäude der Kindertagesstätte aber eben nicht. Diese Feststellung ist so hinzunehmen. Zusätzlich fand eine eingehende visuelle Kontrolle des Gebäudes der Kindertagesstätte zur Feststellung entsprechender Spuren statt, die auf eine Anwesenheit von Fledermäusen hindeuten könnten. Diese Untersuchungen wurden bereits durch einen Experten für Fledermausschutz mit 30jähriger Berufserfahrung durchgeführt. Die vom Anreger geforderte Untersuchung wurde mit dem beschriebenen negativen Ergebnis durchgeführt. Da keine besiedelte Lebensstätte von Fledermäusen im Plangebiet vorhanden ist, sind auch keine Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Weiteres ist nicht veranlasst.</p>
<p>Bei der Brutvogelerfassung erscheint die Begründung für die Begrenzung der Begehungen zunächst nachvollziehbar, der Verzicht auf eine Begehung in der letzten Aprildekade ist dies jedoch nicht, da dieser Termin innerhalb der Begehungskernzeiten im Brutvogelmonitoring essenziell ist und für viele Singvögel spätere Termine zwar noch in den möglichen Wertungsgrenzen, aber schon außerhalb der Kernerfassungszeit liegen. Die ersten Bruten der Sperlinge dürften am 24.5. (erster Termin laut saP) schon ausgeflogen gewesen sein und das Gelege für die Zweitbrut (falls eine stattgefunden hat) wurde hier vermutlich gerade bebrütet, weshalb auch keine regelmäßigen An- und Abflüge registriert werden konnten. Auch hier deutet sich, wie auch bei den Fledermäusen, unsaubere Arbeit an.</p> <p>Für Hausrotschwanz und Blaumeise ist die Einschätzung, dass keine Ersatzmaßnahmen notwendig sind, zu teilen.</p>	<p>Für die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Vogelwelt sind nicht in jedem Fall umfangreiche Kartierungen angezeigt. Im vorliegenden Fall hätte z.B. auch über eine Übersichtsbegehung mit Kontrolle des Gebäudes auf Brutstätten ausgereicht. Dies wird bei den meisten Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich so gehandhabt und ist auch aus fachlicher Sicht bei ordnungsgemäßer Durchführung i.d.R. nicht zu bemängeln.</p> <p>Abweichend davon wurde im vorliegenden Fall nun sogar eine Brutvogelkartierung – wenn auch mit reduziertem Umfang – durchgeführt. Für das zu erwartende Artenspektrum war das in Kombination mit anderen Methoden (z.B. Feststellung von Spechthöhlen, Gebäudekontrolle) absolut ausreichend. Die Sichtweise des Anregers, dass hier „unsauber“ gearbeitet wurde, wird daher nicht geteilt.</p> <p>Es ist sicher richtig, dass die Methodenstandards für die Erfassung von Haussperlingen zwei von vier Durchgängen im April vorsehen, allgemein für Siedlungen aber nur einen Erfassungstermin im April. Die Methodenstandards (SÜDBECK et al. 2005) weisen aber auch darauf hin, dass die vorgeschlagenen Kontrolltermine nur als Hilfestellung bzw. als Grundgerüst für die Erfassungen herangezogen werden sollen und sehr wohl regionale Unterschiede und phänologische Besonderheiten Verschiebungen erforderlich machen. So wäre ein striktes Festhalten an diesen Vorgaben in der Kartierperiode 2021 kontraproduktiv gewesen, da durch den erneut einsetzenden Schneefall Anfang April mit geschlossener Schneedecke sich die Entwicklung der Natur um etwa zwei Wochen verschoben hat. Die</p>

	<p>zahlreich festgestellten Einflüge von Haussperlingen im Untersuchungsgebiet, die im saP-Gutachten dokumentiert sind, wären aber gar nicht möglich gewesen, wenn wie vom Anreger vorgetragen der Zeitpunkt falsch gewählt war. Es konnten am Gebäude der Kindertagesstätte auch keine offensichtlichen Spuren von Haussperling-Brutplätzen festgestellt werden, wie z.B. Grashalme, die hier häufig aus den Brutöffnungen herausragen. Kenntnisnahme.</p>
<p>Beim Haussperling ist dies nicht nachvollziehbar, bedenkt man, dass auf Grund der zunehmenden Gefährdung durch massiven Bestandsrückgang ein angemessener Ausgleich verlorengelender Brutplätze inzwischen absoluter Standard ist. Ein Ersatz in Form von drei Brutplätzen je nachgewiesenem Brutpaar als CEF-Maßnahme ist hier die Regel und muss nicht zuletzt in Anbetracht der Bestandssituation dieser Art zwingend festgesetzt werden (in Summe also zwölf Bruteinheiten). Die Ausführung kann bautechnisch integriert (Einbaunisthilfen oder geeignete Konstruktion bspw. des Traufkastens), in Form von Einzelnistkästen (mindestens 2/3 davon Anbringung am Gebäude) oder Koloniekästen erfolgen. Bei Einzelnistkästen können auch verschiedenartige für den Haussperling geeignete Nistkästen angebracht werden (bspw. werden auch Mauerseglerkästen oder Mehlschwalbenkunstnester gerne angenommen; mindestens drei Bruteinheiten, bspw. ein Koloniekasten, sollten aber speziell für den Haussperling ausgewiesen sein).</p>	<p>Es ergab sich aufgrund der Feststellungen kein Erfordernis für vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und damit auch keine Verpflichtung, diese zwingend im Bebauungsplan festzusetzen. Im Gutachten zur saP sind aber freiwillige Maßnahmen für Höhlen- und Gebäudebrüter dargestellt.</p>
<p>Weitere Anmerkungen Wir begrüßen grundsätzlich die Festsetzungen in der Grünordnung bezüglich Dach- und Fassadenbegrünungen. Bei der Fassadenbegrünung ist allerdings zu berücksichtigen, dass sie unter Umständen mit den Erfordernissen der Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Haussperlinge kollidiert, weshalb wir empfehlen, Fassadenbereiche mit entsprechenden Nisthilfen nicht, oder nur bis zur Deckenhöhe des Erdgeschosses zu begrünen. Bezüglich der Dachbegrünung ist eine Ausführung als sogenanntes Biodiversitätsdach mit einer höheren Substratschicht mit stärkerem Niederschlagsretentionsvermögen und die Einsaat mit gebietsheimischem Saatgut regionaltypischer Pflanzengesellschaften magerer Standorte (je nach durchschnittlicher Substratfeuchte bspw. Sandmagerrasen, magere Flachlandmähwiese oder artenreiche Feuchtwiese) besonders zu empfehlen. Zwar sind die baulichen Voraussetzungen hierfür eingeschränkter, im Hinblick auf Klimawirksamkeit, Dämmwirkung und Niederschlagsretention sind die Vorzüge jedoch erheblich. Insbesondere im Zusammenspiel mit einer Dachphotovoltaikanlage ergeben sich bei der</p>	<p>Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Bei Fassadenbegrünung kann mit Fledermausquartieren ein Konflikt entstehen, sie kann aber selbst auch eine potenzielle Brutstätte für Vögel darstellen. Die Beschränkung der Fassadenbegrünung auf Erdgeschosshöhe wird daher nicht als sinnvolle Maßnahme zur Bereinigung dieses Zielkonfliktes gesehen, da die Fassadenbegrünung noch viele andere Vorzüge hat. An der Festsetzung wird festgehalten. Kenntnisnahme. Es wurde bereits eine Dachbegrünung festgesetzt, die über das übliche Maß hinaus geht (z.B. über einen Wert für die Wasserkapazität). Eine intensive Dachbegrünung wird nicht favorisiert, zumal im EOF-Wohnungsbau auch die Kostenseite betrachtet werden muss. Ein Ausschluss zwischen Dachbegrünung und Nutzung von Solarenergie wird nicht gesehen.</p>

<p>Anlage einer Dachbegrünung als Feuchtstandort weitere Synergien, da in diesem Fall die Dachbegrünung durch Verdunstung die Solarpaneele kühlt und nachgewiesenermaßen zu einer deutlichen Effizienzsteigerung führt. Mit Blick auf die Klimakrise ist es auch notwendig, die Wärmeversorgung bereits auf Planungsebene einzubeziehen. Wir fordern eine Wärmeversorgung durch fossile Energieträger bereits auf Planungsebene zu unterbinden.</p>	<p>Aufgrund fehlender Ermächtigungen im BauGB kann in einem Bebauungsplan ein konkreter Energieträger ohne übergreifendes Energiekonzept planungsrechtlich nicht festgesetzt werden.</p>
<p>Grundsätzlich sollen Neubauten unabhängig von rechtlicher Notwendigkeit mit verschiedenen, dem Gebäude angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgestattet werden. Durch die moderne Bautechnik leiden diese Arten unter drastisch zunehmendem Brutplatzmangel, da keine Spalten oder Hohlräume mehr verfügbar sind (was aus energetischer Sicht natürlich absolut sinnvoll ist!). Als Richtwert empfehlen wir je eine entsprechende Nisthilfe pro 50 m² Wohnfläche. Da im vorliegenden Fall bereits ein nicht unerheblicher Bedarf an Nisthilfen als Ersatzmaßnahmen besteht, möchten wir empfehlen, zusätzlich für weitere gefährdete Arten wie Mauersegler und Mehlschwalbe Nistmöglichkeiten anzubieten. Grünflächen sollten, soweit sie nicht als Liege-/Spielwiese vorgesehen sind (grundsätzlich jedoch mindestens 30% der Grünflächen im Planungsgebiet) grundsätzlich als artenreiche Extensivwiese oder insektenfreundliche Staudenbeete angelegt und (Wiesen) maximal zweimal pro Jahr gemäht werden. Dies ist nicht nur mit einem geringeren Aufwand bei gleichzeitig hohem Nutzen für die Natur verbunden, sondern spart zudem auch Kosten. Bei der Pflanzung von Gehölzen empfehlen wir die Verwendung fruchttragender Gehölze.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergegeben. Im Gutachten zur saP sind bereits freiwillige Maßnahmen zur Förderung von Höhlen- und Gebäudebrütern sowie Fledermäusen enthalten.</p>
<p>Ohne eine, entsprechend den Kritikpunkten in unserer Stellungnahme, nachgebesserte saP, ins Besondere auf Art und Umfang der notwendigen CEF-Maßnahmen, müssen wir den Bebauungsplan zum gegenwärtigen Zeitpunkt leider ablehnen. Für Rückfragen und konstruktive Gespräche stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Da die Kritik am Gutachten zur saP nicht nachvollzogen werden kann und das Gutachten auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht bemängelt wurde, gibt es keine Veranlassung zur Anpassung des Gutachtens bzw. zur Aufnahme von Ersatzmaßnahmen ohne rechtliche Verpflichtung. An der Planung wird daher unverändert festgehalten.</p>
<p>Beschluss 8: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme Landesbundes für Vogelschutz in Bayern bezüglich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), der Erfassung der Fledermausarten, der Brutvogelerfassung, dem Ersatz von Brutplätzen für den Haussperling, der Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Nisthilfen für gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäuse zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
-----------------------------	----------------------------------

<p>Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44, vom 30.12.2021</p> <p>Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf</p>	
<p><u>1. Abteilung 4-SG 42 - Naturschutz -- Technik:</u> Naturschutzfachlich ergeben sich ein paar Problemstellungen, die alle auf den Themenbereich „Artenschutz“ (§ 44ff. BNatSchG) zurückzuführen sind. Im Folgenden wird darauf näher eingegangen: Das Gutachten zur saP sollte unbedingt auch Aussagen zu der geplanten Aufforstung auf der Flurnummer 623 Gemarkung Steinbach machen. Dies stellt sicher, dass das für den Aufforstungsantrag notwendige Einvernehmen der Naturschutzbehörde hergestellt werden kann. Hierzu ist kein großes Gutachten notwendig. Es reicht vorerst eine Übersichtsbegehung aus.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erstaufforstung ist separat über das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu beantragen. In diesem Zuge wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, auf die sich dann auch in der Begründung zum Bebauungsplan bezogen werden kann. Eine Aufnahme in das saP-Gutachten zum Bebauungsplan soll dagegen nicht erfolgen und wird auch nicht für erforderlich gehalten.</p>
<p>Damit naturschutzfachlich bestätigt werden kann, dass europarechtlich geschützte Arten durch die Planung und deren Verwirklichung nicht beeinträchtigt werden, müssen unbedingt alle auf den Seiten 7+8 des Gutachtens „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ gelisteten Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen in die Satzung übernommen werden (bis jetzt nur V4-V6).</p> <p>Des Weiteren wird naturschutzfachlich empfohlen die unter 3.2. beschriebenen freiwilligen Maßnahmen als Festsetzungen in die Satzung zu übernehmen. Dies führt zum einen zu mehr Rechtssicherheit für die Gemeinde (falls der Gutachter doch etwas übersehen hätte), zum anderen kann hier durch wenig Aufwand ein deutliches Mehr an Struktur- und Habitatvielfalt geschaffen werden. Der Gutachter konnte glaubhaft versichern, dass das Gelände derzeit nicht von Zauneidechsen als Lebensraum genutzt wird. Jedoch stellen die ehemaligen Spielanlagen ein ideales Zauneidechsenhabitat dar. Es ist also damit zu rechnen, dass sich hier in nächster Zeit Zauneidechsen ansiedeln werden. Daher muss die Festsetzung zur Umweltbaubegleitung auch auf die Zauneidechse ausgeweitet werden.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> 1. Abteilung 4 - SG 42 - Naturschutz - Technik: § 44 BNatSchG §1 BauGB</p>	<p>Es wurden bisher nur die Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, für die das BauGB eine entsprechende Ermächtigung zur Festsetzung gibt bzw. die nicht auch bereits durch einschlägige Gesetzesvorgaben geregelt sind (z.B. Beschränkung von Gehölzbeseitigungen auf das Winterhalbjahr). Gerade Maßnahmen wie die Durchführung einer Umweltbaubegleitung können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden, auch wenn dies wünschenswert ist. Die bisher nicht festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind teilweise ja schon als Hinweis auf dem Planblatt enthalten. Diese sollen um die noch fehlenden Maßnahmen ergänzt werden. Da es keine rechtliche Verpflichtung für diese Maßnahmen gibt, ist aktuell keine verbindliche Festsetzung erforderlich. Das spezielle Artenschutzrecht greift auf Vorhabenebene. Sollten Vorkommen geschützter Tierarten übersehen worden sein, so ist hier auf Vorhabenebene im Rahmen der Umweltbaubegleitung darauf zu reagieren.</p> <p>Abweichend von der Sichtweise der UNB werden in den bisherigen Spielflächen keine optimalen Zauneidechsenhabitate gesehen. Durch ein Brachfallen des Baugrundstücks und eine ungestörte Entwicklung über einen längeren Zeitraum könnten sich diese aber in die Richtung entwickeln. Dennoch müssen nicht alle Eventualitäten für die Umweltbaubegleitung vorgegeben werden, da diese ohnehin nicht nur die jetzt schon absehbaren Vermeidungsmaßnahmen überwachen muss, sondern auch auf unvorhergesehene Zustände eingehen muss, ggf. sogar mit Ersatzmaßnahmen. Eine Anpassung dieser Maßnahme ist daher nicht erforderlich.</p>
<p><u>1. Abteilung 1 - SG 13 - Abfallwirtschaft:</u> Hinweis: An Ein- und Ausfahrten müssen Straßen so bemessen sein, dass mindestens die Schleppkurven</p>	<p>Die Verkehrsfläche im Plangebiet ist so dimensioniert, dass die Schleppkurven für ein</p>

<p>der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, wie in den Planunterlagen die durchlaufende Privatstraße, die für die Abfallsammelfahrzeuge freigegeben ist.</p>	<p>dreiaxsiges Bemessungsfahrzeug nachgewiesen werden können.</p>
<p><u>2. Abteilung 4 - SG 41- Ab 412 - Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</u> Das Gebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Steinbach des Marktes Cadolzburg. Ausweisungen neuer Baugebiete sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 WSG-VO verboten. Jedoch kann gern. § 4 WSG-VO i.V.m. § 52 Abs. 1 Sätze 2 und 3 WHG eine Befreiung erteilt werden. Die Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung ist bereits beim Landratsamt Fürth - Wasserrecht -- beantragt.</p>	<p>Die Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde mit Bescheid vom 31.01.2022 erteilt.</p>
<p>Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) enthalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Beim Rückbau der Anlagen und der Baufeldfreimachung sind ohnehin die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Ein Hinweis zum Umgang bei der Feststellung möglicher organoleptischer Auffälligkeiten im Untergrund ist auf dem Planblatt bereits enthalten. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.</p>
<p><u>3. Abteilung 4 - SG 42 - Naturschutz -- Technik:</u> Ein Bebauungsplan muss gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug gemeistert werden können. Werden die Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Verwirklichung der Planung unüberwindbare Hindernisse ergeben. Vor dem Hintergrund, dass Bebauungspläne, die offensichtlich nicht verwirklicht werden können, nicht erforderlich („Erforderlichkeit der Bebauungsplanung“ im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) und damit nichtig sind, wird die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Bauleitplanverfahren notwendig. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB) zu berücksichtigen. Die Regelungen des besonderen Artenschutzes (§§ 44 bis 47 BNatSchG) sind jedoch abwägungsfest (Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht). Das bedeutet, dass die in § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote nicht „weggewogen“ werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Gutachten zur saP konnte nachgewiesen werden, dass bei Ergreifen der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Artenschutzrechtlich bestehen daher keine Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan.</p>
<p><u>4. Abteilung 4 - Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):</u> Entgegen der Ausführung unter A1 in der Begründung, besteht Planerfordernis nicht wegen der geplanten Dachform, sondern vielmehr durch die geplante Anzahl an 3 Vollgeschossen. Ansonsten bestehen keine Einwände.</p>	<p>Die Anmerkung kann nicht nachvollzogen werden. In der Begründung steht an der angegebenen Stelle zum Planerfordernis, dass aufgrund der vorgesehenen, höheren Dichte im Plangebiet Planerfordernis besteht und nicht aufgrund der geplanten Dachform. Kenntnisnahme.</p>
<p><u>5. Abteilung 4 - AB 452 (Bauwesen - technisch):</u> Zum Maß der baulichen Nutzung:</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen. Die Angaben</p>

<p>Begründung der Festsetzungen zu den 3 Vollgeschossen und der Firsthöhe der Flachdächer in Bezug auf das Einfügen in die nähere Umgebung sollte ausführlicher sein!</p>	<p>in der Begründung werden ergänzt. Da es sich hierbei lediglich um eine Ergänzung in der Begründung und nicht um eine Änderung des Planentwurfs handelt, ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.</p>
<p>6. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth: Mit der Aufstellung des BPL Nr. 55 „Schwalbenstraße“ besteht Einverständnis, wenn die in der Anlage beigefügten Hinweise beachtet werden. <i>Hinweis: Der Stellungnahme ist ein „Merkblatt“ mit allgemeinen Hinweisen zum Brandschutz beigefügt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Der Nachweis des Brandschutzes ist grundsätzlich erst auf Vorhabenebene zu erbringen.</p>
<p>Beschluss 9: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme Landratsamtes Fürth</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abt. Naturschutz bezüglich der geplanten Aufforstung, der in der saP aufgeführten europarechtlich geschützten Arten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, der freiwilligen Maßnahmen und der Zauneidechsen • Abt. Abfallwirtschaft: bezüglich der Ein- und Ausfahrten von Straßen • Abt. Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten bezüglich der Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung und dem Altlastenkataster • 3. Abt. Naturschutz bezüglich der artenschutzrechtlichen Prüfung • Abt. Bauwesen Kreisbaumeister bezüglich der Planerfordernis • Abt. Bauwesen technisch bezüglich der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe • Abt. Kreisbrandinspektion bezüglich dem Hinweis zum Merkblatt Brandschutz <p>zur Kenntnis. Die bisher nicht festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen in der saP werden ergänzt; die Begründung hinsichtlich der Festsetzung zu den den 3 Vollgeschossen und der Firsthöhe ergänzt. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt Fürth, Staatliches Gesundheitsamt, vom 29.11.2021 Im Pinderpark 4, 90513 Zirndorf</p>	
<p>Trinkwasserschutzgebiete: Nach unserer Kenntnis liegt das Vorhaben nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Dennoch sollte aus Sicht des Gesundheitsamtes wegen des unmittelbar angrenzenden Wasserschutzgebiet Wachendorf das Wasserwirtschaftsamt als amtlicher Sachverständiger sowie das Wasserrecht des Landratsamtes Fürth gehört werden.</p>	<p>Das Plangebiet liegt – abweichend von der Darstellung in der Stellungnahme des Gesundheitsamtes – in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets „Steinbach“. Die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde mit Bescheid vom 31.01.2022 vom Landratsamt Fürth erteilt. Sowohl das Wasserwirtschaftsamt als auch das Landratsamt Fürth wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und deren Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.</p>
<p>Trinkwasserversorgung: Das Gesundheitsamt empfiehlt mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen im Vorfeld abzuklären, ob eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.</p>	<p>Die Gemeindewerke Cadolzburg, die im Ortsteil Wachendorf für die Versorgung mit Trinkwasser zuständig sind, wurden ebenfalls beteiligt und äußerten diesbezüglich keine Einwände.</p>
<p>Abwasserentsorgung: Abwasserleitungen sollten mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden und es wird auf die DIN-Vorschriften DIN EN 1610, DIN EN 12889, DIN 1986-30 und Arbeitsblätter ATV-DVWK-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planung und Errichtung der ggf. erforderlichen Abwasserleitungen erfolgt außerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans auf Vorhabenebene.</p>

<p>A 139, ATV-DVWK-M 143-6 und ATV-DVWK-M 146 verwiesen. Die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften WHG, BayWG, AwSV und AbwV sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.</p>	
<p>Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste: Von Seiten des Gesundheitsamtes sollten die Zufahrtswege für Feuerwehr und Rettungsdienste vor Baubeginn ermittelt werden und in der Planung Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die im Plangebiet festgesetzte private Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass diese durch ein dreiaxsiges Bemessungsfahrzeug und damit auch für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist. Ansonsten ist der Brandschutz auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.</p>
<p>Bodenschutz-Wirkungspfad Boden-Mensch: Es sind dem Gesundheitsamt derzeit keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Da das Vorhandensein von weiteren schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen oder Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann, weisen wir grundsätzlich darauf hin, dass in diesen Fällen umgehend, ohne schuldhaftes Verzögern, die fachkundige Stelle des Landratsamtes Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis ist bereits auf dem Planblatt enthalten. Das Baugrundstück wurde bisher als Kindertagesstätte genutzt, weswegen Bodenverunreinigungen unwahrscheinlich sind.</p>
<p>Immissionsschutz - Lärmschutz: Aus gesundheitspräventiver Sicht wird auf die Einhaltung der aktuell gültigen Fassung der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) hingewiesen. So legt die 16. BImSchV als Immissionsgrenzwert bei reinen und allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebieten tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) einen Immissionspegel L_{Tag} von 69 dB(A) sowie nachts (22:00 - 6:00 Uhr) L_{Nacht} von 59 dB(A) fest. Diese Immissionsgrenzwerte sollten als Mindestziel zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen nicht überschritten werden. Werden die Immissionswerte überschritten, besteht ein gesetzlicher Anspruch auf Lärmschutz, wobei aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände dabei Vorrang haben. Wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen unverhältnismäßig sind, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) durchgeführt 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 reinen und allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebieten 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 bzw. 40 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</p>	<p>Entgegen der Annahme in der Stellungnahme liegen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete sowie Kleinsiedlungsgebieten bei tags 59 dB(A) und nachts bei 49 dB(A) und damit deutlich niedriger. Dennoch ist aufgrund der direkt an das Plangebiet grenzenden Nutzungen (Wohnen, Wald) keine Beeinträchtigung zu erwarten. Von den, dem Plangebiet am nächsten gelegenen, übergeordneten Verkehrswegen (FÜ 19 in einem Abstand von über 250 m) sind aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bebauung ebenfalls keine Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten. Die im Rahmen der Bewirtschaftung des Waldes üblicherweise auftretenden Immissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen. Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionen sind im Umfeld des Plangebiets keine bekannt. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass auf das Plangebiet erhöhte Immissionen einwirken und aufgrund der geplanten Nutzungen auch keine Emissionen ausgehen. Die Erstellung von immissionsschutztechnischen Gutachten war daher auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.</p>

wirtschaftliche Bedürfnisse der Bevölkerung), die gegen und untereinander in angemessener Weise im Rahmen des Lärmschutzes zu berücksichtigen sind.

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.

Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen legt die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) fest. Zum Schutz der Anwohner vor erhöhten Lärmimmissionen sollte durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden, dass die raumartabhängigen Anhaltwerte für Innenschallpegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719 Tabelle 6 (LfU 2007) durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Folgende Maßnahmen können dazu dienen, diese Anforderungen zu erfüllen:

- Orientierung der besonders schützwürdigen 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 (Anhaltwerte für Innenschallpegel nach Tabelle 6) oder DIN 4109:2016-07 zu fordern und die dort errechneten erforderlichen Bauschalldämmmasse der Außenbauteile in die Baugenehmigung zu übernehmen.

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.

Das Umweltbundesamt empfiehlt Gemeinden und Kommunen als langfristiges Handlungsziel für die Lärmaktionsplanung einen Immissionspegel LNacht

von 40 dB(A).	
<p>Maßnahmen des Gesundheitsamtes: Von Seiten des Gesundheitsamtes sind derzeit keine Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, welche für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Beschluss 10: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Gesundheitsamtes bezüglich der Trinkwasserschutzgebiete, der Trinkwasserversorgung, der Abwasserentsorgung, dem Bodenschutz-Wirkungspfad Boden-Mensch, dem Immissionsschutz-Lärmschutz und der geplanten Maßnahmen des Gesundheitsamtes zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement, vom 09.12.2021 Sandreuthstraße 21, 90441 Nürnberg</p>	
<p>In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</p>	<p>Kenntnisnahme. Bei den Leitungen im Plangebiet handelt es sich zum einen um den Hausanschluss des Bestandsgebäudes. Darüber hinaus verläuft im Norden ein 20 kV-Erdkabel teilweise im Plangebiet, teilweise in der Schwalbenstraße. Telefonisch wurde am 17.08.2021 mitgeteilt, dass seitens der N-Ergie aufgrund des Alters der Leitung ein Austausch der Leitung in absehbarer Zeit vorgesehen bzw. eine Verlegung in die Straße möglich sei.</p>
<p>Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Im Falle der Planung von E-Mobilität bitten wir Sie, uns rechtzeitig wegen der Netzauslastung zu informieren. Sollte eine Änderung bzw. Neugestaltung der Straßenbeleuchtungsanlage geplant sein, bitten wir Sie, sich mit Herrn Kunz, Rufnummer 0911 802-17135 in Verbindung zu setzen.</p>	Kenntnisnahme und Weitergabe der Information an den Bauherrn.
<p>Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.</p>	<p>An den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Änderungen vorgesehen. Lediglich östlich des Plangebiets ist eine Verbreiterung der Straße von ca. 0,5 m auf die Gesamtbreite der Straßenparzelle vorgesehen.</p>
<p>Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung ist bereits in der Planung enthalten.</p>

<p>im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p>	
<p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.</p>	<p>Die Anmerkungen werden wie oben aufgeführt behandelt. Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss 11: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH bezüglich der bestehenden Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft sowie bezüglich evtl. geplanter E-Mobilität und Baumpflanzungen zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Planungsverband, Region Nürnberg, vom 29.12.2021 Hauptmarkt 16, 90403 Nürnberg</p>	
<p>Da es sich um die Revitalisierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials handelt, entspricht das Vorhaben Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Im Hinblick auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWI vom 07.01.2020, sollten jedoch Aussagen zum Bedarf für die vorliegende Wohnbauflächenentwicklung in den Unterlagen ergänzt werden.</p>	<p>Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Wachendorf verlief im Zeitraum zwischen 1995 bis 2021 positiv. Es wurde eine Zunahme von 1.983 Personen (Stand: 31.12.1995) auf 2.136 Personen verzeichnet. (Gemeinde Cadolzburg) In der Gesamtgemeinde Cadolzburg liegt der Bevölkerungsstand derzeit bei 11.257 Personen (Stand 31.12.2020). Bis 2036 wird ein Anstieg der Einwohnerzahl auf 12.000 Personen erwartet. (Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Cadolzburg. Berechnungen bis 2039) Prognosedaten speziell für den Ortsteil Wachendorf liegen keine vor. In Anlehnung an die Prognosen für die Gesamtgemeinde ist jedoch auch im Ortsteil Wachendorf eine Zunahme der Einwohnerzahl zu erwarten. Damit geht eine steigende Nachfrage nach Bauland einher, insbesondere da nach 2009 keine Neuausweisungen im Ortsteil stattfanden. Die letzten erlassenen Bebauungspläne im Ortsteil Nr. 35 „Amsel-/Drosselweg“ (rechtskräftig seit 12.04.2007), Nr. 36 „Meisenweg“ (rechtskräftig seit 18.01.2007) sowie Nr. 44 „Rathausstraße“ (rechtskräftig seit 30.04.2009) sind bereits vollständig bebaut. Im Flächennutzungsplan sind für den Ortsteil</p>

	<p>Wachendorf keine weiteren, geplanten Wohnbauflächen dargestellt, die für eine Entwicklung und damit einer Deckung des Bedarfs herangezogen werden könnten. Lediglich eine gemischte Baufläche zwischen Adlerstraße, Schwalbenstraße und Bahnhofstraße wäre noch nicht entwickelt. Da es sich hierbei jedoch um die Darstellung einer gemischten Baufläche handelt, könnte diese nur zum Teil für eine Deckung des Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden. Im Ortsteil Wachendorf sind auch nur noch vereinzelte Baulücken (z.B. Cadolzburger Straße, Bahnhofstraße, Alte Fürther Straße, Lerchenweg) vorhanden.</p> <p>Die Angaben in der Begründung zum Bedarfsnachweis sowie den Innenentwicklungspotentialen werden ergänzt.</p>
<p>Bezüglich der tangierten Waldfläche im westlichen Teil des Plangebietes wird auf das einschlägige Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) hingewiesen, wonach die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist.</p> <p>Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Zone III des „Trinkwasserschutzgebiets Brunnen I und II zur WV des M. Cadolzburg“.</p> <p>Eine intensive Abstimmung diesbezüglich mit den relevanten Fachstellen hat entsprechend zu erfolgen.</p>	<p>Es ist vorgesehen die aufgrund der Entwicklung des Baugebiets erforderliche Inanspruchnahme von Waldfläche innerhalb des Gemeindegebietes und damit auch innerhalb des Verdichtungsraums auszugleichen. Eine diesbezügliche Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) hat bereits im Vorfeld stattgefunden. Das AELF hat im Rahmen seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan die Rodungsgenehmigung bereits erteilt, für die Ersatzaufforstungsfläche ist noch ein entsprechender Aufforstungsantrag zu stellen.</p> <p>Die Lage des Plangebiets innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ist der Marktgemeinde bekannt. Die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde mit Bescheid vom 31.01.2022 vom Landratsamt Fürth erteilt.</p>
<p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss 12: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg bezüglich des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, der tangierten Waldfläche und des Trinkwasserschutzgebiets zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, vom 13.12.2021 Promenade 27, 91522 Ansbach</p>	
<p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung: Im Markt Cadolzburg, Ortsteil Wachendorf soll für eine zusätzliche Wohnbebauung im Bereich</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Wachendorf verlief im Zeitraum zwischen 1995 bis 2021 positiv. Es wurde eine Zunahme von 1.983 Personen (Stand: 31.12.1995) auf 2.136 Personen verzeichnet. (Gemeinde Cadolzburg) In der Gesamtgemeinde Cadolzburg liegt der Bevölkerungsstand derzeit bei 11.257 Personen</p>

<p>der ehemaligen Kindertagesstätte „Schwalbennest“ der Bebauungsplan Nr. 55 „Schwalbenstraße“ aufgestellt werden. Es ist beabsichtigt das bestehende Kindergartengebäude abzureißen und im Sinne einer Nachverdichtung vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen zu errichten. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha. Ein Bebauungsplan ist am Standort bislang nicht rechtskräftig. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Spielanlagen dar. Dieser soll im Wege einer Berichtigung angepasst werden (vgl. Begründung S. 5).</p> <p>Das Vorhaben entspricht als Revitalisierung eines aufgegebenen Kindergartenstandortes dem Ziel 3.2 LEP Bayern – Innenentwicklung vor Außenentwicklung - nachdem die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Es sollten jedoch noch ergänzende Aussagen zum Bedarf für die vorliegende Wohnbauflächenentwicklung in die Planunterlagen aufgenommen werden.</p>	<p>(Stand 31.12.2020). Bis 2036 wird ein Anstieg der Einwohnerzahl auf 12.000 Personen erwartet. (Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Cadolzburg. Berechnungen bis 2039) Prognosedaten speziell für den Ortsteil Wachendorf liegen keine vor. In Anlehnung an die Prognosen für die Gesamtgemeinde ist jedoch auch im Ortsteil Wachendorf eine Zunahme der Einwohnerzahl zu erwarten. Damit geht eine steigende Nachfrage nach Bauland einher, insbesondere da nach 2009 keine Neuausweisungen im Ortsteil stattfanden. Die letzten erlassenen Bebauungspläne im Ortsteil Nr. 35 „Amsel-/Drosselweg“ (rechtskräftig seit 12.04.2007), Nr. 36 „Meisenweg“ (rechtskräftig seit 18.01.2007) sowie Nr. 44 „Rathausstraße“ (rechtskräftig seit 30.04.2009) sind bereits vollständig bebaut.</p> <p>Im Flächennutzungsplan sind für den Ortsteil Wachendorf keine weiteren, geplanten Wohnbauflächen dargestellt, die für eine Entwicklung und damit einer Deckung des Bedarfs herangezogen werden könnten. Lediglich eine gemischte Baufläche zwischen Adlerstraße, Schwalbenstraße und Bahnhofsstraße wäre noch nicht entwickelt. Da es sich hierbei jedoch um die Darstellung einer gemischten Baufläche handelt, könnte diese nur zum Teil für eine Deckung des Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden. Im Ortsteil Wachendorf sind auch nur noch vereinzelte Baulücken (z.B. Cadolzburger Straße, Bahnhofstraße, Alte Fürther Straße, Lerchenweg) vorhanden.</p> <p>Die Angaben in der Begründung zum Bedarfsnachweis sowie den Innenentwicklungspotentialen werden ergänzt.</p>
<p>Durch das Vorhaben wird im westlichen Teil kleinräumig Wald in Anspruch genommen (vgl. Begründung S.8f). Gemäß Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) ist die Flächensubstanz des Waldes die durch das Vorhaben ggf. verloren geht im Verdichtungsraum vollständig auszugleichen. Eine Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen ist daher angezeigt.</p> <p>Daneben liegt das Plangebiet innerhalb der Zone III des „Trinkwasserschutzgebiets Brunnen I und II zur WV des M. Cadolzburg“ (vgl. Begründung S.8). Es ist daher ebenso eine intensive Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen angezeigt.</p>	<p>Es ist vorgesehen die aufgrund der Entwicklung des Baugebiets erforderliche Inanspruchnahme von Waldfläche innerhalb des Gemeindegebietes und damit auch innerhalb des Verdichtungsraums auszugleichen. Eine diesbezügliche Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) hat bereits im Vorfeld stattgefunden. Darüber hinaus wurde das AELF ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Lage des Plangebiets innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ist der Marktgemeinde bekannt und es wurde bereits die zur Entwicklung erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung bei der zuständigen Stelle beantragt.</p>
<p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung der o.g. Hinweise nicht erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss 13: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde bezüglich der Aussagen zum Bedarf und des in Anspruch genommenen Waldes zur Kenntnis. Die Angaben in der Begründung zum Bedarfsnachweis</p>	

sowie den Innenentwicklungspotentialen werden ergänzt. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern, vom 25.11.2021 Flughafenstraße 118, 90411 Nürnberg	
Hinsichtlich der Lagebeziehung des Bebauungsplangebietes zu zivilen Landeplätzen bestehen hier keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Das Baugebiet liegt jedoch im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen. Der Vorgang wird deshalb vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF), Robert-Bosch-Straße 28, 63225 Langen, geprüft. Von dort erhalten Sie direkte Nachricht. Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Prüfung auch zu einem Bauverbot nach § 18a LuftVG kommen kann, da Bauwerke nicht errichtet werden dürfen, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können (§ 18a Abs. 1 Satz 1 LuftVG).	Kenntnisnahme. Das Bundesamt für Flugsicherung wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Die maximale Gebäudeoberkante wurde im Plangebiet mit 359,5 m. ü. NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet liegt damit nicht höher als dies bei manchen Bestandsgebäuden in der Umgebung der Fall ist. Auch der Baumbestand im Wald im Westen weist größere Höhen auf. Es ist daher davon auszugehen, dass Belange der Flugsicherungseinrichtungen dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die Prüfung kann auf Vorhabenebene erfolgen.
<p>Beschluss 14: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern bezüglich dem Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen zur Kenntnis.. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stadt Fürth - Stadtentwässerung, vom 24.11.2021 Erlanger Straße 105, 90765 Fürth	
Ihr Schreiben vom 24.11.2021 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schwalbenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hat die Stadtentwässerung Fürth zur Kenntnis genommen. Es bestehen unsererseits keine Einwände.	Kenntnisnahme.
Wir weisen ebenfalls vorsorglich darauf hin, dass diese Stellungnahme nicht die gern. § 2 Abs. 2 i.V. mit § 4 BauGB gesondert abzugebende Stellungnahme der Stadt Fürth als Nachbargemeinde ersetzt bzw. darstellt.	Die Stadt Fürth/Bay. als Nachbargemeinde wurde ebenfalls beteiligt, es ging aber keine Stellungnahme ein.
<p>Beschluss 15: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme Stadt Fürth – Stadtentwässerung bezüglich der Beteiligung der Stadt Fürth als Nachbargemeinde zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------	--------------------

<p>Vodafone GmbH, vom 04.01.2022 Südwestpark 15, 90449 Nürnberg</p>	
<p>Stellungnahme 1: Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe der Informationen an den Bauherrn. Es handelt sich hier aber um die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.</p>
<p>Stellungnahme 2: Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss 16: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Vodafone GmbH bezüglich der Ausbaukriterien und der bestehenden Telekommunikationsleitungen zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg, vom 11.01.2022 Allersberger Straße 17/19, 90461 Nürnberg</p>	
<p><u>Einwendung:</u> Nach der gültigen WSG-Verordnung vom 15.05.2019 § 3 Nr. 5.2 ist die Ausweisung neuer Baugebiete verboten.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> WSG-Verordnung vom 15.05.2019 § 3 Nr. 5.2</p> <p><u>Möglichkeiten der Überwindung:</u> Antrag auf Befreiung von der WSG-Verordnung vom 15.05.2019 nach § 4</p>	<p>Kenntnisnahme. Dieser Sachverhalt ist bekannt, weswegen bereits ein Antrag auf Befreiung bei der Unteren Wasserbehörde gestellt wurde.</p>
<p>Allgemein Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Ist die Versickerung von gefasstem</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe der Informationen an den Bauherrn. Die Grundwasserstände betragen gemäß Gutachten zum Versickerungsnachweis 9 m (Genesis Umwelt Consult GmbH: Versickerungsnachweis, 17.09.2021). Es ist demnach nicht von hohen Grundwasserständen auszugehen.</p>

<p>Niederschlagswasser innerhalb einer künstlichen Aufschüttung geplant, so ist die Schadstofffreiheit der Aufschüttung nachzuweisen.</p>	
<p>Bodenschutz Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden. Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe der Informationen an den Bauherrn.</p>
<p>Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o.ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Informationen werden an den Bauherrn weitergegeben.</p>
<p>Wasserversorgung Das geplante Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone der WGA „Steinbach“ der Gemeindewerke Cadolzburg. Nach der gültigen WSG-Verordnung vom 15.05.2019 ist die Neuausweisung von Baugebieten verboten. Ein Antrag auf Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung liegt derzeit zur Prüfung vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Der Zugang zu den bestehenden Grundwassermessstellen der Gemeindewerke Cadolzburg ist dauerhaft sicherzustellen.</p>	<p>Die Grundwassermessstellen liegen im westlichen Bereich des Plangebiets außerhalb der Bauflächen. Im Bereich der Grundwassermessstellen ist eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die im Eigentum der Marktgemeinde verbleiben soll. Darüber hinaus wird der bestehende Weg über die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert. Zudem ist ein Hinweis auf dem Planblatt bezüglich der Grundwassermessstellen enthalten. Die Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen kann damit als gesichert angesehen werden.</p>
<p>Abwasserbeseitigung: Bezüglich der Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst, auf folgendes hinzuweisen: Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der</p>	<p>Kenntnisnahme. Im vorliegenden Fall ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der vorherrschenden</p>

<p>Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden.</p> <p>Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers müssen vorab folgende wasserwirtschaftliche Belange geprüft und beachtet werden. Bei einer Versickerung muss sichergestellt werden, dass der Untergrund zum Versickern geeignet ist, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.</p> <p>Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen.</p>	<p>Bodenverhältnisse nur in geringem Umfang möglich (Genesis Umwelt Consult GmbH: Versickerungsnachweis, 17.09.2021). Aus diesem Grund wird eine Nutzung des Niederschlagswassers zur Freiflächenbewässerung empfohlen. Alternativ ist das Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern. Dabei sind die einschlägigen Vorgaben der WSG-Verordnung zu berücksichtigen. Für das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser sind andere Möglichkeiten der Entsorgung vorzusehen.</p> <p>Im Umfeld des Plangebiets bzw. im gesamten Ortsteil sind keine Regenwasserkanäle oder eine geeignete Vorflut vorhanden, in die das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet eingeleitet werden könnte. Zur Einleitung des Niederschlagswassers in den westlich verlaufenden Brunnlohbach wäre (zumindest in Teil-Abschnitten) die Querung von Waldbestand erforderlich, was aufgrund des erheblichen Eingriffs in Waldbestand abzulehnen ist. Bei Einleitung in den östlich des Ortsteils verlaufenden Gemeindegraben wäre der bebaute Ortsteil zu queren, was zu einem unwirtschaftlichen Mehraufwand führen und auch auf technische Schwierigkeiten stoßen würde.</p> <p>Die Entsorgung des Niederschlagswassers, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist daher wie bisher im Bestand über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen.</p>
<p>Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen u. a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen.</p> <p>Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge durch die Kommune gemacht werden. Zudem wird auf den Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hingewiesen.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Gemeindewerke Cadolzburg (Kanalnetz) sowie die Stadtentwässerung Fürth (Abwasserreinigung) als zuständige Betreiber der Abwasseranlagen wurden ebenfalls beteiligt und äußern diesbezüglich keine Bedenken.</p>

unterhalten.	
<p>Beschluss 17: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg bezüglich der der WSG-Verordnung, der Grundwasserstände, dem Bodenschutz, dem Schutz vor Überflutungen, der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 29.11.2021 bis einschließlich 10.01.2022 statt. Es gingen von 12 Personen und von einer Sammelbeteiligung vertreten durch eine Anwaltskanzlei Anregungen ein.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1, vom 22.11.2021	
<p>Das Ziel eines Widerspruches ist es, Probleme gütlich zu lösen. Mit diesem Bestreben lege ich hier fristgemäß gegen den Bebauungsplan Nr. 55 vom 08. November 2021 Widerspruch ein. Somit möchte ich folgende Einwände vorbringen: Ich nehme Bezug auf das übergebene Schreiben der BI Schwalbennest vom 05.07.2021! Darin ist ebenfalls schon alles gesagt und sollte auch Beachtung finden, was jedoch in beiden Bauplänen keinesfalls gegeben ist, im Gegenteil, es sind nun mehr Pkw-Stellplätze vorgesehen, da diese aufgrund der vielen Bewohnern erforderlich wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das der Marktgemeinde vorliegende Schreiben der Bürgerinitiative vom 05.07.2021 enthält Bedenken bezüglich der bestehenden Infrastruktur (Kanalisation, verkehrliche Erschließung, Verkehrsbelastung), von Natur und Umwelt (Wasserschutzgebiet Zone III, Lage am Waldrand, Verlust von Lebensräumen) sowie dem Bewohner-Strukturkonzept des Ortes (Dimension, zukünftige Bevölkerungsdichte, Verkehrsaufkommen, Eingriff in Wald).</p> <p>Das bauplanungsrechtliche Erfordernis der gesicherten Erschließung ist in wegemäßiger Hinsicht erfüllt, wenn das Grundstück an das öffentliche Straßennetz anschließt, also wenn die Straße bis an das Grundstück heranreicht. (vgl. u. a. VG München, Beschluss v. 05.07.2018 – M 9 SN 18.1433)</p> <p>Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert erfasst und bewertet, sowie notwendige Maßnahmen benannt und in die Planung aufgenommen.</p> <p>Das Gebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Steinbach. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert zwar eine Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung, grundsätzlich ist aber in der Zone III die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen. Die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde mit Bescheid vom 31.01.2022 vom Landratsamt Fürth bereits erteilt. Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich im Übrigen komplett über die Bebauung westlich des Amselwegs in Wachendorf, nicht nur</p>

	<p>auf das Plangebiet. Die Maßgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung sind zu beachten.</p> <p>Für die Baufläche selbst werden lediglich 119 m² Wald in Anspruch genommen und müssen gerodet werden. Darüber hinaus wird eine Fläche von 353 m² aus dem Waldverband erlassen (rodungsgleiche Nutzungsänderung), die vorhandenen Gehölzbestände werden jedoch erhalten, was über die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert wird. Auf dieser Fläche können also lediglich Fällungen durchgeführt werden, sofern diese zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht oder als Pflegemaßnahmen (plenterartige Nutzung) erforderlich sind. Diese Fällungen wären auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zum Schutz der bestehenden Bebauung erforderlich. Außerdem wird der vorhandene Weg mit 147 m² als Nichtholzboden angesehen und ebenfalls zum vorhandenen Wald gezählt und damit ebenfalls in die Bemessung der Waldausgleichsfläche miteinbezogen. Daraus ergibt sich also langfristig für den Ortsteil Wachendorf sogar eine Mehrung der baumbestandenen Waldfläche.</p> <p>Zu den weiteren Einwendungen aus dem Schreiben der BI, s. Ausführungen unten.</p>
<p>Dass das in Rede stehende Grundstück bebaut werden soll, war uns auch klar, obwohl es bedeutend bessere Lösungen gäbe, die dem Umfeld entsprächen. Hier geht es in erster Linie um die Vielzahl der Wohnungen und i.V.m. diesen, um die viel zu vielen Stellplätze, die mit höchster Wahrscheinlichkeit und Erfahrung niemals ausreichen und somit sämtliche Straßen zugeparkt und somit Streitigkeiten und Schwierigkeiten vorprogrammiert sein werden, die teilweise auch schon jetzt gegeben sind. Wie auch hier zu beobachten ist, werden die Pkw nicht in die vorhandenen Garagen oder Stellplätze gestellt, sondern dort geparkt, wo es für den Fahrer am bequemsten ist. Das war auch jahrelang zu beobachten, als die Eltern ihre Kinder in die Kita brachten bzw. abholten. Es wurde überwiegend genau ggü. des Einganges der Kita geparkt, obwohl hier absolute Halteverbotsschilder aufgestellt und freie Stellplätze gegeben waren. Dass jeder Anwohner korrekt auf seinen zugehörigen Stellplatz fährt, ist ein Wunschdenken, welches mit Sicherheit nicht realisiert wird.</p> <p>Wenn ein MFH mit sozialen Wohnungen entstände, wäre das auch noch in Ordnung, zudem auch noch ein zweites MFH für die "jungen" Familien. Ich denke, damit könnten wir uns hier anfreunden, wenn es sich zudem auch nur um 2geschossige Bauten handelte, damit die Sonne uns auch noch erreichen kann, so wäre das ein Kompromiss.</p>	<p>Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Der Orientierungswert der BauNVO von 0,4 als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird mit der Planung eingehalten. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Plangebiet würde dem Gebot des Flächensparens entgegenstehen und zu einer Mehrinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle führen. An der Planung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten.</p> <p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Das Verhalten der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner liegt dagegen nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Stellplatzsatzung. Hier gelten die Regelungen der Straßenverkehrsordnung (StVO), die es untersagt verkehrswidrige Zustände zu schaffen (§ 32 StVO).</p> <p>Durch die Einhaltung der Abstandsflächen (gem. Art. 6 BayBO) werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Im Falle des Anwesens Amselweg 3 beträgt der Abstand zwischen Bestandsgebäude und der nächstgelegenen Baugrenze mehr als 16 m und damit deutlich mehr als das geforderte Mindestmaß.</p>
<p>Aus planungstechnischer Sicht ist es von</p>	<p>Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers</p>

<p>Bedeutung, dass die der Gemeinde bereits bekannten Probleme der Kanalisation und maroden Straßen Berücksichtigung finden müsste, indem die Belastung so gering wie möglich gehalten werden sollte. Wie soll das wohl realisierbar sein, wenn 39 Wohnungen bewohnt sein werden?</p>	<p>wurde geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der bestehende Mischwassersammler in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet ist, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers hydraulisch jedoch unproblematisch ist, da die Schmutzwassermenge für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist. (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021)</p> <p>Die Entsorgung des Niederschlagswassers, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist wie bisher über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen.</p> <p>Darüber hinaus ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen.</p>
<p>Zudem mit einem ständigen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, und das nicht nur an den Wochentagen, sondern gerade auch an den Wochenenden und somit hier absolut keine Ruhe mehr zu erwarten ist, sodass auch die Gesundheit darunter leiden wird.</p>	<p>Durch das Vorhaben wird Ziel- und Quellverkehr induziert. Durch die Schließung des Kindergartens entfällt dagegen der bisher hierdurch induzierte Verkehr. Eine Gegenüberstellung der beiden Verkehrsaufkommen ergab, dass insgesamt kein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Ein über das hinnehmbare Maß hinausgehender Immissionseintrag ist somit nicht zu erwarten.</p>
<p>Wir sind hierher gezogen, um Ruhe zu haben, um die Natur mit ihren Bewohnern genießen zu können. All das würde uns genommen werden, nur weil uneinsichtige Menschen anscheinend nur den Profit vor Augen haben. Ich wünschte mir, dass jeder, der diesem Projekt zugestimmt hat, hier sein Haus bewohnt und mit den beabsichtigten Mehrfamilienhäusern und dem Verkehrsaufkommen vorlieb nehmen müsste und zudem auch mit den dann sicherlich zu erwartenden Straßen- und Wasserschäden! Wachendorf ist ein Ortsteil, kein Stadtteil! Wir wohnen hier auf dem Lande und nicht in der Stadt! Wer hier im Ort Stadthäuser bzw. MFH erbaut und dies befürwortet, hat m.E. keine Ahnung vom Landleben und sollte dort diese Projekte entstehen lassen, wo Menschen sich nicht beeinträchtigt fühlen und wir somit unsere Rechte, in Ruhe und Frieden leben zu können, weiterhin wahrnehmen wollen.</p> <p>Wenn ein MFH entsteht, jedoch genug Abstand zu anderen Häusern gegeben ist, sodass andere Bauten und somit die Bewohner nicht negativ beeinflusst werden, ist dem auch nichts entgegen zu setzen, jedoch was hier geplant ist, ist einfach ein Unding!</p> <p>Wie kann eine Gemeinde solche Bauweisen</p>	<p>Inwiefern durch eine an ein bestehendes Wohngebiet angrenzenden Planung eines allgemeinen Wohngebiets die Lebensqualität sinken soll, kann nicht nachvollzogen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei der überplanten Fläche nicht um eine Freifläche sondern um eine bereits bebautes Grundstück handelt. Es gab hier daher schon jetzt Lärmeinwirkungen aus dem Kindergartenbetrieb (v.a. Verkehrslärm).</p> <p>Da in der Umgebung schon mehrere Mehrfamilienhäuser stehen, ist die vorliegende Planung ein durchaus der Nachbarschaft angepasste Bau- typologie.</p> <p>Zu den Punkten Bebauungsdichte, Verkehrsaufkommen und Kanalisation s. Ausführungen oben.</p>

<p>überhaupt in Erwägung ziehen? Zählen die Bewohner, die hier seit Jahrzehnten wohnen, überhaupt nichts? Zählt nur noch Money, Money, Money, wie traurig wäre das denn? Gibt es keinen der Verantwortlichen, der Einsicht hat und Rückgrat besitzt, um solche Bauten zu verhindern und sich mit weniger zufrieden gäbe? Zählen die ca. 300 Unterschriften der Ortsansässigen auch nichts?</p>	
<p>Wie kann man das alles einfach ignorieren und eiskalt weiter sein Ziel verfolgen? Wenn Wohnraum gebraucht wird, dann bitte weiter ins Landesinnere ziehen und dort bauen! Irgendwann ist das Kontingent hier in Wachendorf erschöpft, oder möchte man gleich den ganzen Wald beseitigen, damit noch mehr MFH gebaut werden können? Dann Natur mit Waldbewohnern adee!!! Es ist schon genug gerodet worden!!!</p>	<p>Eine Verlagerung der Siedlungsentwicklung an andere Stellen (Landesinnere?) würde nicht zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Cadolzburg beitragen. Darüber hinaus würden dadurch unter Umständen weitere Pendlerwege hervorgerufen werden. Eine weitere Siedlungsentwicklung des Ortsteils Wachendorf Richtung Westen sieht der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Cadolzburg nicht vor. Die geringfügige Inanspruchnahme von Waldfläche wird hier als absolut tolerabler Eingriff gesehen. Zumal hier dann auch flächensparend gebaut werden kann.</p>
<p>Erwähnenswert zudem wäre auch, dass das EFH [<i>Anmerkung: Name der Eigentümer entfernt</i>] vermietet ist und dort regelmäßig Besucher erscheinen, sodass zudem auf dem Parkplatz der ehemaligen Kita bis zu 4 Pkw stehen, und das stundenlang, sogar schon mal bis in die Nacht hinein. Zudem erfolgt nur durch dieses Treffen eine oftmals sehr laute Kommunikation. Wie soll das wohl sein, wenn hier 39 Wohnungen bewohnt sind? Wie soll das dann zu ertragen sein, wenn hier auch mit Besuchern zu rechnen ist? Abgesehen davon, dass es dann zudem mit der Ruhe auch vorbei ist, wo sollen dann diese Fahrzeuge bitte sehr parken?</p>	<p>Der Argumentation in der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Sowohl das Parkverhalten von Besucherinnen und Besuchern, als auch die Kommunikationslautstärke hängen nicht von einer bestimmten Anzahl an Wohnungen ab, sondern vom Verhalten des/der Einzelnen. Es ist davon auszugehen, dass auch der Anreger Besuche erhält, die teilweise auch mit Kfz anreisen. Es erschließt sich nicht, wieso hier nicht gleiches Recht für alle gelten soll. Die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg sieht außerdem für Gebäude ab vier Wohnungen einen anteiligen Nachweis von Besucherstellplätzen vor. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten geschaffen werden.</p>
<p>Ich finde dieses beabsichtigte Bauprojekt in der Vielzahl hier völlig ungeeignet, überhaupt nicht weitsichtig gedanklich einbezogen, sodass sich bei mir der Gedanke breitmacht, dass die Verantwortlichen nur und ausschließlich auf materielle Vorteile bedacht sind, und das ohne Rücksicht auf die Bewohner Wachendorfs! Traurig ist es ebenfalls, dass die Verantwortlichen der Gemeinde dieses Projekt einstimmig befürworteten. Ich ging davon aus, dass in erster Linie das Wohl der Ortsbewohner in Betracht gezogen wird, jedoch scheint das eine völlig verkehrte Ansicht meinerseits zu sein, was die Erfahrung zudem mich auch lehrte. In diesem Sinne bitte ich um Erkenntnis, Einsicht und Wohlwollen!</p>	<p>Wie oben angeführt, kann nicht nachvollzogen werden, wie durch eine an ein bestehendes Wohngebiet angrenzende Planung eines allgemeinen Wohngebiets die Lebensqualität in diesem Gebiet verringert würde. Die Einwendungen werden wie oben aufgeführt behandelt, an der Planung wird festgehalten. In der Abwägung haben die Gemeinderäte private und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei ist das Wohl der Allgemeinheit bzw. aller Bürger der Marktgemeinde zu beachten, wozu auch Neubürger zählen.</p>
<p>Beschluss 18: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1</p>	

auch im Hinblick auf die durch die Bürgerinitiative bereits vorgebrachten Einwände bezüglich der Vielzahl der Wohnungen, der vielen Stellplätze, der Kanalisation, der maroden Straßen, des neu entstehenden Verkehrsaufkommens, der Eingriffe in die Natur, des zu rodenden Waldes und der Lärmbelästigung zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2, vom 03.12.2021	
<p>Hiermit legen wir begründeten Einspruch ein zur Bekanntmachung des BauGB zu Bebauungsplan 55, Schwalbenstraße, Fl.-Nr. 786 (Teilfläche), Gemeinde Steinbach durch die Marktgemeinde Cadolzburg, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Bei der geplanten Anzahl an Häuser mit 39 Wohnungen und geschätzten ca. 126 Bewohnern reichen die angegebenen Parkplätze niemals aus, da heute jeder Haushalt durchschnittlich 2 Autos besitzt und lt. Plan nur 51 Stellplätze geplant sind. Von Besuchern der Anwohner haben wir noch gar nicht gesprochen. Wo sollen diese Autos parken? In den Seitenstraßen, in denen jetzt schon kein Durchkommen mehr ist, weil sie einseitig beparkt werden!</p>	<p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg. Diese sieht für Gebäude ab vier Wohnungen auch einen anteiligen Nachweis von Besucherstellplätzen vor. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Da auch Duplexparker zum Einsatz kommen, können derzeit auf Vorhabenebene 71 Stellplätze nachgewiesen werden.</p>
<p>Dadurch entsteht ein erhöhter unzumutbarer Verkehr und Lärmbelästigung für die Bewohner, der Erholungswert und die Lebensqualität sind erheblich gestört. Mit Umgehungsstraßen versucht man, die Dörfer und Städte zu entlasten. Jetzt soll ein mit Menschen vollgepefertes Gebiet im hinteren Teil eines Ortes so intensiv bebaut werden, dass sich täglich mehrere hundert Autos durch ganz Wachendorf hindurchschlängeln, vor allem wenn man bedenkt, dass die Autos mehrmals am Tag bewegt werden.</p>	<p>Durch das Vorhaben wird Ziel- und Quellverkehr induziert. Durch die Schließung des Kindergartens entfällt dagegen der bisher hierdurch induzierte Verkehr. Eine Gegenüberstellung der beiden Verkehrsaufkommen ergab, dass insgesamt kein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Ein über das hinnehmbare Maß hinausgehender Immissionseintrag ist somit nicht zu erwarten.</p>
<p>Außerdem sind die Straßen, besonders die Schwalbenstraße in einem so desolaten Zustand, dass ein Verkehrsaufkommen die Straße nicht mehr trägt.</p>	<p>Wie oben angeführt ist durch die Planung keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zum bisherigen Stand zu erwarten. Darüber hinaus ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen.</p>
<p>Das gebaut werden soll ist nicht das Thema. Es ist aber für diese Fläche im Vergleich zum restlichen Dorf nur viel zu eng mit so vielen Personen. Es geht hier der jetzige Dorfcharakter verloren. Warum wird das Dorfbild nicht mit Ein- bzw. Zweifamilienhäuser fortgeführt? Geht es immer nur um Geld und darüber hinaus? Also noch mehr Geld und dies auf Kosten der Bürger.</p>	<p>Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs.2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Der Orientierungswert der BauNVO von 0,4 als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird mit der Planung eingehalten. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Plangebiet würde dem Gebot des Flächensparens entgegenstehen und zu einer Mehrinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle führen.</p>
<p>Der Wert der bestehenden Häuser würde maßgeblich sinken, kommt die Gemeinde dafür</p>	<p>Durch die Planung wird im Plangebiet keine Nutzung zugelassen, die eine Wertminderung der</p>

<p>auf?</p>	<p>umgebenden Grundstücke begründet. Es wird vielmehr ein bestehendes Wohngebiet durch weitere Wohngebäude ergänzt.</p>
<p>Ein sehr wichtiger Punkt ist außerdem die Entsorgung über die Kanalisation. Das marode Kanalsystem ist aktuell bereits jetzt schon überlastet. Mehrfache Rohrbrüche mit Wasseraustritt aus den Oberflächen der Straße bis hin zu ganzen Erhebungen und Aufplatzen der Straßen waren in den letzten Jahren ein regelmäßiges Vorkommen, im letzten Jahr sogar direkt vor unserer Türe. Das würde noch durch große Bebauung und noch weniger Abfließmöglichkeiten für das Wasser immer schwieriger. Sie schreiben ja auch im Bebauungsplan, dass der Mischwassersammler in unserem Bereich rechnerisch ausgelastet ist. Wie auch beschrieben, kann man nicht eine Kindertagesstätte mit ca. 100 Kindern vergleichen, die am Tag Hände waschen und auf die Toilette gehen und am Wochenende überhaupt nicht. Vergleichen sie mal dazu die ca. 126 neuen Bewohner, welche sich täglich waschen, duschen, Toilette benutzen, sowie Waschmaschine, Spülmaschine benutzen. Dadurch entsteht ein erheblich größere Schmutzwasserentsorgung als im Kindergarten. Lt. Statistik werden pro Person pro Tag 126 ltr. Wasser benötigt. Das ergibt bei ca. 126 Bewohnern einen Wasserverbrauch am Tag von ca. 16.000 ltr. Wasser plus Waschmaschine und Geschirrspüler. Hier muss man noch anmerken, dass bei uns, sowie den ganzen Nachbarn bereits heute bei Starkregen Wasser eindringt trotz Rückstauventile, da die bestehenden Kanalisationsrohre mit 30 cm Durchmesser überlastet sind. Durch einen solchen hohen Wasserverbrauch gibt es außerdem zu bedenken, ob die jetzige Trinkwasserversorgung in der Schwalbenstraße ausreicht, oder ob nur noch ein Rinnsal aus der Wasserleitung kommt.</p>	<p>Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der bestehende Mischwassersammler ist in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers hydraulisch jedoch unproblematisch ist, da die Schmutzwassermenge für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist. (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021) Die Entsorgung des Niederschlagswassers, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist wie bisher über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen. Schon aktuell sind Teile des Plangebietes überbaut und versiegelt gewesen. Darüber hinaus ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen. Die Gemeindewerke Cadolzburg, die im Ortsteil Wachendorf für die Versorgung mit Trinkwasser zuständig sind, wurden ebenfalls beteiligt und äußerten diesbezüglich keine Einwände. In den statistischen Werten zum täglichen Wasserverbrauch sind im Übrigen auch Verbräuche durch Haushaltsgeräte mit einbezogen. Der vom Anreger befürchtete exorbitante Anstieg des Wasserverbrauchs kann daher so nicht gesehen werden. Während die Bewohner des neuen Plangebietes sich unter der Woche auch auf der Arbeitsstelle befinden, Kinder in Betreuungseinrichtungen oder der Schule aufhalten, waren die betreuten Kinder in der Kindertagesstätte tagsüber permanent anwesend. Der vom Anreger vorgetragene Vergleich hinkt daher.</p>
<p>Wir möchten auch darauf hinweisen, wie bekannt, dass sich das Baugebiet mitten im Wasserschutzgebiet befindet.</p>	<p>Das Gebiet befindet sich am Rand der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets Steinbach, nicht wie in der Stellungnahme vorgetragen in dessen Mitte. Die für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung ist bereits vom Landratsamt Fürth erteilt worden, da es sich um schon bebautes Gelände handelt.</p>
<p>Außerdem soll auch noch ein Teil des Waldbaumbestandes gefällt werden. Auf der ganzen Welt versucht man neue Bäume zu pflanzen wegen der Umwelt und Katastrophen. Von den Vögeln und Tieren ganz zu schweigen.</p>	<p>Für die Baufläche selbst werden lediglich 119 m² Wald in Anspruch genommen und müssen gerodet werden. Darüber hinaus wird eine Fläche von 353 m² aus dem Waldverband erlassen (rodungsgleiche Nutzungsänderung), die</p>

(Umweltschutz)	vorhandenen Gehölzbestände werden jedoch erhalten, was über die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert wird. Auf dieser Fläche können also lediglich Fällungen durchgeführt werden, sofern diese zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht oder als Pflegemaßnahmen (plenterartige Nutzung) erforderlich sind. Diese Fällungen wären auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zum Schutz der bestehenden Bebauung erforderlich. Außerdem wird der vorhandene Weg mit 147 m ² als Nichtholzboden angesehen und ebenfalls zum vorhandenen Wald gezählt und damit ebenfalls in die Bemessung der Waldausgleichsfläche miteinbezogen. Daraus ergibt sich also langfristig für den Ortsteil Wachendorf sogar eine Mehrung der baumbestandenen Waldfläche.
Wir möchten auch an die Infrastruktur im Ort erinnern, welche bis auf einen Bäcker und Arzt fehlt.	Wie in der Stellungnahme richtig aufgeführt sind im Ortsteil eine Bäckerei sowie eine Praxis für Allgemeinmedizin vorhanden. Darüber hinaus sind im Ortsteil jedoch noch ein Friseursalon, eine Kindertagesstätte, die Gemeindebücherei sowie eine Sportanlage vorhanden. Ferner gibt es verschiedene Vereins- und kulturelle Aktivitäten im Ortsteil. Auch die Grundschule in Egersdorf ist fußläufig erreichbar.
Und zum Schluss möchten wir uns noch mit unseren unmittelbar betroffenen Nachbarn solidarisieren. Uns würde es auch nicht gefallen, wenn wir zum Fenster raus schauen, dass sich ein ca. 12 m Hausfassade auftürmt, die außerdem das Haus noch beschattet.	Die Gebäudehöhe im Plangebiet ist über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante von 359,5 m. ü. NHN beschränkt. Durch diese Beschränkung der Höhenentwicklung wird lediglich eine Gebäudehöhe von ca. 9,5 m zugelassen, nicht wie fälschlicherweise in der Stellungnahme angeführt von 12 m. Diese Höhe erreichen verschiedene Bestandsgebäude in der Umgebung. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen (gem. Art. 6 BayBO) werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sowohl im Plangebiet selbst als auch in der Nachbarschaft.
Wir möchten Sie alle, die hier Mitsprache haben und Entscheidungen treffen, auffordern, den Bebauungsplan in dieser massiven Art zu überdenken und zu ändern.	Die Einwendungen wurden wie oben aufgeführt behandelt. An der Planung wird festgehalten.

Beschluss 19:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2 vorgebrachten Einwände bezüglich der Vielzahl der Wohnungen, der vielen Stellplätze, der Lärmbelastigung durch den Verkehr, dem Zustand der Straßen, dem Dorfbild, der Kanalisation, dem Wasserschutzgebiet, der Rodung des Waldbestandes, der bestehenden Infrastruktur im Ort und der künftigen Aussicht zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 3, vom 22.12.2021	
Gegen den am 10.04.2021 bekanntgegebenen und am 10.11.2021 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 55 „Schwalbenstraße“ vom 03.11.2021 legen	Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren, bekannt gemacht wurden zum Zeitpunkt dieser Abwägung lediglich der

<p>wir hiermit Widerspruch ein.</p>	<p>Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung von frühzeitiger Beteiligung und öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB.</p>
<p>Die von Ihnen im Teil A / Nr.1 Abs.1 beschriebene Bebauungsdichte soll Ihrer Meinung nach von der bestehenden Bebauung nur „etwas“ abweichen. Die geplante Bebauung von 3-geschössigen Gebäuden würde sich in keinster Weise in die Eigenart der näheren Umgebung, die fast ausschließlich aus Bungalows und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit maximal 2 Geschossen besteht, einfügen. Es hat den Anschein, dass hier ein großstädtisches Wohngebiet mit maximaler Wohnverdichtung, maximaler Flächenversiegelung und maximaler Rendite auf Kosten der Natur und der Anwohner in einen gewachsenen Dorfrand hineingepresst werden soll.</p> <p>Unserer Ansicht nach weicht die geplante Bebauungs- und die daraus resultierende geplante Bewohnerdichte mit vier dreigeschossigen Neun- bzw. Zwölf-Familienhäusern aus folgenden Gründen massiv von der bereits bestehenden Bebauungs- und Bewohnerdichte (vgl. auch Teil B / Nr. 1, Abs. 1) ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 von 11 Gebäuden, die direkt an das Grundstück angrenzen sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Geschossen, lediglich ein Gebäude ist ein Sechs-Familienhaus. - 10 von 11 Gebäuden, die direkt an das Grundstück angrenzen sind ein- oder zweigeschossig, lediglich ein Gebäude ist zweieinhalbgeschossig (zwei Voll- und ein Dachgeschoss). - In den 11 umliegenden Gebäuden leben auf fast gleicher Fläche (ca. 0,5 ha) ca. 35 Einwohner gegenüber, auf gleicher Fläche geplanten, ca. 130 Einwohner in den Neubauten, was fast einer Vervierfachung der bisherigen Bewohnerdichte darstellen würde. <p>Das als Beispiel (Teil B / Nr.1 Abs.1 S.2) angeführte weit entfernt (über 150 m) gelegene viergeschossige Mehrfamilienhaus in der Schwalbenstraße gehört nicht mehr zum betroffenen Ensemble und stellt eine warnende Bausünde aus den späten 60er oder frühen 70er Jahren dar, die keine Wiederholung finden darf.</p>	<p>In der direkten Nachbarschaft sind bereits Gebäude mit vergleichbarer Höhenentwicklung vorhanden. Die Firsthöhe über Straßenniveau bei Amselweg 3 mit 11,6 m und bei der Schwalbenstraße 13 mit 9,2 m. Die Höhenentwicklung der geplanten Flachdachgebäude mit III Vollgeschossen wird durch die Festsetzungen auf eine maximale Gebäudehöhe von ca. 9,50 m beschränkt.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Der Orientierungswert der BauNVO von 0,4 als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird mit der Planung eingehalten. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Plangebiet würde dem Gebot des Flächensparens entgegenstehen und zu einer Mehrinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle führen.</p> <p>Trotz der Entfernung des genannten Gebäudes zum Plangebiet stellt es einen Teil der Bebauung im Ortsteil und der näheren Umgebung des Plangebietes dar und wirkt sich somit auf das Gesamtbild des Ortsteils aus. Ob es sich bei dem Gebäude um eine Bausünde handelt liegt im Auge des Betrachters und kann für eine objektive Bewertung nicht herangezogen werden. Zudem werden in der vorliegenden Planung nur drei Vollgeschosse mit Flachdach festgesetzt.</p> <p>Weitere Beispiele für dreigeschossige Gebäude sind z.B. Adlerstraße 18 (Entfernung 100 m) oder Amselweg 15a (Entfernung 140 m) bzw. sind in kürzerer Distanz sehr oft hohe Gebäude (Kellersockel + II Vollgeschosse + ausgebautes Satteldachgeschoss) vorhanden (z.B. Bebauung in Adlerstraße oder Finkenweg).</p>
<p>Wir widersprechen der in Teil B / Nr. 4, Abs. 4 i.V.m. Nr. 11 aufgestellten Behauptung, dass das</p>	<p>Die Sichtweise des Anregers wird nicht geteilt. Wie in der Begründung ausgeführt, soll nämlich</p>

<p>Abholzen von 619 qm Wald bei einer Gesamtfläche von nur 4800 qm „geringfügig“ und „vertretbar“ sei, obwohl es sich hierbei um fast 13% der geplanten Gesamtbaufäche handelt. Für uns stellt das vielmehr einen massiven Eingriff in äußerst schützenswerten Waldbestand dar, den man unbedingt verhindern muss, von den weit über hundert Metern Hecken die gerodet werden sollen ganz zu schweigen. Durch die geplante, maximal verdichtete Bebauung, wie man sie sonst nur im großstädtischen Bereich vorfindet, würde die hier vorherrschende Flora und Fauna stark zurückgedrängt und die durch geplante Baumfällungen und Rodungen ganz verschwinden.</p>	<p>ein Großteil dieser Fläche gehölzbestanden bleiben. Für die Baufläche selbst werden lediglich 119 m² Wald in Anspruch genommen und müssen gerodet werden. Darüber hinaus wird eine Fläche von 353 m² aus dem Waldverband erlassen (rodungsgleiche Nutzungsänderung), die vorhandenen Gehölzbestände werden jedoch – wie schon erwähnt – erhalten, was über die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert wird. Auf dieser Fläche können also lediglich Fällungen durchgeführt werden, sofern diese zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht oder als Pflegemaßnahmen (plenterartige Nutzung) erforderlich sind. Diese Fällungen wären auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zum Schutz der bestehenden Bebauung erforderlich. Außerdem wird der vorhandene Weg mit 147 m² als Nichtholzboden angesehen und ebenfalls zum vorhandenen Wald gezählt und damit ebenfalls in die Bemessung der Waldausgleichsfläche miteinbezogen. Daraus ergibt sich also langfristig für den Ortsteil Wachendorf sogar eine Mehrung der baumbestandenen Waldfläche.</p>
<p>In Teil B /Nr. 6 zur verkehrlichen Erschließung des Bereiches wird fälschlicherweise eine „verkehrliche Erschließung“ als gesichert angesehen, ohne auf die konkreten örtlichen Problematiken einzugehen (z.B. zu enge Straßenbreiten, größtenteils fehlende oder zu schmale Bürgersteige, maroder Straßenbelag, Schlaglöcher). Wie sollte die bestehende marode Kanalisation eine geplante Bebauung von 4 Mehrfamilienhäusern mit 39 Wohneinheiten und damit die zusätzliche Nutzung von mindestens 130 Bewohnern (das wären zusätzlich fast 6% der bisherigen Einwohnerzahl von Wachendorf!) zusammengepfercht auf gerade einmal ca. 4.800 qm Fläche laut Bebauungsplan stemmen? Bei einer gedrosselten Einleitung droht bei Starkregen eine Überflutung des Areals und seiner direkten Umgebung. Obwohl Nr. 6 auch das Thema Versorgung (auch mit Wasser) behandeln sollte, steht über den Zustand der Wasserversorgungsleitung kein Wort in diesem Abschnitt. Bereits in den vergangenen Jahren kam es zu mehreren Wasserrohrbrüchen mit darauffolgenden Straßenbelagseinbrüchen von bis zu 2 Metern Tiefe (Lebensgefahr!) im Amselweg, Drosselweg und Adlerstraße / Ecke Starenweg. Auch jetzt sind immer noch mehrere Fahrbahnabsenkungen erkennbar, die weitere Einbrüche der Straßendecke befürchten lassen. Ein aktuelles Beispiel für die äußerst maroden Wasserversorgungsleitungen in diesem Gebiet stellt ein erneuter und heftiger Wasserrohrbruch am südlichen Ende des Amselweges (direkt vor unserem Grundstück) Ende November 2021 dar. Dieser Bruch wurde (höchstwahrscheinlich) durch einen an der Demontage des Zaunes und der</p>	<p>Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der bestehende Mischwassersammler in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet ist, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers hydraulisch jedoch unproblematisch ist, da die Schmutzwassermenge für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021). Die Entsorgung des Niederschlagswassers, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist wie bisher über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen. Außerdem ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen. Für die Wasserversorgung ist grundsätzlich die Gemeinde zuständig. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Anschlusses der Gebäude im Plangebiet keine Überlastung der Wasserversorgung zu erwarten ist, da bisher der Kindergarten auch mit über das bestehende Netz versorgt wurde. Das bauplanungsrechtliche Erfordernis der gesicherten Erschließung in wegemäßiger</p>

<p>Klettergerüste der Kita beteiligten, mittelschweren Radlader innerhalb weniger Tage ausgelöst. Nicht auszudenken, wenn zur Errichtung des geplanten Wohngebietes über Monate hinweg mit schwerem Gerät auf den Straßen gearbeitet werden wird. Denn im aktuellen Fall konnte gerade noch rechtzeitig eine Überflutung unserer Garage verhindert werden. Unser Zweitwagen unter unserem Carport stand bereits mindestens 10 cm im Wasser. Beweismaterial ist vorhanden und kann gerne angefordert werden.</p> <p>Durch die maximale Bebauung und umfassende Versiegelung der Flächen des Grundstücks würden die baufälligen und unterdimensionierten Abwasserkanäle noch mehr belastet werden und vollends kollabieren und dabei sind die weiteren Folgen bei den sich häufenden extremen Wetterlagen (z.B. Starkregen wie im Ahrtal in 07/2021) zu bedenken. Die Gefahr von Kellerüberflutungen würde stark zunehmen, wie bereits mehrfach in der Vergangenheit geschehen. An eine zusätzliche Neuerschließung und damit einer weiter steigenden Belastung der maroden Straßen, der desolaten und dann vollends überforderten Kanalisation und der jetzt schon brüchigen Wasserversorgung ist somit in keinster Weise zu denken. Hinzukommt auch, dass alle paar Monate die geflickten Schlaglöcher wieder aufreißen und dann erneut ausgebessert werden müssen, weil seit Jahren nur eine Flickschusterei betrieben wird. Es ist anzunehmen, dass durch den stark steigenden Verkehr weitere Straßenschäden noch häufiger entstehen würden und die bestehenden sich noch weiter verschärfen würden.</p>	<p>Hinsicht ist erfüllt, wenn das Grundstück an das öffentliche Straßennetz anschließt, also wenn die Straße bis an das Grundstück heranreicht. (VG München, Beschluss v. 05.07.2018 – M 9 SN 18.1433)</p> <p>Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) beträgt die Mindestbreite von Wohnwegen 4,5 m. Diese Mindestbreite wird an den Straßen, die an das Plangebiet angrenzen und in der näheren Umgebung eingehalten bzw. überschritten. Am Amselweg wird sogar die bisher in die Straßenparzelle ragende Einfriedung der Kindertagesstätte zurückgenommen, so dass ein breiterer Straßenraum entsteht.</p>
<p>Wir widersprechen zudem den unter dem Punkt „Immissionsituation“ (Teil B / Nr. 7 Abs. 3-5) vorgenommenen unzulässigen Vergleich der Immissionen zwischen der bisherigen Kindertagesstätte und den geplanten 39 Wohnungen mit ca. 130 Bewohnern in vier Mehrfamilienhäusern aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - es wird mit keinem Wort auf die völlig unterschiedliche Lage und Verteilung der beiden verglichenen Immissionsquellen eingegangen. Bei einer Kindertagesstätte ergibt sich eine Verteilung auf nur 5 Wochentage (Mo.- Fr.) und hier pro Tag 3 mal ca. 2 Stunden Verkehrsimmissionen (gesamt pro Tag max. 6 Stunden), aufgrund von Ferien (ca. 4-6 Wochen) entstehen keinerlei Immissionen an diesen Tagen. Bei einem Wohngebiet ergibt sich eine Verteilung auf 7 Wochentage (Mo.- So.) mit einer täglichen und zudem auch nächtlichen Verteilung auf bis zu 24 Stunden und dies an 365 Tagen im Jahr! - es wird lediglich auf halbtägliche Immissionen abgestellt, korrekt wäre aber eine ganz jährliche und auch ganz tägliche Betrachtung des Immissionsgeschehens, da nur hierdurch erkannt werden kann, dass die jährlichen 	<p>Ein Vergleich von induzierten Fahrtenzahlen erfolgt üblicherweise immer tageweise. Falls erforderlich werden noch Stoßzeiten betrachtet, dies ist jedoch nur notwendig für den Fall, dass der Verkehrsabfluss behindert werden könnte, was im vorliegenden Fall nicht zu erwarten ist. Es ist dagegen eher von einer Verbesserung auszugehen, da bei der Kindertagesstätte die Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags, entsprechend der Öffnungs- und Schließungszeiten, zu erwarten war, wohingegen sich bei einem Wohngebiet die Fahrten über den Tag hinweg eher verteilen.</p> <p>Auf eine Woche gesehen, also 7 Tage, würden durch die Planung des allgemeinen Wohngebiets 770-1.260 Fahrten je Woche induziert. Durch die Kindergartennutzung, also 5 Tage, wurden 1.200 bis 1.800 Fahrten je Woche induziert. Mit diesem Vergleich zeigt sich somit nochmals deutlich, dass nicht mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Selbst bei Vergleich des hohen Ansatzes für das Wohngebiet und einem geringen Ansatz für die bisherige Kindertagesstätte würde der Zuwachs nur gering ausfallen.</p> <p>Besucherverkehre machen am Gesamtverkehrsaufkommen in der Regel unter</p>

<p>Immissionsbelastungen für die Anwohner, vor allem in der zweiten Tageshälfte und an Wochenenden massiv steigen werden. Oder kurz gesagt: Ein komplettes Wohngebiet macht weder Ferien noch einen Halbtagesbetrieb.</p> <p>– eine Berücksichtigung der Immissionen des zu erwartenden Besucherverkehrs findet ebenfalls nicht statt, denn gerade durch den Zuzug von ca. 39 Familien ist zusätzlich mit einer enormen Zunahme des durch Besuchern verursachenden Verkehrs mit den bereits beschriebenen negativen Auswirkungen zu rechnen.</p> <p>Die in diesem Zusammenhang getroffenen Aussagen, dass keine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen zu erwarten ist und sogar von einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet geschrieben wird, liest sich für uns wie blanker Hohn, zumal direkt vor unserem Schlafzimmerfenster, unserer Terrasse und unserer Einfahrt mindestens 8 Parkplätze geplant sind. Nicht nur durch eine voraussichtlich mehrjährige Bauphase, sondern auch permanent durch die geplante Bebauung und das dadurch dauerhaft gesteigerte Verkehrsaufkommen würde die zusätzliche Lärm-, Staub- und Abgasbelastung maximal gesteigert werden.</p>	<p>5% aus und somit ungefähr 10 Fahrten pro Tag.</p> <p>Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allgemeinen Wohngebieten im Rahmen des Bedarfs der zugelassenen Nutzung zulässig. Das bedeutet, dass regelmäßig auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit besteht. Grundsätzlich sind die Errichtung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie die damit verbundenen Immissionen als sozialadäquat hinzunehmen.</p>
<p>In Teil C / Planungskonzept wird nur kurz ein „Rückbau des Bestandsgebäudes“ erwähnt, ohne konkrete Schutzmaßnahmen für die Anwohner und auch Mitarbeiter der Abrissfirma aufzuführen, die beim Abriss der höchstwahrscheinlich hochgradig asbestbelasteten Gebäudeteilen aus den 70er Jahren freigesetzt werden können.</p>	<p>Sowohl beim Abriss als auch bei Bau von Gebäuden sind die einschlägigen gesetzlichen Regelungen zu beachten. Diese gelten unabhängig von einem Bebauungsplan und sind darüber hinaus nicht in dessen Regelungsgehalt inbegriffen, d.h. im Rahmen der Bauleitplanung können solche Maßnahmen gar nicht festgesetzt werden.</p>
<p>Dem Teil D Nr. 2 Abs. 1 wird wie bereits ausgeführt widersprochen. Die geplante Ausführung in drei vollgeschossiger Bauweise ist dorf-(städte)baulich eben NICHT vertretbar, da 10 von 11 Gebäuden, die direkt an das Grundstück angrenzen in ein- oder zweigeschossiger Bauweise ausgeführt wurden.</p>	<p>Bei der Betrachtung des Einfügens in die Umgebung sind nicht ausschließlich die direkt angrenzenden Gebäude relevant, sondern es ist auch die nähere Umgebung zu betrachten und hier sind durchaus auch III Vollgeschosse realisiert (z.B. Adlerstraße 18, Amselweg 15a). Außerdem können auch zweigeschossige Gebäude eine relativ große Höhenentwicklung durch hohe Kellersockel oder ausgebaute Dachgeschosse erreichen, wie dies bei Gebäuden in der Adlerstraße oder dem Finkenweg der Fall ist. Der Vergleich der bestehenden Firshöhen im Quartier mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe der Planung zeigt somit deren Vertretbarkeit.</p>
<p>In Abs. 2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht eindeutig festgelegt (z.B. max. 6 m Höhe). sondern mit der unspezifischen Höhenangabe von „ca. 9,5 m“ einer nachträglichen Gebäudeerhöhung Tür und Tor geöffnet, was zur weiteren Verschattung der angrenzenden Grundstücke führen wird. Das Bauwerk (Haus D mit mind. 9,50 Meter Höhe) am Amselweg würde eine von uns geplante Photovoltaikanlage auf Carport und Hausdach</p>	<p>Entgegen der Annahme in der Stellungnahme ist gerade durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante von 359,5 m. ü. NHN eine eindeutige Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude sichergestellt. Aus der Höhenlage des Geländes von etwa 350,0 m. ü. NHN errechnet sich somit eine maximale Gebäudehöhe von ca. 9,5 m. Die Circa-Angabe ergibt sich daraus, dass das Höhenniveau der umliegenden Straßen sich zwischen höchstem und niedrigstem Punkt um</p>

<p>durch den Schattenwurf in den Nachmittags- und Abendstunden stark beeinträchtigen.</p>	<p>ca. 0,6 m unterscheidet. Der Abstand zwischen dem Bestandsgebäude Amselweg 2 und der nächstgelegenen Baugrenze im Plangebiet beträgt über 16 m und somit genauso viel, wie das im Süden gelegene Anwesen Drosselweg 5 (Firsthöhe ca. 9,8 m über Straßenniveau). Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Durch die einzuhaltenden Abstandsflächen werden i.d.R. bereits ausreichende Abstände zur Gewährleistung einer Durchlüftung und Vermeidung einer übermäßigen Beschattung eingehalten. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine unverbaute Nachbarschaft (oder auch den Verzicht einer Pflanzung von Bäumen im Süden von PV- oder Solaranlagen auf Dächern). Das Gebot der Rücksichtnahme umfasst nicht jegliche Einschränkung der Besonnung eines Nachbargrundstücks. Von einer Rechtsverletzung wäre hier erst auszugehen, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Dies scheidet in der Regel aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.</p>
<p>In Teil D Nr. 3 werden keine konkreten und nachprüfbaren Angaben zu den in diesem Bauvorhaben einzuhaltenden Abstandsflächen gemacht. Wir haben große Befürchtungen, dass die Fahrbahnbreite nicht ausreichen wird, wenn direkt vor unserer Einfahrt 3 Stellplätze geplant sind. Es ist davon auszugehen, dass unsere Einfahrt dann als Wendehammer bzw. Ein- und Ausparkhilfe missbraucht wird.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die Anwendung des Art. 6 BayBO und damit die Einhaltung der dort vorgeschriebenen Abstände angeordnet. Diese beträgt 0,4 H, also 10% der Wandhöhe. Es handelt sich somit keineswegs um eine nicht nachprüfbare Angabe. In Bezug auf zum Ein- und Ausparken notwendige Rangiervorgänge ist zu erwähnen, dass hierfür nicht die Abstandsflächen nach BayBO, sondern die Querschnitte der umgebenden Erschließungsstraßen notwendig sind. Das Flurstück des Amselwegs im Bereich des Plan-gebiets weist eine Breite von ca. 6 m auf, wobei derzeit die Einfriedung des Kindergartens um etwa 0,5 m in den Amselweg reicht. Diese wird zurückgebaut, so dass wieder die volle Breite von ca. 6 m erreicht ist. Diese ist somit zum Ein- und Ausparken ausreichend dimensioniert. Eine Engstelle verursacht hier ausschließlich der Umstand, dass der Carport des Anwesens Amselwegs 2 teilweise auf dem Straßenflurstück des Amselwegs errichtet wurde.</p>
<p>In Nr. 5 wird erstmalig und unzulässigerweise auf die Nennung einer konkreten Anzahl von Stellplätzen verzichtet. Der genannte Wert betrug ursprünglich 51 Stellplätze und wurde anschließend, dem völlig überzogenen Umfang dieses Bauvorhabens geschuldet, gezwungenermaßen auf 71 Stellplätze erhöht. Diese Mehrung konnte aber nur durch den für eine Dorfrandlage völlig untypischen Einsatz von externen, d.h. vor Wind und Witterung völlig ungeschützten sog. Duplexparkern erreicht werden. Deren sowieso schon störender alltäglicher und allnächtlicher Betriebslärm wird sich zudem von Jahr zu Jahr für die</p>	<p>Die Angabe zur erforderlichen Anzahl von Stellplätzen ist im Rahmen eines Bebauungsplans nicht zu führen und auch nicht sinnvoll, da ein Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die zulässige Bebauung darstellt. Der Stellplatznachweis für das Bauvorhaben ist auf Vorhabenebene, also im Zuge des Bauantrags, gem. den Anforderungen der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg zu führen. Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allgemeinen Wohngebieten im Rahmen des Bedarfs der zugelassenen Nutzung zulässig. Das bedeutet, dass regelmäßig auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten</p>

<p>Nachbarschaft aufgrund ihres rapiden Verschleißes erhöhen, auch hierzu finden sich keinerlei Untersuchungen in dem vorliegenden Bebauungsplan.</p>	<p>Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit besteht. Grundsätzlich ist die Errichtung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie die damit verbundenen Immissionen als sozialadäquat hinzunehmen. Hierzu zählen neben den zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugen des Anwohnerverkehrs auch die mechanische Bedienung entsprechender Parkanlagen. (VG Würzburg, Urteil v. 25.07.2017 – W 4 K 16.936) Darüber hinaus beträgt der Mindestabstand zwischen den geplanten Duplexparkern und dem am nächsten gelegenen Bestandsgebäude 11 m. Vom Bauherrn ist eine Einhausung der Duplexparker vorgesehen, was wiederum eine Dämmung des auftretenden Schallpegels bedeutet bzw. ermöglicht. Insgesamt ist somit durch die vorgesehenen Duplexparker keine unzumutbare Lärmbelastung zu erwarten.</p>
<p>Es muss zudem nach wie vor mit einer drastischen Verschlimmerung der bereits jetzt angespannten Parkplatzsituation in den angrenzenden Straßen gerechnet werden. Denn in den Planungsunterlagen wären lediglich 71 (vormals 51) PKW-Stellplätze ausgewiesen. Wenn man davon ausgeht, dass jeder Haushalt heutzutage fast 2 PKW besitzt, würden diese Plätze auch jetzt niemals ausreichen. Es müsste damit gerechnet werden, dass 20 bis 30 zusätzliche PKW die schon jetzt beengten Nebenstraßen verstopfen würden und ein heilloses Park- und Verkehrschaos vorprogrammiert wäre. Dieses massive Stellplatz- und Verkehrsproblem hätte auch gravierende Auswirkungen auf die Sicherheit der Anwohner, z.B. Feuerwehr- und Krankenwageneinsätze sowie den Liefer- und Serviceverkehr (z.B. Müllabfuhr).</p>	<p>Sowohl im Bestand als auch im Plangebiet sind die erforderlichen Stellplätze nach den jeweils gültigen Regelungen auf dem jeweils eigenen Grundstück nachzuweisen. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Das Verhalten der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner liegt dagegen nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Stellplatzsatzung. Hier gelten die Regelungen der Straßenverkehrsordnung (StVO), die es untersagt verkehrswidrige Zustände zu schaffen (§ 32 StVO).</p>
<p>Durch die in Nr. 6 geplante Verbreiterung der Verkehrsfläche um 0,5 Meter wurde eine Begründung geschaffen, sich der Erhaltung einer sich genau in diesem Bereich befindlichen ca. 10 Meter hohen Blut-Buche durch Abholzen zu entziehen.</p>	<p>Die Fällung dieses Baumes ist nicht aufgrund der Verbreiterung der Verkehrsfläche erforderlich, sondern aufgrund der Tatsache, dass dieser in einem Abstand von nicht einmal 40 cm Abstand zur Flurstücksgrenze steht (gemessen von der Stammmitte) und daher bei jeder Baumaßnahme an der Straße, auch unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht gehalten werden könnte.</p>
<p>In Nr. 7 wird dem Bauherrn lediglich eine „Möglichkeit eröffnet“ (Kann-Regelung) das Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen, anstatt diese verpflichtend mit der Vorgabe von konkreten Kapazitätsuntergrenzen vorzugeben (Muss-Regelung).</p>	<p>Auf eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung oder Nutzung von Zisternen wurde hier aufgrund der zusätzlichen zu erwartenden Eingriffe in den Boden innerhalb der verbleibenden Freiflächen im Plangebiet verzichtet. Zudem können Zisternen nicht als Nachweis für den Rückhalt von Niederschlagswasser angeführt werden, da für diese immer der schlechteste Fall und damit die vollständige Füllung angenommen wird.</p>
<p>Die in Teil E Nr. 1 Abs. 3 getroffenen Ausführungen zum geologischen Untergrund sind völlig unzureichend. Der anzunehmende beträchtliche Aushub der Baugruben könnte</p>	<p>Ein Beweissicherungsverfahren ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Dieses wäre im Rahmen der Umsetzung (nach Erteilung der Baugenehmigung oder im</p>

<p>Schäden an unserem Wohngebäude sowie den anderen bereits bestehenden Gebäuden der Anwohner verursachen. Es ist im Bebauungsplan nicht ersichtlich, dass die Gemeinde plant, hierzu entsprechende Vorabgutachten der bestehenden Immobilien erstellen zu lassen.</p>	<p>Freistellungsverfahren) zu prüfen.</p>
<p>Entgegen der Annahme in Teil E, Nr. 1, Abs. 5, würde sich durch die geplante Bebauung mit mind. 9,50 Meter hohen Fassaden durchaus das bisherige Mikroklima stark verändern. Denn die kühlende Frischluft, die vorwiegend aus westlichen Richtungen, aus Richtung des Waldes kommt, würde durch die Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude mit einer Länge von ca. 50 Metern und ca. 25 Metern sowie besagter Höhe von mind. 9,50 Metern für die Bewohner des südlichen Amselweges komplett blockiert werden. Durch die geplante Bebauung entstünde die massivste Steigerung von sich aufheizenden Dach- und Gebäudeflächen die man sich vorstellen kann, was eine markante Erwärmung der Umgebung zur Folge haben würde.</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt <u>maximal</u> 9,5 m, nicht minimal. Darüber hinaus besteht durch die Korridore von Schwalbenstraße und Drosselweg, entgegen der Annahme in der Stellungnahme, auch weiterhin eine Versorgung mit kühlender Frischluft aus dem westlich gelegenen Wald (Frischlufentstehungsgebiet). Zudem ist zu beachten, dass zwar westliche Winde vorherrschen, gerade an windarmen Tagen, die aus bio-klimatischer Sicht besonders bedeutsam sind, aufgrund der Topographie des Geländes Frisch- und Kaltluft nach Westen abfließt und nicht der Siedlung zugeführt wird. Die für Flachdächer ab einer Fläche von 15 m² festgesetzte Dachbegrünung wirkt darüber hinaus der Entstehung einer Hitzeinsel im Plangebiet entgegen.</p>
<p>Alle vorgenannten Punkte würden zu einer enormen Verschlechterung unserer Lebensqualität und der aller Anwohner führen sowie zu einer beträchtlichen Minderung des baulichen Verkehrswertes unseres und der angrenzenden Anwesen, welche unter keinen Umständen hingenommen werden.</p>	<p>Die Sichtweise des Anregers kann nicht geteilt werden. Durch die Planung wird im Plangebiet keine Nutzung zugelassen, die eine Wertminderung der umgebenden Anwesen begründet. Es wird vielmehr ein bestehendes Wohngebiet durch weitere Wohngebäude ergänzt. An der Planung wird in der vorliegenden Form festgehalten.</p>

Beschluss 20:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 3 vorgebrachten Einwände bezüglich der Bebauungsdichte, der Geschoszahl, der zu rodenden Fläche, der verkehrlichen Erschließung, der maroden Kanalisation, der Immissionssituation, dem Rückbau des Bestandsgebäudes, der Gebäudehöhe, der Abstandsflächen, der Einfahrt zu den Stellplätzen, der Anzahl der Stellplätze, der Parkplatzsituation, der geplanten Erweiterung der Verkehrsfläche und damit verbundenen Baumfällung, der Nutzung von Zisternen, des Aushubs, der Fassadenhöhe und der Lebensqualität zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

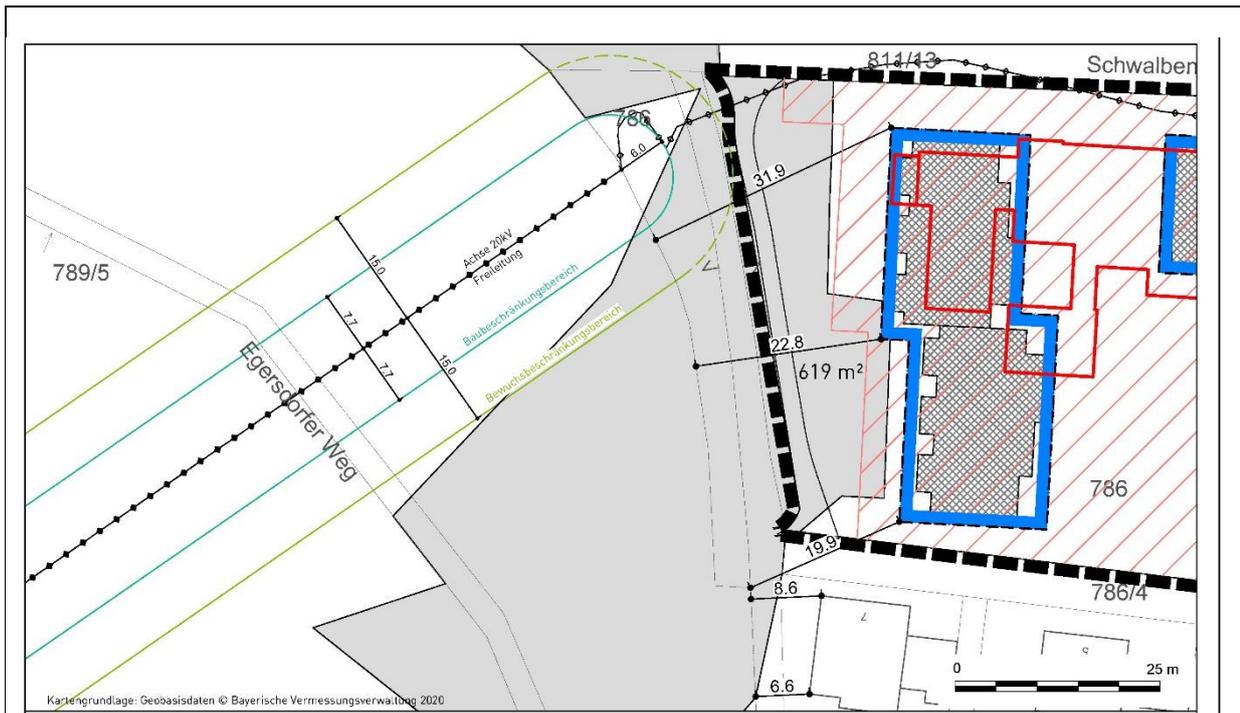
Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 4, vom 06.01.2022</p>	
<p>Wir sind Miteigentümer, Mitverpächter des Ackerlandes und Wald-Bewirtschafter des westlich an das Kindergartengelände angrenzenden Grundstücks Fl. Nr. 785, sowie des westlich davon gelegenen großen Wald-/Ackergrundstücks Fl. Nr. 782, sowie nutzungsberechtigte Anrainer des Weggrundstücks 787/2. Als direkt von den Auswirkungen einer zukünftigen Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 786 Betroffene haben wir folgende Einwendungen: Die Einwirkungen auf die Wald- und Wiesengrundstücke durch zukünftige zahlreiche – in</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>stadtähnlich dichter Bebauung lebenden – neuen Bewohner in unmittelbarer Nachbarschaft wird wesentliche negative Auswirkungen auf unsere o.g. Grundstücke haben:</p> <p>1. Die Bewohner der geplanten kleinen Wohnungen sind ohne Garten und werden ihre Freizeitaktivitäten vermehrt auf den angrenzenden Wiesen und in den Wäldern ausüben. Unsere Wiese heißt in der Ortssprache heute schon „Hundewiese“ und im nahen Wald betreiben die Jugendlichen trotz regelmäßiger persönlicher Ansprache ungeniert regelrechten Tiefbau und Abholzungen, um ihre Fahrradstrecken zu gestalten. Regelmäßig steigen wir an den Waldsäumen bei der Waldarbeit in Hundekot und beseitigen braune Beutel, sowie Hinterlassenschaften von Trink- und Rauchtreffen. Die Gemeinde und wir als Eigentümer schaffen es heute schon nicht, die Bewohner des nebenliegenden, zuletzt bebauten Grundstückes Fl.Nr. 787 daran zu hindern, im Wasserschutzgebiet abgemeldete Autos zu lagern und den Forstwirtschaftsweg als täglichen Parkplatz und als private Lagerfläche von Baumaterial und Bauschutt zu nutzen. Diese über die tolerablen Grenzen gehende (Freizeit-)Nutzung von offenen, land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch weitere, zahlreiche Neubürger ohne Ausweichmöglichkeit auf nahegelegene alternative „Open Air“-Aufenthaltsräume wird sich mit Sicherheit erheblich verschärfen und ständige zusätzliche Konflikte, zusätzliche Arbeit und Kosten für uns bringen. Aufgrund der eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzbarkeit durch die Lage im Wasserschutzgebiet und durch den Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe sind wir froh, mit der Familie [Anmerkung: <i>Name entfernt</i>] noch einen Pächter zu haben, der die Pflege der durch den Wasserschutz landwirtschaftlich abgewerteten Flächen übernimmt. Sollten noch mehr Einwirkungen durch Freizeitaktivitäten auftreten (wie Feuerstellen, Scherben, Trink- und Essabfälle, Hundekot und Grabelöcher, Sprungschanzen, Fahrradbahnen sowie durch Futterwiesen getretene Wege) wird die Lage für einen Pächter nicht mehr tolerabel und eine Flächenpflege wäre für uns kostenpflichtig. Wir bitten die Gemeinde um Vorschläge, wie eine Verschärfung der Situation infolge der zusätzlichen Einwohner vermieden werden kann und wie die land- und forstwirtschaftlichen Flächen besser geschützt werden können.</p>	<p>Der Stellungnahme nach bestehen die beschriebenen Probleme bereits zum jetzigen Zeitpunkt, also vor der Umsetzung des Bebauungsplans und sind daher erst einmal getrennt davon zu betrachten. Das Verhalten der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner von Wachendorf liegt nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplans. Eine Sicherstellung von ordnungsgemäßen Zuständen kann aus diesem Grund nur mit anderen Mitteln erreicht werden. Das Verhalten Einzelner darf auch nicht pauschal auf die Neubürger übertragen werden.</p>
<p>2. Wir fordern die Einhaltung eines Abstandes der Grenzen der bebaubaren/eingefriedeten Flächen von durchwegs 25 Meter von der Grenze unserer Grundstücke, um eine Einwirkung des Waldes durch Windwurf und Laubfall auf die Grundstücke und Gebäude der geplanten Wohnbebauung möglichst zu verhindern. Das geplante Baugebiet liegt in Hauptwindrichtung/Hauptfallrichtung</p>	<p>Wie aus der unten angefügten Planskizze ersichtlich ist, verringert sich der Abstand der zukünftigen Baufläche zum Wald des Anregers im Vergleich zum bisherigen Abstand zu den Außenspielbereichen der Kindertagesstätte nur geringfügig. Auch zu diesen Flächen waren bisher schon erhöhte Verkehrssicherungspflichten erforderlich. Die</p>

<p>heutiger und zukünftiger Bäume auf unserem Grundstück Fl.Nr. 785. An den anderen Stellen, an welchen unsere Waldgrundstücke an Wohngrundstücke angrenzen (z.B. im Reiherweg) erhalten wir regelmäßig teilweise einschüchternde und unverschämte Beschwerden der Anlieger über tatsächliche Einwirkungen (Astfall, Laub) und befürchtete „Bedrohungen“ des Waldes. Dass der Wald schon da war, als diese Nachbarn zugezogen sind, ist für die Beschwerdeführer unerheblich. Die Situation erfordert eine ständige Auseinandersetzung mit den Nachbarn in einem oft unerträglichem Ausmaß aus einer defensiven Lage heraus. Es ist ja nicht ausgeschlossen, dass es tatsächlich einmal zu einem Sachschaden kommt. Die Folgen für uns sind eine ständige erhöhte Aufmerksamkeit und sehr regelmäßige Begehungen zur Feststellung des Zustand der Bäume entlang der Grenzen. Wir haben an diesen Grenzstreifen einen wesentlich erhöhten Sicherheitsaufwand und somit Zeitaufwand beim Fällen oder Abtragen der fraglichen Bäume, um das Schadensrisiko für die im Fallbereich befindlichen Hausteile, Garagen, Zäune, Spielgeräte und Gartenhäuser zu minimieren. Extrem kritische Arbeiten mussten wir deshalb bereits an Spezialisten vergeben und dafür die Kosten tragen. Für uns und die zukünftigen Generationen möchten wir derartige Belastungen nicht ausweiten und bitten die Gemeinde um Vorschläge und Durchführung von geeigneten Maßnahmen, welche ein neues Konfliktpotenzial mit den neuen Anliegern verhindern und gleichzeitig nicht zu unseren Lasten gehen.</p>	<p>neuen Gebäude (ableitbar aus den überbaubaren Grundstücksflächen) rücken in der Tat etwas näher an das Waldgrundstück des Anregers, aber auch hier ist die Bestandsbebauung (v.a. Drosselweg 7 und 15) schon näher an den Wald des Anregers angrenzend, als die geplante Bebauung. Der minimale Abstand zwischen Wald des Anregers und den geplanten Gebäuden ist knapp 20 m.</p> <p>Es entstehen somit durch die Planung keine neuen Bewirtschaftungshindernisse für den Anreger, die nicht schon jetzt bestünden. Zudem ist vorzutragen, dass sich im gesamten Bereich westlich des Geltungsbereiches zwischen Anreger und Baufläche noch ein schmaler Waldstreifen befindet, der sich in Eigentum der Marktgemeinde befindet und dann im Osten hier eine Fläche zum Gehölzerhalt im Geltungsbereich anschließt.</p> <p>Aus diesen Gründen wird der Anregung nicht entsprochen und an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten.</p>
<p>Als Bürger und/oder Grundstückseigentümer in der Gemeinde Cadolzburg haben wir folgende Einwendungen:</p> <p>3. In ISEK 2018 wird dem Ortsteil Wachendorf ein „baulicher, wie sozialer Abstieg“ bescheinigt, sowie „keine Aufenthaltsqualität außerhalb der privaten Gärten“. Den Handlungsempfehlungen „behutsame Nachverdichtung, sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum“ entsprechend wurde in dem Konzeptpapier mit dem Impulsprojekt 13 „Bebauung des Kindergartengeländes“ folgerichtig Rechnung getragen: Bebauung mit Wohngebäuden – mindestens 2-Familienhäusern, Mehrgenerationenhaus und einer Begegnungsstätte (Bürgerhaus). Auf der ersten jährlichen Sitzung des Lenkungskreises am 3.3.20 wurde zum Impulsprojekt 13 „Zwischennutzung des Altgebäudes“ protokolliert. Ein Sitzungsprotokoll des Lenkungsausschusses für 2021 wurde bislang nicht veröffentlicht. Stattdessen liegt jetzt ein gewissermaßen gegenteiliger Entwurf vor: Es soll eine hochverdichtete Bebauung mit sozialer Wohnkomponente entstehen. Die Idee der Planung von Einrichtungen, die notwendig wären, um unsere Lebensqualität und auch die von</p>	<p>Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden, wie in der Stellungnahme richtig aufgeführt sieht das ISEK eine behutsame Nachverdichtung im Plangebiet vor und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum vor. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität bezieht sich jedoch auf den gesamten Ortsteil, nicht spezifisch auf das Plangebiet. Die geforderte Nachverdichtung im Plangebiet wird durch die Planung umgesetzt.</p>

<p>Neubürgern im Außenort Wachendorf zu erhöhen, wurde offensichtlich fallen gelassen. Als Bürger von Wachendorf möchten wir statt des derzeitigen Entwurfes ein Konzept, das den Empfehlungen des ISEK auch folgt. Wir wollen nicht noch ein weiteres Beispiel von verpassten Möglichkeiten auf Umfeldverbesserung in unserem Ortsteil.</p>	
<p>4. Das Kindergartengelände liegt im Wasserschutzgebiet. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird erläutert, dass die Gemeinde zeitgleich eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung beantragen würde, um eine Neubebauung zu ermöglichen. Es ist den Fachleuten der Gemeinde bekannt, dass die östlichen Grenzen des Wasserschutzgebietes eigentlich weiter ausgedehnt werden müssten, um die Wasserschutzvorgaben zu erfüllen. Dies ist aufgrund der Bebauungslage nicht möglich. Es kann jedoch nicht im Interesse des Gemeinwohls liegen, den Schutz unseres Trinkwassers faktisch aufzuweichen, indem mit „Sondergenehmigung“ eine verdichtete Bebauung und KFZ-Abstellung im Wasserschutzgebiet ermöglicht wird.</p>	<p>Das Gebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiet Steinbach. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert zwar eine Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung, grundsätzlich ist aber in der Zone III die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen. Die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde mit Bescheid vom 31.01.2022 vom Landratsamt Fürth bereits erteilt. Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich im Übrigen komplett über die Bebauung westlich des Amselwegs in Wachendorf, nicht nur auf das Plangebiet. Es werden durch die Neubebauung des schon bisher bebauten Areals daher keine nachteiligen Folgen für die Wasserversorgung gesehen, wenn die einschlägigen Richtlinien und Vorgaben aus dem Genehmigungsbescheid eingehalten werden.</p>
<p>Zusammenfassend sind wir nicht gegen eine Bebauung des Kindergartengeländes, sondern halten eine Bebauung in ortsüblichen Rahmen (EFH, DHH, RH) mit einer ortsüblichen Bewohnerdichte mit eigenen Gärten für die Bewohner in gefordertem Abstand zu unserem Grundstück für tolerabel. Die geplante Refinanzierung des neuen Kindergartens sollte bei den derzeitigen Baulandpreisen auch mit einer ortsüblichen Baudichte möglich sein, unter Rücksichtnahme auf die Umgebung und auf unsere gemeinsamen Ressourcen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Der Orientierungswert der BauNVO von 0,4 als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird mit der Planung eingehalten. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Plangebiet würde dem Gebot des Flächensparens entgegenstehen und zu einer Mehrinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle führen. Im Plangebiet sind auf Vorhabenebene zudem auch die nach BayBO geforderten Spielflächen vorgesehen, auch wenn sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt ist.</p>
<p>Gerne stehen wir für einen Vor-Ort-Termin zur Verfügung, um Ihnen die unter Punkt 1 und 2 angesprochenen Problematiken zu zeigen und zu erläutern.</p>	<p>Kenntnisnahme. Da die forstwirtschaftlichen Thematiken der Gemeinde bekannt sind, wird hierfür ein eigener Ortstermin nicht für notwendig erachtet.</p>



Darstellung der geringsten Abstände der geplanten Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche, blau umrandet) vom Waldgrundstück des Anregers (Plandarstellung: Grosser-Seeger & Partner). Dargestellt ist grau die aktuelle Waldfläche i.S.d. BWaldG. Die weißen Flächen auf dem Flst. Nr. 786 entsprechen damit dem Bereich der ehem. Kindertagesstätte (incl. Außenspielbereiche). Die derzeitigen Gebäude der Kindertagesstätte sind rot umrandet. Die schraffierte Fläche stellt die geplante Baufläche innerhalb des Baugebietes dar, die Flächen mit Punkttextur den geplanten Gebäuden. Hier erfolgt somit nur eine geringfügige Annäherung an das Waldgrundstück des Anregers. Ferner ist auch die elektrische Freileitung im Westen mit den einzuhaltenden Bewuchsbeschränkungsbereichen dargestellt.

Beschluss 21:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 4 vorgebrachten Einwände bezüglich der Einwirkungen auf die angrenzenden Wald- und Wiesengrundstücke, die dichte Bebauung, die Verunreinigung der angrenzenden Flächen, dem Abstand der Gebäude zum bestehenden Wald und den damit verbundenen Sicherheitsaufwand und Schadensrisiko sowie bezüglich des ISEKS 2018, dem Wasserschutzgebiet und der Bewohnerdichte zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 5, vom 09.01.2022	
Wir Familie [Anmerkung: Name entfernt] erheben Einspruch sowie Stellungnahme bezüglich der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 786 (Teilfläche) Gmkg. Steinbach mit Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schwalbenstraße“ in Wachendorf/Cadolzburg.	Kenntnisnahme.
Da wir direkt vor dem geplanten Baugrundstück wohnen, sind wir grundsätzlich nicht abgeneigt, dass eine Bebauung durchgeführt werden kann. Jedoch sind wir strikt dagegen, dass die Art der Bebauung mit den Duplexstellplätzen erbaut wird. Durch die dichte Bebauung des Grundstücks	Kenntnisnahme. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von

<p>verschlechtert sich unsere „Lebensqualität/Gesundheit“ erheblich. Aufgrund der steigenden Verkehrsdichte ist mit eingehendem Lärm und Abgasen zu rechnen. Mit diesem Schreiben möchten wir folgende Einwände einbringen und die für uns entstehende Nachteile aufzählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Mehrzahl von Wohnungen und Bewohner führen zu einer Vielzahl von Autobesitzer - Hohe Stellplätzen Anzahl (71 Fahrzeuge) - Erhöhter Verkehr auf der Nadelöhr Schwalbenstraße, Drosselweg, dadurch entsteht eine höhere Unfallgefahr der Fußgänger - Mangelnde Parkplatz Möglichkeiten für die Besucher, aufgrund dessen könnte unsere Zufahrt zur Garage beeinträchtigt werden - Lärm und Abgasbelastung die durch die Duplexstellplätze der Hebevorrichtung und der Fahrbleche hervorgerufen wird - an dem geplanten Park Standort (Duplexstellplatz) befinden sich die Fenster unserer Wohn- und Schlafräume <p>Aus unserer Sicht ist die Nutzung von Duplex Stellplätzen unzumutbar, leider wurde in Ihrer Planung die Würdigung nachbarlicher Interessen nicht berücksichtigt. Eine erteilte Baugenehmigung würde unser Recht im Allgemeinwohl verletzen. Auf Grund der oben genannten Aspekte sind wir gegen die geplante Bauweise sowie die Genehmigung der Duplex Parkplätze. Durch eine Reduzierung der Wohnungseinheiten könnte man bevorstehenden Problemen entgegenwirken. Es würde uns sehr freuen, wenn Sie unsere Anliegen berücksichtigen würden.</p>	<p>Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Der Orientierungswert der BauNVO von 0,4 als Obergrenze der Grund-flächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird mit der Planung eingehalten. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Plangebiet würde dem Gebot des Flächensparens entgegenstehen und zu einer Mehrinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle führen.</p> <p>Inwiefern durch eine, an ein bestehendes Wohngebiet angrenzenden Planung eines allgemeinen Wohngebiets die Lebensqualität sinken soll, kann nicht nachvollzogen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei der überplanten Fläche nicht um eine Freifläche, sondern um ein bereits mit einer Kindertagesstätte bebautes Grundstück handelt. Durch das Vorhaben wird Ziel- und Quellverkehr induziert. Durch die Schließung des Kindergartens entfällt dagegen der bisher hierdurch induzierte Verkehr. Eine Gegenüberstellung der beiden Verkehrsaufkommen ergab, dass insgesamt kein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Ein über das hinnehmbare Maß hinausgehender Immissionseintrag ist somit nicht zu erwarten.</p> <p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg. Diese sieht für Gebäude ab vier Wohnungen einen anteiligen Nachweis von Besucherstellplätzen vor. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten geschaffen werden.</p> <p>Grundsätzlich ist die Errichtung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie die damit verbundenen Immissionen als sozialadäquat hinzunehmen. Hierzu zählen neben den zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugen des Anwohnerverkehrs auch die mechanische Bedienung entsprechender Parkanlagen (VG Würzburg, Urteil v. 25.07.2017 – W 4 K 16.936). Darüber hinaus beträgt der Mindestabstand zwischen den geplanten Duplexparkern und dem am nächsten gelegenen Bestandsgebäude 11 m. Vom Bauherrn ist eine Einhausung der Duplexparker vorgesehen, was wiederum eine Dämmung des auftretenden Schallpegels bedeutet bzw. ermöglicht. Insgesamt ist somit durch die vorgesehenen Duplexparker keine unzumutbare Lärmbelastung zu erwarten.</p> <p>Schwalbenstraße und Drosselweg sind zwar heute Sackgassen, zukünftig ist aber eine Querverbindung vorgesehen, die auch die Verkehrssicherheit erhöht (z.B. kein Rückwärtsfahren für die Müllabfuhr mehr). Das Baugrundstück kann auch während der Bauphase über unterschiedliche Wege angefahren werden. Darüber hinaus wird seitens der Bauverwaltung derzeit in enger Abstimmung mit der Polizei geprüft, welche</p>
--	---

	<p>verkehrsrechtlichen Maßnahmen möglich sind, um den Verkehr in einzelnen Straßenzügen zu verringern (Einbahnregelungen) und durch Halteverbotsregeln Gefahrenstellen zu entzerren.</p> <p>Eine Behinderung der Zufahrtsmöglichkeit der Garage des Anregers wird nicht gesehen, zumal hier schräg gegenüber die Einmündung der privaten Verkehrsfläche liegt. Im öffentlichen Verkehrsraum sind die einschlägigen Vorschriften der StVO zu beachten und somit weder Zufahrten zu blockieren, noch den fließenden Verkehr.</p> <p>An der Planung wird in der vorliegenden Form daher festgehalten.</p>
--	--

Beschluss 22:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 5 vorgebrachten Einwände bezüglich der Bewohneranzahl, der Stellplätze, der Parksituation der Lärm und Abgasbelastung und der Duplexstellplätze zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 6. vom 14.12.2021</p>	
<p>Wie wir dem Beitrag im „Grehhüt“, Ausgabe Dez. 2021, entnehmen können, halten Sie weiterhin am o.g. Bauvorhaben fest, obwohl bereits im April 2021 viele Anwohner Widerspruch erhoben haben. Nachfolgend nochmal stichpunktartig die Einwände wie auch wir sie sehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdreifachung der Anwohnerzahl auf doch engem Raum schafft Sozialkonflikte 	<p>Durch die Planung ist von einem Anstieg der Einwohnerzahl auszugehen. Inwiefern der Zuzug von Personen in einen etwas dichter bebauten Bereich innerhalb eines bestehenden Wohngebietes aber Sozialkonflikte auslösen soll, kann nicht nachvollzogen werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 3-geschossige Bauweise fügt sich nicht in die Umgebung ein 	<p>Bei der Betrachtung des Einfügens in die Umgebung sind nicht ausschließlich die direkt angrenzenden Gebäude relevant, sondern es ist auch die nähere Umgebung zu betrachten und hier sind durchaus auch III Vollgeschosse realisiert (z.B. Adlerstraße 18, Amselweg 15a). Außerdem können auch zweigeschossige Gebäude eine relativ große Höhenentwicklung durch hohe Kellersockel oder ausgebauten Dachgeschosse erreichen, wie dies bei Gebäuden in der Adlerstraße oder dem Finkenweg der Fall ist. Der Vergleich der bestehenden Firsthöhen im Quartier mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe der Planungszeit somit deren Vertretbarkeit.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 51 Park- und Stellplätze sind deutlich zu wenig - 70 bis 80 Fahrzeuge verschärfen die schon jetzt knappe Parkplatzsituation noch mehr 	<p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Hier sind auch anteilig Besucherstellplätze vorgesehen. Der Stellplatznachweis erfolgt auf Vorhabenebene.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Es entsteht deutlich mehr Verkehr mit zusätzlicher Lärm- und Abgas-Belastung 	<p>Durch das Vorhaben wird Ziel- und Quellverkehr induziert. Durch die Schließung des Kindergartens entfällt dagegen der bisher hierdurch induzierte Verkehr. Eine Gegenüberstellung der beiden Verkehrsaufkommen ergab, dass insgesamt kein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Ein über das hinnehmbare Maß hinausgehender Immissionseintrag ist somit nicht zu erwarten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zufahrtstrassen sind marode und zu eng, nicht nur für LKWs während der Bauphase - Zum Teil fehlende Gehsteige sind eine Gefahr für Fußgänger, vor allem für Kinder 	<p>Schwalbenstraße und Drosselweg sind zwar heute Sackgassen, zukünftig ist aber eine Querverbindung vorgesehen, die auch die Verkehrssicherheit erhöht (z.B. kein Rückwärtsfahren für die Müllabfuhr mehr). Das Baugrundstück kann auch während der Bauphase über unterschiedliche Wege angefahren werden. Darüber hinaus wird seitens der Bauverwaltung derzeit in enger Abstimmung mit der Polizei geprüft, welche verkehrsrechtlichen Maßnahmen möglich sind, um den Verkehr in einzelnen Straßenzügen zu verringern (Einbahnregelungen) und durch Halteverbotsregeln Gefahrenstellen zu entzerren.</p> <p>Darüber hinaus ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Das Abwassersystem ist jetzt schon an der Kapazitätsgrenze. Es gab immer wieder Überschwemmungen, Einbrüche, Straßenabsenkungen - Niederschlagswasser durch Starkregen (Klimawandel) kann auch durch Dachbegrünung nicht zurückgehalten werden 	<p>Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der bestehende Mischwassersammler in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet ist, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers hydraulisch jedoch unproblematisch ist, da die Schmutzwassermenge für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist. (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021)</p> <p>Für Dächer ab 15 m² ist zum Rückhalt von Niederschlagswasser eine Ausführung als Retentionsdach festgesetzt, dies leistet damit, entgegen der Annahme des Anregers, einen Betrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser. Vor einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals eine entsprechend dimensionierte Drosseleinrichtung vorzusehen. Damit wird sichergestellt, dass im Falle eines Starkregens das Niederschlagswassers erst verzögert im Kanal ankommt und wirkt damit einer Überlastung des Kanals entgegen. Schon aktuell sind Teile des Plangebietes überbaut und versiegelt gewesen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung des Wasserschutzgebietes wird in Kauf genommen 	<p>Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich komplett über die Bebauung westlich des Amselwegs in Wachendorf, nicht nur auf das Plangebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert zwar eine Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung, grundsätzlich ist aber in der Zone III die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen. Die zur Aufstellung</p>

	<p>des Bebauungsplans erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde mit Bescheid vom 31.01.2022 vom Landratsamt Fürth erteilt. Die Maßgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung und die Auflagen in der Befreiung sind zu beachten.</p>
<p>– Lebensqualität der Anwohner wird durch das Bauvorhaben stark beeinträchtigt</p>	<p>Inwiefern durch eine, an ein bestehendes Wohngebiet angrenzende Planung eines allgemeinen Wohngebiets die Lebensqualität sinken soll, kann nicht nachvollzogen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei der überplanten Fläche nicht um eine Freifläche sondern um eine bereits mit einer Kindertagesstätte bebautes Grundstück handelt.</p>
<p>Da von den geplanten 39 Wohnungen nur 12 Wohnungen geförderte Mietwohnungen sind, liegt der Verdacht nahe, dass der Verkauf der 27 Eigentumswohnungen recht lukrativ ist und die 12 geförderten Wohnungen nur eine Alibi-Funktion haben. Auch sollten Sie endlich zur Kenntnis nehmen, dass die Anwohner eine solche Bebauung ablehnen. Eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppel-Häusern wäre im Sinne der Anwohner. Geförderte Mietwohnungen hätten im Neubaugebiet Egersdorf-Nord gebaut werden müssen, denn dort wäre eine ausreichende Infrastruktur vorhanden. Wir bitten Sie deshalb als demokratisch gewählte Vertreter der Wachendorfer, deren Interessen zu berücksichtigen und zu vertreten.</p>	<p>Die Errichtung der vorgesehenen sozial förderbaren Wohnungen nimmt mit einer Anzahl von 12 immerhin etwa 30% der im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten ein. Von einer „Alibi-Funktion“ kann hier nicht die Rede sein. Es besteht grundsätzlich kein Recht auf die Bebauung eines Nachbargrundstücks in einer bestimmten Bauweise. Der Bau von Einfamilien- oder Doppelhäusern würde eine geringere Dichte und damit einen höheren Flächenverbrauch bedeuten. Dies ist im Sinne des Gebots des Flächensparens abzulehnen. Die Errichtung von sozial förderbarem Wohnraum ist grundsätzlich in allen Ortsteilen, zum Erreichen einer sozialen Durchmischung anzustreben. An der Planung wird in der vorliegenden Form daher festgehalten.</p>
<p>Beschluss 23: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 6 vorgebrachten Einwände bezüglich der Anwohnerzahl, der 3-geschossigen Bauweise, der Stellplätze, der Lärm- und Abgasbelastung, der Zufahrtsstraßen, der Gehsteige, dem Abwassersystems, dem Wasserschutzgebiet, der Lebensqualität der Anwohner und der Anzahl der Wohnungen zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 7, vom 17.12.2021</p>	
<p>Hiermit lege ich Widerspruch in Fortsetzung gegen den o.a. beabsichtigten Bauplan von 4 Mehrfamilienhäusern mit ca. 70 Kfz-Unterbringungsplätzen ein! Begründung: Ich verweise auf das Rücksichtnahmegebot nach §§ 34 Abs. 1, 35 BauGB!</p>	<p>Kenntnisnahme. In den §§ 34 und 35 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sowie im planungsrechtlichen Außenbereich geregelt. Das Plangebiet liegt zwar derzeit noch im Innenbereich gem. § 34 BauGB, durch die Aufstellung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Erlass des Bebauungsplans aber zukünftig nach dessen Festsetzungen. Die sichernde und ergänzende Funktion des Rücksichtnahmegebots gem. § 15 BauNVO bleibt hiervon unberührt.</p>

<p>Seit ca. 30 Jahren haben wir hier unser Zuhause gefunden, in der Ruhe und fern vom Lärm der Großstadt, inmitten der Natur mit ihren Bewohnern. Diese Ruhe wäre uns genommen, da mit einem ewigen Verkehrsaufkommen und Bewohnerlärm in dieser beabsichtigten Vielzahl zu rechnen ist, was einer Belästigung oder Störung gleichkommt, da zudem mit ständig vollgeparkten Straßen zu rechnen ist. (§§ 15 BauNVO und §§ 2 bis 14 BauNVO)</p> <p>Zusätzlich würden auch Abstellmöglichkeiten für mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit angeschaffte Wohnmobile etc. benötigt werden.</p>	<p>Durch das Vorhaben wird Ziel- und Quellverkehr induziert. Durch die Schließung des Kindergartens entfällt dagegen der bisher hierdurch induzierte Verkehr. Eine Gegenüberstellung der beiden Verkehrsaufkommen ergab, dass insgesamt kein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Ein über das hinnehmbare Maß hinausgehender Immissionseintrag ist somit nicht zu erwarten.</p> <p>Sowohl im Bestand als auch im Plangebiet sind die erforderlichen Stellplätze nach den jeweils gültigen Regelungen auf dem jeweils eigenen Grundstück nachzuweisen. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Das Verhalten der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner liegt dagegen nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Stellplatzsatzung. Hier gelten die Regelungen der Straßenverkehrsordnung (StVO), die es untersagt verkehrswidrige Zustände zu schaffen (§ 32 StVO).</p> <p>In § 15 BauNVO wird zudem kein Hinderungsgrund gesehen, dass eine Bebauung, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans entspricht, unzulässig sein sollte.</p> <p>Ein Nachweis von Abstellplätzen für Wohnmobile sieht die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg nicht vor und wäre auch nicht begründbar, da es sich dabei nicht um einen durch die zugelassene Nutzung des allgemeinen Wohngebiets verursachten Bedarf handeln würde (§ 12 Abs. 2 BauNVO).</p>
<p>Weiterhin mache ich Gebietserhaltungsansprüche nach §§ 30.34 Abs. 2 BauGB geltend, zudem es sich bei der Baufäche zum größten Teil um ein Wasserschutzgebiet handelt und direkt an einem Waldrand liegt, deren Bäume gefällt werden sollen. Somit würde Stück für Stück von der Natur verloren und den Tieren immer mehr Freiraum genommen werden.</p>	<p>Es ist nicht erkennbar, welche „Gebietserhaltungsansprüche nach §§ 30.34 Abs. 2 BauGB“ durch die Anregerin geltend gemacht werden wollen.</p> <p>Durch § 30 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans geregelt. Grundsätzlich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht. Ein direkter Nachbartschutz ergibt sich somit aus § 30 BauGB nicht. Eine nachbarschützende Wirkung kann nur in Einzelfällen in Verbindung mit der Wahrung der Eigenart eines Gebiets gem. § 15 BauNVO hergeleitet werden, wenn mit unzumutbaren Belästigungen oder Störungen zu rechnen wäre. Im vorliegenden Fall, also der vorgesehenen Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines Wohngebiets ist dies auszuschließen. Zu § 34 BauGB siehe Ausführungen oben.</p> <p>Das Gebiet befindet sich am Rand der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Steinbach. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert zwar eine Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung, grundsätzlich ist aber in der Zone III die Errichtung oder</p>

	<p>Erweiterung von baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen. Die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde bereits mit Bescheid vom 31.01.2022 vom Landratsamt Fürth erteilt. Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich im Übrigen komplett über die Bebauung westlich des Amselwegs in Wachendorf, nicht nur auf das Plangebiet. Die Maßgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung und die Auflagen der Befreiung sind zu beachten.</p> <p>Für die Baufläche selbst werden lediglich 119 m² Wald in Anspruch genommen und müssen gerodet werden. Darüber hinaus wird eine Fläche von 353 m² aus dem Waldverband erlassen (rodungsgleiche Nutzungsänderung), die vorhandenen Gehölzbestände werden jedoch erhalten, was über die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert wird. Auf dieser Fläche können also lediglich Fällungen durchgeführt werden, sofern diese zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht oder als Pflegemaßnahmen (plenterartige Nutzung) erforderlich sind. Diese Fällungen wären auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zum Schutz der bestehenden Bebauung erforderlich. Außerdem wird der vorhandene Weg mit 147 m² als Nichtholzboden angesehen und ebenfalls zum vorhandenen Wald gezählt und damit ebenfalls in die Bemessung der Waldausgleichsfläche miteinbezogen. Daraus ergibt sich also langfristig für den Ortsteil Wachendorf sogar eine Mehrung der baumbestandenen Waldfläche.</p>
<p>Ferner würde die Bauhöhe der 4 MFH die Besonnung meines Grundstückes beeinträchtigen, da diese 3-geschossig erstellt werden sollen.</p>	<p>Der Abstand zwischen dem Bestandsgebäude Amselweg 3 und der nächstgelegenen Baugrenze im Plangebiet beträgt über 16 m. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Durch die einzuhaltenden Abstandsflächen werden i.d.R. bereits ausreichende Abstände zur Gewährleistung einer Durchlüftung und Vermeidung einer übermäßigen Beschattung eingehalten.</p> <p>Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine unverbaute Nachbarschaft. Das Gebot der Rücksichtnahme umfasst nicht jegliche Beeinträchtigung der Besonnung eines Nachbargrundstücks. Von einer Rechtsverletzung wäre hier erst auszugehen, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Dies scheidet in der Regel aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Da im vorliegenden Fall von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung auszugehen ist, wird an der Planung in der derzeitigen Form festgehalten.</p> <p>Das Gebäude Amselweg 3 hat im Übrigen eine Firsthöhe von 361,61 m ü. NHN, während die geplanten Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von 359,5 m ü. NHN aufweisen dürfen.</p>
<p>Zudem fügt sich das Bauvorhaben nach seiner Art oder seinem Maß der baulichen Nutzung nicht</p>	<p>Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und</p>

<p>in seine nähere Umgebung ein, da ringsherum in erster Linie lediglich Einfamilienhäuser und nur ein 6-MFH mit genügendem Abstand zu anderen Häusern stehen. Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass die Rücksichtnahme berechtigter Interessen der Grundstückseigentümer nicht nur ein Gebot des Anstandes, sondern eine rechtliche Pflicht bedeutet!</p>	<p>entspricht damit sowohl dem Bestand in der Umgebung sowie der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 35 „Amsel-/Drosselweg“. Das Vorhaben fügt sich somit nach seiner Art der Nutzung in die Umgebung ein. Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet weicht zwar von dem in der direkten Nachbarschaft ab, bei der Betrachtung des Einfügens in die Umgebung sind jedoch nicht ausschließlich die direkt angrenzenden Gebäude relevant, sondern es ist auch die nähere Umgebung zu betrachten und hier sind durchaus auch III Vollgeschosse realisiert (z.B. Adlerstraße 18, Amselweg 15a). Außerdem können auch zweigeschossige Gebäude eine relativ große Höhenentwicklung durch hohe Kellersockel oder ausgebaute Dachgeschosse erreichen, wie dies bei Gebäuden in der Adlerstraße oder dem Finkenweg der Fall ist. Der Vergleich der bestehenden Firsthöhen im Quartier mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet zeigt somit deren Vertretbarkeit. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 35 „Amsel-/Drosselweg“ eine zulässige GRZ von 0,45 festgesetzt, im Plangebiet ist dagegen die GRZ mit 0,4 und damit etwas niedriger festgesetzt. Zum Abstand zwischen Gebäuden s. Ausführungen oben. Alle privaten und öffentlichen Belange wurden im Verfahren gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>
---	---

Beschluss 24:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 7 vorgebrachten Einwände bezüglich der Zahl der Häuser, der Kfz-Stellplätze, der Ruhestörung, der Parksituation, der Gebietserhaltungsansprüche, der betroffenen Natur und der Tiere, der Bauhöhe, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie dem Gebot der Rücksichtnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 8, vom 08.01.2022</p>	
<p>Gegen den am 24.03.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr.55 -- Schwalbenstraße - möchten wir folgende Einwände vorbringen. Grundsätzlich sind wir der Meinung das durch diese geplante Maßnahme unsere Lebensqualität in der Schwalbenstraße 11 erheblich beeinträchtigt und auch gestört wird.</p>	<p>Inwiefern durch eine, an ein bestehendes Wohngebiet angrenzenden Planung eines allgemeinen Wohngebiets die Lebensqualität sinken soll, kann nicht nachvollzogen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei der überplanten Fläche nicht um eine Freifläche sondern um eine bereits mit einer Kindertagesstätte bebauten Grundstück handelt.</p>
<p>1 Allgemein Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit 39 Wohnungen in Häusern mit zweieinhalb Stockwerken. Eine derart dichte Bebauung des Grundstücks stört das Gesamtbild der Umgebung. Die Höhe der Gebäude überragt die umliegenden Gebäude. Bis auf ein Gebäude (Ecke Amsel/Schwalbenstraße) stehen in den umliegenden Straßen nur Häuser mit maximal anderthalb</p>	<p>Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Der Orientierungswert der BauNVO von 0,4 als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird</p>

<p>Stockwerken und Bungalows insofern fügen sich diese neuen Häuser keinesfalls in die Umgebung ein.</p>	<p>mit der Planung eingehalten. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Plangebiet würde dem Gebot des Flächensparens entgegenstehen und zu einer Mehrinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle führen. An der Planung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten. Bei der Betrachtung des Einfügens in die Umgebung sind nicht ausschließlich die direkt angrenzenden Gebäude relevant, sondern es ist auch die nähere Umgebung zu betrachten und hier sind durchaus auch III Vollgeschosse realisiert (z.B. Adlerstraße 18, Amselweg 15a), teils auch mehr (Schwalbenstraße 4). Außerdem können auch zweigeschossige Gebäude eine relativ große Höhenentwicklung durch hohe Kellersockel oder ausgebaute Dachgeschosse erreichen, wie dies bei Gebäuden in der Adlerstraße oder dem Finkenweg der Fall ist. Der Vergleich der bestehenden Firsthöhen im Quartier mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe zeigt somit deren Vertretbarkeit</p>
<p>Die Bebauung führt zu einer Verdreifachung der Bewohnerdichte im Umfeld des Baugebietes (Drosselweg/Amselweg/Schwalbenstraße) eine höhere Belastung der anliegenden Bewohner durch Lärm und Abgasen ist allein durch die höhere Verkehrsdichte (An und Abfahrten der neuen Bewohner sowie zusätzlichen Lieferanten und Besucherverkehr) zu befürchten.</p>	<p>Durch das Vorhaben wird Ziel- und Quellverkehr induziert. Durch die Schließung des Kindergartens entfällt dagegen der bisher hierdurch induzierte Verkehr. Eine Gegenüberstellung der beiden Verkehrsaufkommen ergab, dass insgesamt kein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Besucherverkehre machen am Gesamtverkehrsaufkommen in der Regel unter 5% aus und somit nicht einmal 10 Fahrten pro Tag. Post- und Lieferdienste sowie Müllabfuhr fahren nicht nur aufgrund des Bauvorhabens in das Gebiet. Diese Fahrten sind bereits durch den Bestand sowohl im als auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Ein über das hinnehmbare Maß hinausgehender Immissionseintrag ist somit nicht zu erwarten. Eine Verdreifachung der Bewohnerdichte im Umfeld des Baugebietes wird nicht gesehen. Entscheidend ist hier auch immer der zugrunde gelegte Bezugsraum.</p>
<p>Laut Planung wird mit zusätzlich 51 Fahrzeugen gerechnet. Dieser zusätzliche Verkehr muss durch das Nadelöhr Schwalbenstraße und Drosselweg. Es ist fraglich, ob diese Zufahrten ausreichend sind. Auch in Bezug auf den maroden Straßenzustand.</p>	<p>Schwalbenstraße und Drosselweg weisen grundsätzlich ausreichende Ausbauquerschnitte für Erschließungsstraßen auf. Nadelöhre ergeben sich durch unzureichende Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer und Anwohner, die ihre Kfz nicht auf eigenem Grundstück abstellen. Zudem enden Schwalbenstraße und Drosselweg heute in Sackgassen, zukünftig ist aber eine Querverbindung vorgesehen, die auch die Verkehrssicherheit erhöht (z.B. kein Rückwärtsfahren für die Müllabfuhr mehr). Das Baugrundstück kann auch während der Bauphase über unterschiedliche Wege angefahren werden. Darüber hinaus wird</p>

	<p>seitens der Bauverwaltung derzeit in enger Abstimmung mit der Polizei geprüft, welche verkehrsrechtlichen Maßnahmen möglich sind, um den Verkehr in einzelnen Straßenzügen zu verringern (Einbahnregelungen) und durch Halteverbotsregeln Gefahrenstellen zu entzerren.</p> <p>Darüber hinaus ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen.</p>
<p>Nicht unerwähnt lassen möchten wir, dass sich, durch die geplante Bebauung, das Mikroklima in unserem Wohnbereich verändern wird was sich auch mit Sicherheit negativ auf unsere Lebensqualität auswirken wird.</p>	<p>Die für Flachdächer ab einer Fläche von 15 m² festgesetzte Dachbegrünung wirkt der Entstehung einer Hitzeinsel im Plangebiet und damit einer negativen Entwicklung des Mikroklimas entgegen. Darüber hinaus besteht durch die Korridore von Schwalbenstraße und Drosselweg, weiterhin eine Versorgung mit kühlender Frischluft aus dem westlich gelegenen Wald (Frischluftentstehungsgebiet).</p>
<p>2 Kanalisation In den letzten Jahren kam es vermehrt zu Kellerüberflutungen in den Straßen rund um das Bauvorhaben - selbst bei vorhandenen Rückschlagventilen. Dies ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass die Kanalisation schon jetzt nicht ausreicht. Es ist zu befürchten, dass die massiv steigende Anwohnerdichte die Kanalisation vollends überfordert.</p>	<p>Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der bestehende Mischwassersammler in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet ist, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers hydraulisch jedoch unproblematisch ist, da die Schmutzwassermenge für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021).</p>
<p>Zusätzlich versiegelt die Bebauung eine große Versickerungsfläche. Regenwasser kann nur über die Kanalisation abfließen und die wird damit noch mehr belastet.</p>	<p>Die Entsorgung des Niederschlagswassers, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist wie bisher über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen. Negative Auswirkungen – auch bei Starkregenereignissen – sind aufgrund dieser Vorkehrungen daher nicht zu besorgen. Schon jetzt waren Teile des Plangebietes überbaut und versiegelt und es gab keine Drosseleinrichtungen.</p>
<p>3 Bauphase Der Zustand der Zufahrtwege (Adlerstraße, Schwalbenstraße, Finkenweg Drosselweg und Starenweg) ist aktuell schon sehr schlecht und laufend treten neue Schäden auf. Es ist zu befürchten, dass diese Straßen dem</p>	<p>Das bauplanungsrechtliche Erfordernis der gesicherten Erschließung in wegemäßiger Hinsicht ist erfüllt, wenn das Grundstück an das öffentliche Straßennetz anschließt, also wenn die Straße bis an das Grundstück</p>

<p>baustellenbedingten Schwerlastverkehr nicht standhalten und es zu weiteren und verstärkten Schlaglöchern, Absenkungen, tiefen Löchern und Unterspülungen kommt.</p>	<p>heranreicht. (VG München, Beschluss v. 05.07.2018 – M 9 SN 18.1433) Darüber hinaus ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen.</p>
<p>Wir bitten unseren Einspruch, unsere Bedenken und Fragen in die weiteren Überlegungen und Planungen mit einzubeziehen.</p>	<p>Die Einwendungen werden wie oben aufgeführt behandelt, an der Planung wird aber festgehalten.</p>
<p>Beschluss 25: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 8 vorgebrachten Einwände bezüglich der Lebensqualität, der Anzahl der Wohnungen, der Höhe der Gebäude, der Bewohnerdichte, dem maroden Straßenzustand, dem Mikroklima, der Kanalisation, der versiegelten Flächen und dem baustellenbedingten Schwerlastverkehr zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 9, vom 06.01.2022</p>	
<p>Hiermit legen wir Ihnen unsere Bedenken zu dem oben genannten Beschluss Bebauungsplannummer 55 FL-Nr. 786 vor. Unsere Bedenken: Aufgrund der Errichtung von 39 Wohnungen zzgl. 5 Wohnungen der Familie [<i>Anmerkung: Name entfernt</i>] mit geschätzter Belegung von ca. 150 Personen, führt dies zu einer drei Mal höheren Bevölkerungsdichte gegenüber vergleichbar bebauter angrenzender Grundstücksflächen – 150 Einwohner entspricht 8% der Wachendorfer Bevölkerung (Lärm durch mehr Verkehr und eine erhöhte Einleitung von Abwasser usw.). Durch diese überdimensionale Bebauung entsteht eine erhebliche Wertminderung unserer Immobilien.</p>	<p>Eine Verdreifachung der Bewohnerdichte im Umfeld des Baugebietes wird nicht gesehen. Entscheidend ist hier auch immer der zugrunde gelegte Bezugsraum. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Der Orientierungswert der BauNVO von 0,4 als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird mit der Planung eingehalten. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Plangebiet würde dem Gebot des Flächensparens entgegenstehen und zu einer Mehrinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle führen. An der Planung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten. Durch das Vorhaben wird Ziel- und Quellverkehr induziert. Durch die Schließung der Kindertagesstätte entfällt dagegen der bisher hierdurch induzierte Verkehr. Eine Gegenüberstellung der beiden Verkehrsaufkommen ergab, dass insgesamt kein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Ein über das hinnehmbare Maß hinausgehender Immissionseintrag ist somit nicht zu erwarten. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der bestehende Mischwassersammler in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet ist, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers hydraulisch jedoch unproblematisch ist, da die</p>

	<p>Schmutzwassermenge für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021).</p> <p>Das Maß der baulichen im Plangebiet weicht zwar von dem in der direkten Nachbarschaft ab, bei der Betrachtung des Einfügens in die Umgebung sind jedoch nicht ausschließlich die direkt angrenzenden Gebäude relevant, sondern es ist auch die nähere Umgebung zu betrachten und hier sind durchaus auch III Vollgeschosse realisiert (z.B. Adlerstraße 18, Amselweg 15a) teils auch mehr (Schwalbenstraße 4). Außerdem können auch zweigeschossige Gebäude eine relativ große Höhenentwicklung durch hohe Kellersockel oder ausgebaute Dachgeschosse erreichen, wie dies bei Gebäuden in der Adlerstraße oder dem Finkenweg der Fall ist. Der Vergleich der bestehenden Firsthöhen im Quartier mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet zeigt somit deren Vertretbarkeit.</p> <p>Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 35 „Amsel-/Drosselweg“ sogar eine zulässige GRZ von 0,45 festgesetzt, im Plangebiet ist dagegen die GRZ mit 0,4 und damit etwas niedriger festgesetzt.</p> <p>Durch die Planung wird im Plangebiet keine Nutzung zugelassen, die eine Wertminderung der umgebenden Anwesen begründet. Es wird vielmehr ein bestehendes Wohngebiet durch weitere Wohngebäude ergänzt.</p>
<p>Durch Benutzung von mehreren geplanten Duplexgaragen und Lüftungssystemen auf den Flachdächern der Gebäude entstehen zusätzliche, tägliche und nächtliche Lärmbelästigungen.</p>	<p>Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allgemeinen Wohngebieten im Rahmen des Bedarfs der zugelassenen Nutzung zulässig. Das bedeutet, dass regelmäßig auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit besteht. Grundsätzlich ist die Errichtung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie die damit verbundenen Immissionen als sozialadäquat hinzunehmen. Hierzu zählen neben den zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugen des Anwohnerverkehrs auch die mechanische Bedienung entsprechender Parkanlagen. (VG Würzburg, Urteil v. 25.07.2017 – W 4 K 16.936)</p> <p>Darüber hinaus beträgt der Mindestabstand zwischen den geplanten Duplexparkern und dem am nächsten gelegenen Bestandsgebäude 11 m. Vom Bauherrn ist eine Einhausung der Duplexparker vorgesehen, was wiederum eine Dämmung des auftretenden Schallpegels bedeutet bzw. ermöglicht. Insgesamt ist somit durch die vorgesehenen Duplexparker keine unzumutbare Lärmbelastung zu erwarten.</p> <p>Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für eventuell zu errichtende Lüftungsanlagen ist erforderlichenfalls auf Vorhabenebene (Bauantrag) zu prüfen, wie auch bei jedem anderen Bauvorhaben auch.</p>

<p>Die Infrastruktur zwingt viele Haushalte einen Zweitwagen zu besitzen und verschlimmert die ohnehin schon angespannte Parksituation drastisch (Parken vor Eingängen und Ausfahrten). Die Parkplatzkapazität für das geplante Objekt wird somit trotz Erweiterung nicht ausreichen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist nicht vergleichbar mit dem des Kindergartens, der nur von Montag bis Freitag angefahren wurde.</p>	<p>Sowohl im Bestand als auch im Plangebiet sind die erforderlichen Stellplätze nach den jeweils gültigen Regelungen auf dem jeweils eigenen Grundstück nachzuweisen. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Das Verhalten der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner liegt dagegen nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Stellplatzsatzung. Hier gelten die Regelungen der Straßenverkehrsordnung (StVO), die es untersagt verkehrswidrige Zustände zu schaffen (§ 32 StVO).</p> <p>Ein Vergleich von induzierten Fahrtenzahlen erfolgt üblicherweise immer tageweise. Falls erforderlich werden noch Stoßzeiten betrachtet, dies ist jedoch nur notwendig für den Fall, dass der Verkehrsabfluss behindert werden könnte, was im vorliegenden Fall nicht zu erwarten ist. Es ist dagegen eher von einer Verbesserung auszugehen, da beim Kindergarten die Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags, entsprechend der Öffnungs- und Schließungszeiten, die Hauptverkehrszeit zu erwarten war, wohingegen sich bei einem Wohngebiet die Fahrten über den Tag hinweg eher verteilen.</p> <p>Auf eine Woche gesehen, also 7 Tage, würden durch die Planung des allgemeinen Wohngebiets 770 - 1.260 Fahrten je Woche induziert. Durch die Kindergartennutzung, also 5 Tage, wurden 1.200 bis 1.800 Fahrten je Woche induziert. Mit diesem Vergleich zeigt sich somit nochmals deutlich, dass nicht mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Selbst bei Vergleich des hohen Ansatzes für das Wohngebiet und einem geringen Ansatz für die bisherige Kindertagesstätte würde der Zuwachs nur gering ausfallen.</p>
<p>Marode Zufahrtsstraßen sind für das allgemein höhere Verkehrsaufkommen in nur einer Richtung und den Schwerlastverkehr in der Bauphase nicht belastbar (mehrere Wasserrohrbrüche in den letzten Jahren). Drosselweg und Schwalbenstraße sind Sackgassen. Die Sicherheit der Fußgänger ist nicht gewährleistet, weil die umliegenden Straßen ohne Bürgersteige sind. Straßeneinbrüche sind in der letzten Zeit mehrfach passiert. Letzter neunfacher Wasserrohrbruch im Amselweg verursacht durch einen kleinen Bagger (Wasserrohrbruch 2019 s. Anhang). Auf Grund dieser Vorfälle fürchten wir Beschädigungen der unter der Straßendecke liegenden Wasser- und Gasleitungen. Hier ist die Sicherheit durch die Belastung des Schwerlastverkehrs in der Bauphase nicht mehr gewährleistet!</p>	<p>Schwalbenstraße und Drosselweg sind zwar heute Sackgassen, zukünftig ist aber eine Querverbindung vorgesehen, die auch die Verkehrssicherheit erhöht (z.B. kein Rückwärtsfahren für die Müllabfuhr mehr). Das Baugrundstück kann auch während der Bauphase über unterschiedliche Wege angefahren werden. Darüber hinaus wird seitens der Bauverwaltung derzeit in enger Abstimmung mit der Polizei geprüft, welche verkehrsrechtlichen Maßnahmen möglich sind, um den Verkehr in einzelnen Straßenzügen zu verringern (Einbahnregelungen) und durch Halte-verbotsregeln Gefahrenstellen zu entzerren.</p> <p>Darüber hinaus ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen.</p>
<p>Zusätzlicher Anschluss von 44 Wohneinheiten an das jetzt schon unterdimensionierte Kanalsystem:</p>	<p>Zur Schmutzwasserentsorgung s. Ausführungen oben. Die Entsorgung des Niederschlagswassers, das</p>

<p>Nach dem Anschluss von neun weiteren Häusern in diesem Gebiet, kam es in den letzten Jahren vermehrt zu einem Abwasserrückstau und Kellerüberflutungen trotz Rückschlagventilen. Das Abwassersystem ist jetzt schon nicht mehr ausreichend. Durch die zusätzliche Bebauung werden noch mehr Flächen versiegelt, d.h. Regenwasser kann nur über die Kanalisation abfließen, die ohnehin schon erheblich überlastet ist.</p>	<p>nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist wie bisher über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen. Schon jetzt waren Teile des Plangebietes überbaut und versiegelt und es gab keine Drosseleinrichtungen.</p>
<p>Die Bebauung von vier Mehrfamilienhäusern mit drei Stockwerken stört das Gesamtbild der Umgebung, denn die Höhe der Gebäude überragt umliegende Wohnhäuser deutlich. Statt natürlicher Vegetation wie bisher stehen wir mindesten 8,7 m hohen Fassaden mit Flachdächern gegenüber. Für die Bebauung von vier Mehrfamilienhäusern wird die Abholung alter Baumbestände und 100 m Hecke billigend in Kauf genommen. Die Dimension der geplanten Bebauung entspricht für Wachendorf etwa die Nürnberg - Langwasser und mindert unsere Lebens- und Wohnqualität durch die Ansiedelung von zu vielen Menschen, Lärm und Straßenverkehr in nur einer Richtung sieben Tage und Nächte pro Woche erheblich. Die angrenzenden Anwesen werden durch die Mauerhöhe beschattet und die Wohnqualität durch alle oben angeführten Bedenken erheblich gemindert.</p>	<p>Die Gebäudehöhe im Plangebiet ist über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante von 359,5 m ü. NHN beschränkt. Durch diese Beschränkung der Höhenentwicklung wird eine Gebäudehöhe von maximal ca. 9,5 m zugelassen. In der direkten Nachbarschaft sind bereits Gebäude mit vergleichbarer Höhenentwicklung vorhanden. Die Firsthöhe über Straßenniveau bei Amselweg 3 beträgt 11,6 m und bei der Schwalbenstraße 13 9,2 m. Über die grünordnerischen Festsetzungen ist die Eingrünung des Plangebiets inklusive Ersatzpflanzungen sichergestellt. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine unverbaute Nachbarschaft. Das Gebot der Rücksichtnahme umfasst nicht jegliche Beeinträchtigung der Besonnung eines Nachbargrundstücks. Von einer Rechtsverletzung wäre hier erst auszugehen, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Dies scheidet in der Regel aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Im vorliegenden Fall ist daher von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung auszugehen.</p>
<p>Wir sind maßlos enttäuscht wie parteiübergreifend die von uns gewählten Gemeinderäte und der Bürgermeister mit unseren berechtigten Bedenken umgehen und sie ignorieren. Außerdem besteht seitens der Gemeinde eine Fürsorgepflicht gegenüber allen Bürgern. Insgesamt sind wir als langjährige Bürger von Wachendorf mit der Problemlösung und dem Dialog seitens der Gemeinde sehr unzufrieden. Wir werden dies bei unserer Entscheidung zur nächsten Gemeinderatswahl zum Ausdruck bringen. <i>Anmerkung: Der Stellungnahme lag eine Fotografie mit folgender Beschriftung bei: Drosselweg/Finkenweg. Wasserrohrbruch 2019 nachdem ein Kindergartengebäude von einem Tieflader abgeholt wurde. Dabei wurde auch unser Gartenzaun beschädigt.</i></p>	<p>Die Einwendungen werden wie oben aufgeführt behandelt und nicht ignoriert wie in der Stellungnahme unterstellt. In der Abwägung haben die Gemeinderäte private und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. An der Planung wird aus den o.g. Gründen festgehalten.</p>
<p>Beschluss 26: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 9 vorgebrachten Einwände bezüglich der Wohnungsanzahl, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrslärbelästigung, der Duplexgaragen, der Parksituation, der maroden Zufahrtsstraßen, dem unterdimensionierten Kanalsystems, dem Gesamtbild, der Abholung</p>	

des alten Baumbestandes und der Beschattung der vorhandenen Gebäude zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 10, vom 08.01.2022</p>	
<p>Gegen den 10.11.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 55 „Schwalbenstraße“ möchten wir folgende Einwände vorbringen und begründeten Widerspruch einlegen: Wir wohnen seit August 2007 im Haus Starenweg 5, Ecke Starenweg / Drosselweg. Durch die neue Bebauung mit einer Verdreifachung der Bewohner (aktuell rund um das Grundstück ca. 50 + ca. 101 neue Bewohner) wird unsere Wohn- und Lebensqualität erheblich beeinträchtigt.</p>	<p>Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren, bekannt gemacht wurden zum Zeitpunkt der Abwägung lediglich der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung von frühzeitiger Beteiligung und öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB. Eine Verdreifachung der Bewohnerdichte im Umfeld des Baugebietes wird nicht gesehen. Entscheidend ist hier auch immer der zugrunde gelegte Bezugsraum. Durch die Planung ist aber von einem Anstieg der Einwohnerzahl auszugehen. Inwiefern der Zuzug von Personen in einen etwas dichter bebauten Bereich innerhalb eines bestehenden Wohngebietes die Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigen soll, kann jedoch nicht nachvollzogen werden.</p>
<p>Unserer Meinung nach steht der Bebauungsplan nicht im Einklang mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) Absatz (1): <i>„Innerhalb der Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“</i> Der Bebauungsplan fügt sich weder nach Art und Maß noch nach Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein (siehe Punkt 1. und 2.). Die deutlich erhöhten Immissionen durch Verkehrslärm und Abgase beeinträchtigen unsere Gesundheit, Wohn- und Lebensqualität (siehe Punkt 3.). Die Erschließung ist nicht gesichert (siehe Punkt 4. und 5.) Weder bzgl. der Zufahrten noch der Wasser-/ Abwasserversorgung noch der Wegesicherheit und bzgl. der notwendigen Rettungswege. Im Einzelnen sehen wir unsere Wohn- und Lebensqualität durch folgende Faktoren des Bauvorhabens unzumutbar beeinträchtigt:</p>	<p>Das Bauvorhaben weicht in Bezug auf die vorgesehene Dichte tatsächlich etwas von der Umgebung des Plangebiets ab. Aus diesem Grund wäre eine Genehmigung des Vorhabens auf Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich und es ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch dessen Festsetzungen wird die Zulässigkeit zukünftig geregelt, der § 34 BauGB ist dann nicht mehr entscheidend. Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht damit sowohl dem Bestand in der Umgebung sowie der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 35 „Amsel-/Drosselweg“. Das Vorhaben fügt sich somit nach seiner Art der Nutzung in die Umgebung ein.</p> <p>Zu den weiteren Punkten s. Ausführungen unten.</p>
<p>1. Der dörfliche Charakter und unser Wohnwert gehen verloren: Wir sind bewusst aus der Stadt nach Wachendorf gezogen. Der Kauf des Hauses war gut überlegt und gewählt, vor allem in Bezug auf eine mögliche weitere Erschließung rund um das Haus, die den Wohnwert unserer Immobilie verringern könnte. Dass der Kindergarten</p>	<p>Ein zum Zeitpunkt der Veräußerung von einzelnen Grundstücken herrschender Zustand auf Nachbargrundstücken kann nicht als Rechtfertigung für die Verhinderung von Veränderungen per se herangezogen werden. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen</p>

<p>aufgegeben und die Flächennutzung verändert werden würde, stand damals weder zur Debatte, noch war es vorherzusehen. Selbst wenn, hätten wir es nie für möglich gehalten, dass die Marktgemeinde ein derart überdimensioniertes Bauprojekt in eine von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Umgebung befürwortet und genehmigt und damit den Ortscharakter und das Ortsbild nachhaltig negativ verändert sowie die Sicherheit von Fußgängern, Radfahrern und Kindern aufs Spiel setzt. Damit einhergehend die Gefahr von dauernden, teuren Schäden an der Infrastruktur rund um das neue Wohngebiet. Der dadurch entstehende Verlust unserer Wohn- und Lebensqualität ist irreversibel und deshalb unzumutbar.</p>	<p>werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Der Orientierungswert der BauNVO von 0,4 als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird mit der Planung eingehalten. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Plangebiet würde dem Gebot des Flächensparens entgegenstehen und zu einer Mehrinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle führen.</p> <p>Schwalbenstraße und Drosselweg sind zwar heute Sackgassen, zukünftig ist aber eine Querverbindung vorgesehen, die auch die Verkehrssicherheit erhöht (z.B. kein Rückwärtsfahren für die Müllabfuhr mehr). Das Baugrundstück kann auch während der Bauphase über unterschiedliche Wege angefahren werden. Darüber hinaus wird seitens der Bauverwaltung derzeit in enger Abstimmung mit der Polizei geprüft, welche verkehrsrechtlichen Maßnahmen möglich sind, um den Verkehr in einzelnen Straßenzügen zu verringern (Einbahnregelungen) und durch Halteverbotsregeln Gefahrenstellen zu entzerren.</p> <p>Die im Plangebiet festgesetzte private Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass diese durch ein dreiaxsiges Bemessungsfahrzeug und damit auch für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist.</p> <p>Inwiefern durch eine, an ein bestehendes Wohngebiet angrenzende, Planung eines allgemeinen Wohngebiets die Lebensqualität sinken soll, kann nicht nachvollzogen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei der überplanten Fläche nicht um eine Freifläche sondern um ein bereits mit einer Kindertagesstätte bebautes Grundstück handelt.</p>
<p>2. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht akzeptabel: Im Bebauungsplan wird die höhere Geschossigkeit der Gebäude mit entsprechenden Gebäuden in der „näheren Umgebung“ begründet. Diese, im Bebauungsplan erwähnten Gebäude Amselweg 15a, Adlerstr. 18 und Schwalbenstraße 4 befinden sich nicht in Sichtweite des Geländes, sondern sind über mehrere Häuserblöcke und weit über 150 m Luftlinie entfernt. Außerdem handelt es sich bei den Gebäuden jeweils um Einzelhäuser. Auch die Rechtfertigung mit der Firsthöhe einiger Satteldächer in der Nachbarschaft ist unserer Meinung nach ein Vergleich zwischen Apfel und Birnen: die Spitzen einzelner Satteldächer sind etwas ganz anderes als vier ca. 9,5 x 10 x 20 Meter messende Häuserblöcke mit Flachdächern. Die geplanten Gebäude widersprechen damit eklatant dem Gebietscharakter des Wohngebietes.</p>	<p>Das Maß der baulichen im Plangebiet weicht zwar von dem in der direkten Nachbarschaft ab, bei der Betrachtung des Einfügens in die Umgebung sind jedoch nicht ausschließlich die direkt angrenzenden Gebäude relevant, sondern es ist auch die nähere Umgebung zu betrachten. Die genannten höheren Gebäude sind außerdem nicht weit über 150 m Luftlinie entfernt, sondern im Fall der Adlerstraße 18 gerade einmal 100 m und beim Amselweg 15a 140 m.</p> <p>Dabei erfolgt auch kein Vergleich von Äpfeln mit Birnen. Das Flachdachgebäude eine andere Wirkung wie Satteldachgebäude haben ist der Marktgemeinde bewusst. Gerade das Gebäude Amselweg 3 hat aber ebenfalls eine Breite von 10,5 m aufzuweisen und überragt mit dem First die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet um 2 m, so dass hier eine vergleichbare Wirkung erzeugt wird. Außerdem können auch zweigeschossige Gebäude eine relativ große Höhenentwicklung durch hohe Kellersockel oder ausgebauten</p>

	<p>Dachgeschosse erreichen, wie dies bei Gebäuden in der Adlerstraße oder dem Finkenweg der Fall ist. Der Vergleich der bestehenden Firsthöhen, die nun einmal den höchsten Gebäudepunkt darstellen, im Quartier mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet zeigt somit deren Vertretbarkeit.</p>
<p>3. Der zusätzliche Verkehr und dessen Immissionen (Lärm, Abgase) beeinträchtigen unsere Gesundheit, Wohn- und Lebensqualität: Die im Bebauungsplan geschilderte Immissionssituation können wir nicht nachvollziehen: Selbst wenn die Kinder so häufig, wie hier angenommen, mit dem Auto gebracht wurden, beschränkten sich diese Fahrten auf bestimmte Tageszeiten, nämlich morgens, mittags und nachmittags. Zu diesen Zeiten waren viele Anwohner nicht zu Hause, sondern an ihrem Arbeitsplatz. Anders ist es beim Individualverkehr in einem Wohngebiet. Dieser erfolgt morgens, abends, nachts und vor allem auch an den Wochenenden und Feiertagen, also 24/7. Hinzu kommt noch der Verkehr durch Post- und Lieferdienste, Besuche und die Müllabfuhr. Außerdem werden die neuen Wohngebäude, anders als der Kindergarten von allen Seiten (außer der Waldseite) befahren. So vervielfacht sich der Verkehr, der an unserem Grundstück vorbeifährt. Diese Belästigung durch Lärm und Abgase halten wir für unzumutbar.</p>	<p>Ein Vergleich von induzierten Fahrtenzahlen erfolgt üblicherweise immer tageweise. Falls erforderlich werden noch Stoßzeiten betrachtet, dies ist jedoch nur notwendig für den Fall, dass der Verkehrsabfluss behindert werden könnte, was im vorliegenden Fall nicht zu erwarten ist. Es ist dagegen eher von einer Verbesserung auszugehen, da beim Kindergarten die Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags, entsprechend der Öffnungs- und Schließungszeiten, die Hauptverkehrszeit zu erwarten war, wohingegen sich bei einem Wohngebiet die Fahrten über den Tag hinweg eher verteilen. Auf eine Woche gesehen, also 7 Tage, würden durch die Planung des allgemeinen Wohngebiets 770 - 1.260 Fahrten je Woche induziert. Durch die Kindergartenutzung, also 5 Tage, wurden 1.200 bis 1.800 Fahrten je Woche induziert. Mit diesem Vergleich zeigt sich somit nochmals deutlich, dass nicht mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Selbst bei Vergleich des hohen Ansatzes für das Wohngebiet und einem geringen Ansatz für die bisherige Kindertagesstätte würde der Zuwachs nur gering ausfallen. Besucherverkehre machen am Gesamtverkehrsaufkommen in der Regel unter 5% aus und somit nicht einmal 10 Fahrten pro Tag. Post- und Lieferdienste sowie Müllabfuhr fahren nicht nur aufgrund des Bauvorhabens in das Gebiet. Diese Fahrten sind bereits durch den Bestand sowohl im als auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Wie oben bereits ausgeführt wird seitens der Bauverwaltung geprüft welche verkehrsrechtlichen Maßnahmen möglich sind, um den Verkehr in einzelnen Straßenzügen zu verringern. Da das Wohngebiet, wie vom Anreger selbst vorgetragen von mehreren Seiten angefahren werden kann, kommt es folglich – im Unterschied zum früheren Zustand – zu einer Entflechtung der Verkehrsbewegungen. Auch wenn dies dann an manchen Stellen zu geringfügig höheren Verkehrszahlen führt.</p>
<p>4. Die Erschließung des Baugebiets ist nicht gesichert - Straßen und Wasserversorgung: Die Straßen rund um unser Haus sind bereits jetzt in einem sehr schlechten Zustand. Durch den zusätzlichen Verkehr werden sie bereits während der Bauzeit unzumutbar belastet und weiter beschädigt.</p>	<p>Das bauplanungsrechtliche Erfordernis der gesicherten Erschließung in wegemäßiger Hinsicht ist erfüllt, wenn das Grundstück an das öffentliche Straßennetz anschließt, also wenn die Straße bis an das Grundstück heranreicht. (VG München,</p>

<p>Die zahlreichen Wasserrohrbrüche in den vergangenen Jahren sind darauf zurückzuführen, dass die Straßen unterspült sind. Zwei davon waren direkt an unserem Haus und während der Reparaturarbeiten konnte man deutlich Hohlräume im Sandboden unter dem Straßenbelag erkennen. Diese führten (nach Aussage der Gemeindemitarbeiter bzw. von <i>[Anmerkung: Name entfernen]</i>) in beiden Fällen zum Rohrbruch in Kombination mit korrodierten Hydranten. Das Wasser eines Wasserrohrbruches drang in unser Haus ein und überschwemmte den Keller. Dieser musste auf Kosten der Gemeinde mit Trocknungsgeräten entfeuchtet und neu gestrichen werden. Zwei weitere Wasserrohrbrüche ereigneten sich unmittelbar nachdem an den betroffenen Stellen mit schweren Lastwägen rangiert worden war. Im Zuge des ersten Vorfalles (Ecke Finkenweg / Drosselweg) blieb der LKW in der engen Kurve hängen und beschädigte den Gartenzaun des Grundstücks der Familie <i>[Anmerkung: Name entfernen]</i>. Unmittelbar danach brach das Wasserrohr. Der zweite Vorfall ereignete sich am 3. Dezember 2021 direkt an der Stelle, an der die Gemeinde am Vortag mit einem LKW Bäume abtransportierte. Der Marktgemeinderat wurde bei der Ortsbegehung am 29.10.2021 über weitere Vorfälle in Kenntnis gesetzt. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Begebenheiten umfassend bekannt sind. Diese Ereignisse sind ein deutliches Indiz dafür, dass die nach § 34 BauGB geforderte Erschließung nicht gesichert ist.</p>	<p>Beschluss v. 05.07.2018 – M 9 SN 18.1433) Für die Wasserversorgung ist grundsätzlich die Gemeinde zuständig. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Anschlusses der Gebäude im Plangebiet keine Überlastung der Wasserversorgung zu erwarten ist, da bisher der Kindergarten mit über das bestehende Netz versorgt wurde. Darüber hinaus ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen.</p>
<p>5. Die Erschließung des Baugebiets ist nicht gesichert – Kanalisation: Die schlagartige Verdreifachung der Bewohner durch das Bauvorhaben wird das bereits jetzt ausgelastete Kanalsystem überlasten, so bestätigt es auch der Bebauungsplan auf S. 6, Punkt B 6. Wir wohnen seit 2007 in unserem Haus. Die Voreigentümer hatten seit dem Baujahr des Hauses, 1966, keinerlei Probleme mit dem Kanal - wir bis 2011 auch nicht. Seit dem Bau der Einfamilienhäuser auf der linken Seite des Drosselwegs drang 3x Wasser aus der Kanalisation in unser Haus (2011, 2019 und 2021). Viele Nachbarn bestätigen die Beobachtung, dass seit der Versiegelung dieser Grundstücke, das Fassungsvermögen der Kanäle bei Starkregen nicht ausreicht. Wir selbst beobachten hier immer wieder, dass Abwasser aus den Gullys auf die Straße sprudelt. Ein weiteres deutliches Zeichen, dass das Fassungsvermögen der Kanalisation viel zu gering ist. Auch der Bebauungsplan weist an mehreren Stellen auf diese Problematik hin. Deshalb sind wir der Überzeugung, dass das Kanalsystem die zusätzliche Belastung durch</p>	<p>Eine Verdreifachung der Bewohnerdichte im Umfeld des Baugebietes wird nicht gesehen. Entscheidend ist hier auch immer der zugrunde gelegte Bezugsraum. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der bestehende Mischwassersammler in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet ist, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers hydraulisch jedoch unproblematisch ist, da die Schmutzwassermenge für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021). Die Entsorgung des Niederschlagswassers, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist wie bisher über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die</p>

<p>weitere 39 Haushalte nicht aufnehmen kann.</p>	<p>Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen. Schon jetzt waren Teile des Plangebietes überbaut und versiegelt und es gab keine Drosseleinrichtungen.</p>
<p>Wir sind absolute Befürworter der Nachverdichtung im Sinne der gemeindlichen Innenentwicklung und zur Schaffung von neuem Wohnraum. Bevor landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen zu Wohngebieten umgewidmet werden, sollten selbstverständlich zunächst Leerstände im Ort genutzt werden, so auch das Grundstück in der Schwalbenstraße. Jedoch überschreitet das geplante Bauvorhaben das, für das Ortsbild, die Infrastruktur und dem dörflichen Charakter von Wachendorf (vor allem hier am Ortsrand) Verträglichkeit so stark, dass dadurch unser Leben in Wachendorf erheblich beeinträchtigt wird. Hier sehen wir eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Aus diesem Grund bitten wir Sie, den Bebauungsplan, auch im Sinne des zukünftigen nachbarschaftlichen Friedens, zu überarbeiten und so anzupassen, dass die Bebauungsdichte im Plangebiet gesenkt wird und das Baugebiet vor Baubeginn ausreichend erschlossen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Zur Begründung der baulichen Dichte, s. Ausführungen oben. Im vorliegenden Fall, also der vorgesehenen Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines Wohngebiets ist aufgrund des gleichen Schutzstatus von Bestand und geplanter Bebauung eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots auszuschließen. An der Planung wird in der vorliegenden Form daher festgehalten.</p>

Beschluss 27:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 10 vorgebrachten Einwände bezüglich Wohn- und Lebensqualität, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Erschließung, dem dörflichen Charakter, der Geschosshöhe, dem zusätzlichen Verkehr, der Wasserversorgung, der Kanalisation und dem Rücksichtnahmegebot zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 11, vom 06.01.2022</p>	
<p>Hiermit legen wir Ihnen unsere Bedenken zu dem oben genannten Beschluss Bebauungsplannummer 55 FL-Nr. 786 vor. Unsere Bedenken: Aufgrund der Errichtung von 39 Wohnungen mit geschätzter Belegung von ca. 126 Personen, führt dies zu einer drei Mal höheren Bevölkerungsdichte gegenüber vergleichbar bebauter angrenzender Grundstücksflächen (Lärm durch mehr Verkehr und eine erhöhte Einleitung von Abwasser usw.).</p>	<p>Eine Verdreifachung der Bewohnerdichte im Umfeld des Baugebietes wird nicht gesehen. Entscheidend ist hier auch immer der zugrunde gelegte Bezugsraum. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Der Orientierungswert der BauNVO von 0,4 als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird mit der Planung eingehalten. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Plangebiet würde dem Gebot des Flächensparens entgegenstehen und zu einer Mehrinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle führen. An der Planung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten. Durch das Vorhaben wird Ziel- und Quellverkehr</p>

	<p>induziert. Durch die Schließung des Kindergartens entfällt dagegen der bisher hierdurch induzierte Verkehr. Eine Gegenüberstellung der beiden Verkehrsaufkommen ergab, dass insgesamt kein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Ein über das hinnehmbare Maß hinausgehender Immissionseintrag ist somit nicht zu erwarten.</p> <p>Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der bestehende Mischwassersammler in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers hydraulisch jedoch unproblematisch ist, da die Schmutzwassermenge für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021).</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet weicht zwar von dem in der direkten Nachbarschaft ab, bei der Betrachtung des Einfügens in die Umgebung sind jedoch nicht ausschließlich die direkt angrenzenden Gebäude relevant, sondern es ist auch die nähere Umgebung zu betrachten und hier sind durchaus auch III Vollgeschosse realisiert (z.B. Adlerstraße 18, Amselweg 15a). Außerdem können auch zweigeschossige Gebäude eine relativ große Höhenentwicklung durch hohe Kellersockel oder ausgebaute Dachgeschosse erreichen, wie dies bei Gebäuden in der Adlerstraße oder dem Finkenweg der Fall ist. Der Vergleich der bestehenden Firsthöhen im Quartier mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet zeigt somit deren Vertretbarkeit.</p> <p>Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 35 „Amsel-/Drosselweg“ eine zulässige GRZ von 0,45 festgesetzt, im Plangebiet ist dagegen die GRZ mit 0,4 und damit etwas niedriger festgesetzt. Zum Abstand zwischen Gebäuden s. Ausführungen oben.</p> <p>Durch die Planung wird im Plangebiet keine Nutzung zugelassen, die eine Wertminderung der umgebenden Anwesen begründet. Es wird vielmehr ein bestehendes Wohngebiet durch weitere Wohngebäude ergänzt.</p>
<p>Zusätzliche, tägliche und nächtliche Lärmbelästigungen durch Benutzung von mehreren geplanten Duplexgaragen und Lüftungssystemen auf den Flachdächern der Gebäude.</p>	<p>Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allgemeinen Wohngebieten im Rahmen des Bedarfs der zugelassenen Nutzung zulässig. Das bedeutet, dass regelmäßig auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit besteht. Grundsätzlich ist die Errichtung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie die damit verbundenen Immissionen als sozialadäquat hinzunehmen. Hierzu zählen neben den zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugen des Anwohnerverkehrs auch die mechanische Bedienung entsprechender Parkanlagen. (VG Würzburg, Urteil v. 25.07.2017 – W 4 K 16.936)</p> <p>Darüber hinaus beträgt der Mindestabstand zwischen den geplanten Duplexparkern und dem</p>

	<p>am nächsten gelegenen Bestandsgebäude 11 m. Vom Bauherrn ist eine Einhausung der Duplexparker vorgesehen, was wiederum eine Dämmung des auftretenden Schallpegels bedeutet bzw. ermöglicht. Insgesamt ist somit durch die vorgesehenen Duplexparker keine unzumutbare Lärmbelastung zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für eventuell zu errichtende Lüftungsanlagen ist erforderlichenfalls auf Vorhabenebene (Bauantrag) zu prüfen, wie auch bei jedem anderen Bauvorhaben auch.</p>
<p>Die Parkplatzkapazität für das geplante Objekt wird trotz Erweiterung nicht ausreichen, da die Infrastruktur viele Haushalte dazu zwingt einen Zweitwagen zu besitzen und jetzt schon das Parken vor Eingängen und Ausfahrten über Hand nimmt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist nicht vergleichbar mit dem des Kindergartens, der nur von Montag bis Freitag angefahren wurde.</p>	<p>Sowohl im Bestand als auch im Plangebiet sind die erforderlichen Stellplätze nach den jeweils gültigen Regelungen auf dem jeweils eigenen Grundstück nachzuweisen. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Das Verhalten der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner liegt dagegen nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Stellplatzsatzung. Hier gelten die Regelungen der Straßenverkehrsordnung (StVO), die es untersagt verkehrswidrige Zustände zu schaffen (§ 32 StVO). Ein Vergleich von induzierten Fahrtenzahlen erfolgt üblicherweise immer tageweise. Falls erforderlich werden noch Stoßzeiten betrachtet, dies ist jedoch nur notwendig für den Fall, dass der Verkehrsabfluss behindert werden könnte, was im vorliegenden Fall nicht zu erwarten ist. Es ist dagegen eher von einer Verbesserung auszugehen, da beim Kindergarten die Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags, entsprechend der Öffnungs- und Schließungszeiten, die Hauptverkehrszeit zu erwarten war, wohingegen sich bei einem Wohngebiet die Fahrten über den Tag hinweg eher verteilen. Auf eine Woche gesehen, also 7 Tage, würden durch die Planung des allgemeinen Wohngebiets 770 - 1.260 Fahrten je Woche induziert. Durch die Kindergartennutzung, also 5 Tage, wurden 1.200 bis 1.800 Fahrten je Woche induziert. Mit diesem Vergleich zeigt sich somit nochmals deutlich, dass nicht mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Selbst bei Vergleich des hohen Ansatzes für das Wohngebiet und einem geringen Ansatz für die bisherige Kindertagesstätte würde der Zuwachs nur gering ausfallen.</p>
<p>Marode Zufahrtsstraßen sind für das allgemein höhere Verkehrsaufkommen in nur einer Richtung und den Schwerlastverkehr in der Bauphase nicht belastbar. Drosselweg und Schwalbenstraße sind Sackgassen. Da die umliegenden Straßen ohne Bürgersteig sind, ist die Sicherheit für Fußgänger nicht gewährleistet. Die Zufahrtsstraßen sind durch, in den letzten Jahren, mehreren Wasserrohrbrüchen in keinem guten Zustand. Straßeneinbrüche sind in der letzten Zeit mehrfach passiert. Letzter neunfacher</p>	<p>Schwalbenstraße und Drosselweg sind zwar heute Sackgassen, zukünftig ist aber eine Querverbindung vorgesehen, die auch die Verkehrssicherheit erhöht (z.B. kein Rückwärtsfahren für die Müllabfuhr mehr). Das Baugrundstück kann auch während der Bauphase über unterschiedliche Wege angefahren werden. Darüber hinaus wird seitens der Bauverwaltung derzeit in enger Abstimmung mit der Polizei geprüft, welche verkehrsrechtlichen Maßnahmen möglich sind, um den Verkehr in einzelnen Straßenzügen zu verringern (Einbahnregelungen)</p>

<p>Wasserrohr-bruch im Amselweg verursacht durch einen kleinen Bagger. Des Weiteren fürchten wir Beschädigungen der unter der Straßendecke liegenden Wasser- und Gasleitungen. Hier ist die Sicherheit durch die Belastung des Schwerlastverkehrs in der Bauphase nicht mehr gewährleistet.</p>	<p>und durch Halte-verbotsregeln Gefahrenstellen zu entzerren. Darüber hinaus ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen.</p>
<p>Zusätzlicher Anschluss von 39 Wohneinheiten an das jetzt schon unterdimensionierte Kanalsystem: Nach dem Anschluss von neun weiteren Häusern in diesem Gebiet, kam es in den letzten Jahren vermehrt zu einem Abwasserrückstau und Kellerüberflutungen trotz Rückschlagventilen. Dies ist ein deutlicher Hinweis, dass das Abwassersystem jetzt schon nicht mehr ausreichend ist. Durch die zusätzliche Bebauung werden noch mehr Flächen versiegelt, d.h. Regenwasser kann nur über die Kanalisation abfließen. Dadurch wird das Abwassersystem erheblich überlastet.</p>	<p>Zur Schmutzwasserentsorgung s. Ausführungen oben. Die Entsorgung des Niederschlagswassers, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist wie bisher über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen. Schon jetzt waren Teile des Plangebietes überbaut und versiegelt und es gab keine Drosseleinrichtungen.</p>
<p>Die Bebauung von vier Mehrfamilienhäusern mit drei Stockwerken stört das Gesamtbild der Umgebung. Die Höhe der Gebäude überragt umliegende Wohnhäuser deutlich. Statt natürlicher Vegetation wie bisher stehen wir mindesten 8,5m hohen Fassaden mit Flachdächern gegenüber. Die Dimension der geplanten Bebauung entspricht für Wachendorf etwa die Nürnberg - Langwasser. Für die Bebauung von vier Mehrfamilienhäusern wird die Abholzung alter Baumbestände und 100 m Hecke billigend in Kauf genommen. Unsere Lebens- und Wohnqualität wird durch die Ansiedelung von zu vielen Menschen, Lärm und Straßenverkehr in nur einer Richtung sieben Tage und Nächte pro Woche erheblich gemindert. Die angrenzenden Anwesen werden durch die Mauerhöhe beschattet und die Wohnqualität durch alle oben angeführten Bedenken erheblich gemindert.</p>	<p>Die Gebäudehöhe im Plangebiet ist über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante von 359,5 m ü. NHN beschränkt. Durch diese Beschränkung der Höhenentwicklung wird eine Gebäudehöhe von maximal ca. 9,5 m zugelassen. In der direkten Nachbarschaft sind bereits Gebäude mit vergleichbarer Höhenentwicklung vorhanden. Die Firsthöhe über Straßenniveau bei Amselweg 3 beträgt 11,6 m und bei der Schwalbenstraße 13 9,2 m. Über die grünordnerischen Festsetzungen ist die Eingrünung des Plangebiets inklusive Ersatzpflanzungen sichergestellt. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine unverbaute Nachbarschaft. Das Gebot der Rücksichtnahme umfasst nicht jegliche Beeinträchtigung der Besonnung eines Nachbargrundstücks. Von einer Rechtsverletzung wäre hier erst auszugehen, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Dies scheidet in der Regel aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Im vorliegenden Fall ist daher von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung auszugehen.</p>
<p>Wir sind maßlos enttäuscht wie parteiübergreifend die von uns gewählten Gemeinderäte und der Bürgermeister mit unseren berechtigten Bedenken umgehen und sie ignorieren. Außerdem besteht seitens der Gemeinde eine Fürsorgepflicht gegenüber allen Bürgern. Insgesamt sind wir als langjährige Bürger von Wachendorf mit der Problemlösung und dem Dialog seitens der Gemeinde sehr unzufrieden. Wir werden dies bei unserer Entscheidung zur nächsten Gemeinderatswahl zum Ausdruck bringen.</p>	<p>Die Einwendungen werden wie oben aufgeführt behandelt und nicht ignoriert wie in der Stellungnahme unterstellt. In der Abwägung haben die Gemeinderäte private und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. An der Planung wird aus den o.g. Gründen festgehalten.</p>

Beschluss 28:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 11

vorgebrachten Einwände bezüglich der Bevölkerungsdichte, dem Verkehrslärm, der Lärmbelastigung, der Parksituation, der maroden Zufahrtsstraßen, dem Kanalsystem, der Uahl der Geschosse und der Fürsorgepflicht des Marktes zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 12, vom 08.01.2022</p>	
<p>Auf diesem Weg möchten wir, Ihnen, unsere begründete Stellungnahme/Ansicht/Eindruck zu dem o.g. Bauvorhaben der Marktgemeinde Cadolzburg geben.</p> <p><u>1. BERECHTIGTE ZWEIFEL DER ANWOHNER/BÜRGER</u></p> <p>Gemäß § Abs. 4 VwGO [Anm.: Die Paragrafennummer fehlte auch in der Originalstellungnahme.] beantragen wir und (ca. 300 Wachendorfer der Bürgerinitiative ‚Lebensqualität in Wachendorf erhalten‘) die Aussetzung der Vollziehung wegen ernstlicher Zweifel, da nach § 47 VwGO seit dem 1.1.1977 gegen diese Bebauung, besser gesagt Monsterprojekt, vorgegangen werden kann, falls ihnen durch dessen Anwendung ein Nachteil bzw. eine deutliche, nachweisbare und begründete Einschränkung ihrer bisherigen Lebensqualität entsteht.</p>	<p>Grundsätzlich kann ein sog. Normenkontrollantrag von jeder natürlichen oder juristischen Person gestellt werden, die geltend macht durch den Bebauungsplan in ihren Rechten verletzt zu sein oder zu werden. Dieser Antrag ist jedoch beim zuständigen Gericht, nicht bei der Gemeinde zu stellen.</p> <p>Voraussetzung hierfür ist außerdem ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan erlangt erst Rechtskraft, wenn das zuständige kommunale Gremium den Satzungsbeschluss gefasst und dieser ortsüblich bekannt gemacht worden ist.</p>
<p><u>II. GEBOT DER RÜCKSICHTNAHME NACH § 15 BauNVO</u></p> <p>Punkt I korreliert auch mit II, d.h. auch dass trotz Baugesetz § 35, der § 15 BauNVO der Rücksichtnahme, die Unzulässigkeit des Gemeindevorhabens nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung diesem widerspricht, da von dem geplanten Vorhaben nachweisbare, noch zu begründende (siehe III; IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XII, IV) Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, d. h. dass von der Marktgemeinde beschlossenen Vorhaben als zweckentfremdend, nicht gebietsverträglich einzustufen ist.</p> <p>Mit anderen Worten: der § 15 BauNVO spiegelt sich auch in dem BGH Urteil vom 14.12.2006 III ZR 303/0 vorrangig darin, dass das rechtlich-gesetzlich Rechtsschutzinteresse - bzw. bedürfnis der Anwohner/Bürger verloren geht.</p> <p>Quelle: Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht ZfBR Heft 4/2007, S.370</p>	<p>Im vorliegenden Fall, also der vorgesehenen Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines Wohngebiets ist aufgrund des gleichen Schutzstatus von Bestand und geplanter Bebauung eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots auszuschließen.</p>
<p><u>III. RECHTSBEHELFSBELEHRUNG IN DER BEKANNTMACHUNG NACH § 211</u></p> <p>So ist die Bekanntmachung der Marktgemeinde allein schon deshalb nicht rechtskräftig, da sich trotz „beschleunigten Verfahren“ keine eindeutige Rechtsbehelfsbelehrung in ihr befindet, d.h. nach § 211 BauGB auf diese ausdrücklich (vergleichbar Gerichtsbeschluss) hingewiesen</p>	<p>Eine Bekanntmachung wird unabhängig vom gewählten Verfahren der Bebauungsplanaufstellung nicht rechtskräftig. Der Bebauungsplan selbst wird erst mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig (siehe oben).</p>

<p>wird, denn die in den Amtlichen Bekanntmachungen des Marktes Cadolzburg Ausgabe Nr. 22 vom 20. November 2021, S. 12 entspricht diese, allein schon wegen des Inhaltes, Form nicht den Vorschriften.</p> <p>Folglich beträgt die gesetzliche Widerspruchsfrist nach § 70 Abs. 1 VwGO in der Regel zwar einen Monat nach Bekanntmachung, fehlt aber eine ausdrückliche, also auch für Laien erkennbare Rechtsbehelfsbelehrung, so verlängert sich die Widerspruchsfrist gemäß § 58 Abs. 2 VwGo auf ein Jahr.</p> <p>Folglich entsteht beim Bürger der Eindruck, dass durch dieses „beschleunigte Verfahren“, er kaum noch Zeit findet, darauf zu reagieren, denn falls nicht, so wird das Bauvorhaben rechts- und bestandskräftig, d.h. dass auch durch eine Fristverlängerung kein Widerspruch mehr erfolgen kann (vgl. BGH Beschluss vom 17. 12. 1991-VIZB 26(91, BGHZ 116, 377 NJW 1992, 842.)</p>	<p>§ 211 BauGB regelt die Pflicht zum Beifügen einer Erklärung über den Rechtsbehelf gegen Verwaltungsakte (d.h. konkret-individuelle Fälle wie z.B. eine Baugenehmigung). Bei einem Bebauungsplan handelt es sich jedoch nicht um einen Verwaltungsakt, sondern um eine planerische Rechtsnorm (abstrakt-generelle Regelung, die eine Vielzahl von Fällen umfasst) der Gemeinde, die als Satzung beschlossen wird. § 211 BauGB ist hier also nicht anzuwenden. Vom Anreger werden hier unterschiedliche Rechtsbereiche durcheinander geworfen. Die veröffentlichten Bekanntmachungen entsprechen den hier anzuwendenden §§ 3 und 4a BauGB und sind den Vorschlägen aus den Planungshilfen der Obersten Baubehörde angelehnt.</p>
<p><u>IV. GEMEINDEORDNUNG NACH ARTIKEL 18, 18a und 120b</u></p> <p>Artikel 18 (2) postuliert definitiv, dass durch den Ersten Bürgermeister innerhalb von drei Monaten eine Bürgerversammlung einberufen hätte werden sollen, wenn es sich um gemeindliche Angelegenheiten (größere Bauvorhaben etc.) handelt, was bisher leider nicht erfolgte, denn die Begehung mit den Markträten im November 2021 kann man leider nicht als Bürgerversammlung bezeichnen.</p> <p>Mit anderen Worten: Sie hätten - trotz Corona - den zahlreichen Gemeindegliedern/ Bürgern Rede und Antwort stehen müssen, da es sich um ernsthafte Probleme nach § 15 BauNVO und BGH Urteil vom 14.12.2006 III ZR 303 um ihre Lebensqualität, ihr Rechtsschutzbedürfnis handelt bzw. zu erwarten sind.</p> <p>Folglich hätten Sie, Herr Bürgermeister Obst, dies von sich aus dies tun können, da von dem Zeitraum (April 2021 bis zur Bekanntmachung November 2021) bis zu 300 Gemeindeglieder bezüglich dieses Monsterprojektes moniert haben und sie darum gebeten haben.</p> <p>Dies spiegelt sich auch in Artikel 18a, Absatz 2, wo es heißt: „der Gemeinderat kann beschließen, dass über eine Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises der Bürgerentscheid stattfindet“</p> <p>Andererseits besagt GO Art. 120 „Abweichend von Art. 18 Abs. 1 und 2 Satz steht im Ermessen des ersten Bürgermeisters, ob er im Jahr 2021 eine Bürgerversammlung durchführt.“</p> <p>Weiterhin heißt es aber:</p> <p>„Im Jahr 2021 nicht durchgeführte Bürgerversammlungen sind bis 31. März 2022 nachzuholen“</p> <p>Mit anderen Worten: Als politisch gewählte Personen sind Sie, Herr Bürgermeister in erster Linie Staatsbeamter und somit ihrem Amtseid verpflichtet; ebenso die Markträte, d.h. in erster</p>	<p>Eine Bürgerversammlung ist nur dann einzuberufen, wenn dies durch 2,5% der Gemeindeglieder schriftlich beantragt wurde. Eine solche Beantragung liegt der Gemeinde nicht vor. Es fand am 09.11.2021 aber eine reguläre Bürgerversammlung statt, in der auch die Planung in Wachendorf Thema war.</p> <p>Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens (§3 Abs. 1 und 2 BauGB) ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Regelmäßig ist davon auszugehen, dass die im BauGB vorgegebenen Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausreichend sind für die Information über die Planung und auch die Gelegenheit, Äußerungen zur Planung zu machen, was ja die vorliegende Stellungnahme beweist.</p> <p>Wie in der Stellungnahme richtig angeführt, kann der Gemeinderat einen Bürgerentscheid beschließen, muss dies aber nicht tun, wenn das Gremium dies nicht für erforderlich hält.</p> <p>Weiteres war daher weder durch den Bürgermeister noch den Marktgemeinderat veranlasst.</p>

<p>Linie für das Wohl der Gemeindemitglieder zuständig. d.h. sie haben eine im Grundgesetz verankerte Schutz- und Ordnungspflicht zu erfüllen und nicht umgekehrt. Doch das neue Bauvorhaben bedeutet eine deutliche Zäsur für alteingesessene Bürger/ Gemeindemitglieder/ Anwohner. Dass diese Schutz- und Obhutspflicht auch bisher nur äußerst mangelhaft erfüllt wurde, sollen die nachfolgenden Punkte (VI, IX, XI) u.a. darlegen. Dass also ca. 300 Personen diese bei dem neuen Bauvorhaben nicht so empfinden, gibt doch schwer zu denken, denn sonst hätte sich auch keine BI gebildet.</p>	
<p>Auch die durch die [Anmerkung: Name der Bauherrin entfernt] den Sprechern der BI versprochene Video Animation (eine Art drei-dimensionales Modell) hat sich als „Seifenblase“, als eine Art „Augenwischerei“ entpuppt, so die Meinung der Gemeindemitglieder. Diese hätten sich nämlich von dem Monsterprojekt ein besseres Bild mittels Front- und Seitenansichten machen können. d.h. auch der Megalomanie der „Luxustempel“ und des dreigeschossigen sozialen Baukomplexes wegen (Gebäudehöhe, Beschattung). Dementsprechend ist der in der Amtlichen Bekanntmachung, Ausgabe 22 vom 20. November 2021 abgebildete Grundrissssituation alles andere als informativ, bürgerfreundlich etc. was wiederum zu denken gibt. Folglich haben die eine hohe Grundstücksteuer zu zahlenden Wachendorfer eine Recht darauf, dass sie respektiert werden, andernfalls gehen die Sprecher der BI bis vor das Bayerische Verwaltungsgericht, denn wie bereits erwähnt kann das bisherige Vorgehen des Bürgermeisters/ Marktgemeinderates nicht gerade als bürgerfreundlich gewertet werden. Folglich haben sämtliche Bürger/Anwohner den Eindruck/Meinung, dass sie durch das geplante Bauvorhaben „hinters Licht geführt“ werden sollen, was sich in dem „beschleunigten Bauverfahren“ manifestiert und unter dem Deckmantel der „sozialen Wohnungsnot“ versteckt, doch leider - so unser Eindruck/Meinung - nur BGB § 812 reflektiert bzw. ins rechte „Rampenlicht setzt“.</p>	<p>Bei der Abbildung in der angesprochenen Bekanntmachung handelt es sich um einen Lageplan, wie er bei Bekanntmachungen im Rahmen von Bebauungsplanaufstellungsverfahren üblich ist. Ziel der Bekanntmachung ist eine ausreichende Anstoßwirkung, damit sich die betroffene Öffentlichkeit zu der Bauleitplanung äußert. Dies wird regelmäßig durch einen Lageplan, aus dem die Lage des Geltungsbereichs klar ersichtlich ist (hier durch das umgebende Straßennetz), erreicht. In der Bekanntmachung muss nicht die vollständige Planung dargelegt werden. Hierfür dienten die ausliegenden sowie die im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen. Modelle oder Visualisierungen waren aus Sicht der Marktgemeinde für eine Beurteilung des Bauvorhabens nicht erforderlich. Die relevanten Maße des Bauvorhabens (z.B. auch die zulässige Gebäudehöhe von ca. 9,5 m Höhe) können sich auch interessierte Laien vorstellen. Vor Ort kann diese Höhe auch über die Höhen der benachbarten Gebäude (z.B. Firsthöhe Amselweg 3 von ca. 11,5 m Höhe) abgelesen werden. Davon unabhängig steht es der Bauherrin frei Visualisierungen zu erstellen oder dies zu unterlassen. Ein Herausgabeanspruch nach § 812 BGB dürfte nicht bestehen, da diese Visualisierungen nicht durch die Leistung des Anregers oder auf dessen Kosten erlangt wurden. Hier werden durch den Anreger erneut unterschiedliche Rechtsbereiche durcheinander gebracht.</p>
<p><u>V. BEVÖLKERUNGSDICHTE AUF KLEINSTEM RAUM (s. auch VII)</u> Zwischen 150 und 200 Personen (Besuch nicht mitgerechnet), also 39 Wohneinheiten würden auf kleinstem Raum wohnen, das hieße faktisch, dass 1/6 der gesamten Bevölkerung Wachendorfs sich auf über 4000 qm wie die Ameisen drängen würden, was das bisherige marode Kanalsystem besser unser Trinkwasser - trotz Beschwichtigungen der Marktgemeinde - definitiv nicht verkraften würde und dass durch das nun erhöhte Verkehrsaufkommen das marode Kanalsystem im gesamten Gebiet (also</p>	<p>Die Berechnung der Bevölkerungszahl im Plangebiet von 150 - 200 Personen entspräche einer Belegungsdichte von 3,8 - 5,1 Personen je Wohneinheit. Aufgrund der geplanten Wohnungsgrößen ist jedoch mit deutlich niedrigeren Belegungsdichten von max. 3,2 Personen zu rechnen. Die Aussagen des Anregers entbehren hier einer belastbaren Grundlage. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der bestehende</p>

bis zur Kläranlage) weiter stark beeinträchtigen würde. Dies steht in keine Bewohner- Relation zu anderen Grundstücken Wachendorfs. Folglich hat das Bay. Innenministerium, die Oberste Baubehörde in ihrer Bekanntmachung für Bau und Ortsentwicklung vom 4. August 2008 angeordnet, dass solche Straßendichten möglichst vermieden werden sollen.

VI. MARODES STRASSEN-UND KANALSYSTEM

Geradezu als rüchlich, absurd, aber vor allem als gefährlich einstufen, stellt sich das in der Verantwortungspflicht des Bürgermeisters/Markträte stehende desolates Straßen- und Kanalsystem dar, dass trotz teurer Erschließung, aber auch durch hohe Grundstücksteuern - den Bürger/Gemeindemitglieder/Anwohner weiterhin stark belastet.

Folglich haben sämtliche Anwohner den Eindruck, dass die Marktgemeinde auch in diesem Fall, ihre gesetzlich verankerte Schutz- und Obhutsfunktion wie - nachweisbar - bisher, aber auch künftig, nicht oder nur mangelhaft erfüllt, was im BGH Urteil vom 14.12.2006 III ZR 303/0 sich manifestiert, was sich ebenso in dem äußerst maroden Kanalsystem bisher demonstriert, was zu zahlreichen Kellerüberflutungen, Rohrbrüche, rostigem Trinkwasser, Hochwasser im Grundwasser tiefen und besonders für Kinder und dem Verkehr gefährliche Anomalien (bis zu 2 Meter tiefen Löchern vor meinem Anwesen) beim Straßenbelag (siehe Bild) führte. Anm. Es dauerte 4 Monate bis die Gemeinde das 2 m tiefe Loch von dem Bauunternehmen [*Anmerkung: Name entfernt*] flicken ließ. So ist in der Rechtsprechung des Senats anerkannt, dass zwischen der Gemeinde und den Anschlussnehmern ein öffentlich-rechtlich gesetzliches Schuldverhältnis besteht und dass dieses Schuldverhältnis geeignet ist eine Schadenersatzpflicht der Gemeinde nach den Bestimmungen des §§ 275ff BGB, einschließlich einer Haftung für Erfüllungsgehilfen gemäß § 278 BGB zu begründen

Quelle: BGHZ 54, 299, 109, 8, 115, 166, Urteil vom 28.10.1976)

Folglich stellen wir an, Herr Erster Bürgermeister Obst die Frage: Wenn wie vor Weihnachten 2021 nur wenige Tonnen (um die 10) wiegende Bagger nachweisbar (Filmmaterial liegt vor) mehrere Rohrbrüche Ecke Drosselweg/Amselweg verursachen, was verursachen dann bis zu 50 Tonnen und mehr schwere Kranwagen und Baufahrzeuge.

Können Sie das unter den jetzigen Voraussetzungen, verantworten, Herr Obst, wo doch die Irrationen (Sandausschwemmung, bis zu 3 m tiefe Löcher, sichtbar durch Anomalien, Eindrücke am Straßenbelag hervorrufen und was als äußerst gefährlich ist, sich auch die

Mischwassersammler ist in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers hydraulisch jedoch unproblematisch ist, da die Schmutzwassermenge für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021).

Die Entsorgung des Niederschlagswassers, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist wie bisher über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen. Schon jetzt waren Teile des Plangebietes überbaut und versiegelt und es gab keine Drosseleinrichtungen.

Darüber hinaus ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen.

Durch das Vorhaben wird Ziel- und Quellverkehr induziert. Durch die Schließung des Kindergartens entfällt dagegen der bisher hierdurch induzierte Verkehr. Eine Gegenüberstellung der beiden Verkehrsaufkommen ergab, dass insgesamt kein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Für die Wasserversorgung ist grundsätzlich die Gemeinde zuständig. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Anschlusses der Gebäude im Plangebiet keine Überlastung der Wasserversorgung zu erwarten ist, da bisher der Kindergarten mit über das bestehende Netz versorgt wurde.

Die übrigen, vorgetragenen Punkte bezüglich Wasserrohrbrüche und Wiederherstellung des Straßenbelags stehen in keinem kausalen und direkten Zusammenhang zu der vorliegenden Planung. Sollten durch Baufahrzeuge Schäden entstehen, die nachweislich darauf zurückzuführen sind und keine anderen Ursachen haben, so sind hier zu gegebener Zeit, dann entsprechende Klärungen durchzuführen. Auf öffentlichen Straßen verkehrende Baumaschinen und -fahrzeuge müssen den einschlägigen Vorschriften entsprechen.

<p>Gasleitungen darunter befinden. Mit anderen Worten, das neue Bauvorhaben würde folgendes hervorrufen: „Verdreifachung des Abwasseraufkommen gefährdet das vorhandene Wasserschutzgebiet“ Die Kanalisation schafft schon jetzt gerade noch den Normalbetrieb“ In den letzten Jahren stetig zunehmende Zahl von Starkregen“ Wassereinbrüche in den Häusern nehmen beängstigend zu, selbst bei vorhandenen und funktionierenden Rückstauventilen“</p>	
<p><u>VII. VERGLEICHBARE STRASSENSITUATION AUERLANDSTRASSE (BILDER)</u> Bei der Begehung im November 2021 postulierte MR [Anmerkung: Name entfernt] (SPD), dass in der Auerlandstraße und den benachbarten Straßen (wo er wohnt), man die gleiche Situation im Wohnungsbau, d.h. mit dreigeschossigen Wohngeschossen (und mehr) habe. Eine etwas - so unser Eindruck - „blauäugige Behauptung und nicht eine architektonisch, verkehrstechnisch untersuchte, raumelementarisch gesicherte Analyse des Marktrates. Doch betrachtet man sich das „Bischofareal“ ein wenig näher, so wird man schnell feststellen, dass hier ganz andere Gegebenheiten vorherrschen:</p>	<p>Die Sichtweise des Anregers kann nicht geteilt werden. Ein Vergleich von zwei Wohnquartieren in Bezug auf einen oder mehrere bestimmte Aspekte hin, ist durchaus sachbezogen.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Größere Freiräume nach Süden wie auch Plätze, Anlagen usw. 2. Die Straßenbreite ist 10 Meter, im Amsel/Drossel (Schwalbenweg gerade einmal 6 Meter 3. Das genannte Areal ist weit über einem Hektar groß, steht also in keiner Relation zu besagten Projektierung Schwalbenstraße. 4. Die abgestellten Fahrzeuge fallen kaum ins Gewicht, d.h. stellen keine Behinderung dar. 5. Auch die Zufahrt ins „Bischofareal“ ist besser verkehrstechnisch (alte Cadolzburger Straße, parallele Fürther Straße) großzügiger, während die vorliegende Situation Drosselweg/Schwalbenweg sich wie Nadelöhre in einen Hinterhof darstellen, also eine über Norm erhöhte Verkehrsdichte erzeugen. 	<p>Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) beträgt die Mindestbreite von Wohnwegen 4,5 m. Diese Mindestbreite wird an den Straßen, die an das Plangebiet angrenzen und in der näheren Umgebung eingehalten bzw. überschritten. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Schwalbenstraße und Drosselweg sind zwar heute Sackgassen, zukünftig ist aber eine Querverbindung vorgesehen, die auch die Verkehrssicherheit erhöht (z.B. kein Rückwärtsfahren für die Müllabfuhr mehr). Das Baugrundstück kann auch während der Bauphase über unterschiedliche Wege angefahren werden. Die Argumente des Anregers, dass die Situation im sog. „Bischofareal“ daher eine komplett andere und nicht übertragbar auf die vorliegende Planung ist, ist angesichts dieser Argumente daher irrelevant.</p>
<p><u>VIII. NATURSCHUTZ</u> 1. Moschusbock (<i>Aromia moschata</i>) Lokales Bildmaterial, [Anmerkung: Namen entfernt] Die momentane naturschutzrechtliche Situation</p>	<p>Kenntnisnahme. Wie der Anreger ausführt, sind typische Lebensräume für den Moschusbock v.a. Kopfweiden. Innerhalb des Plangebietes ist aktuell aber keine Lebensstätte (Altbaum mit</p>

ist höchst alarmierend, denn die in diesem schönen Wasserschutzgebiet (Zone 1, 2 und 3) lebenden Tierarten (Insekten, Vögel, Säugetiere wie Fledermäuse) - sie kennen keine borderline - sind massiv gefährdet, ebenso der Waldbestand der Zone 2, aber auch die in der Zone 3 majestätisch wirkenden Kastanien (15 m hoch), Rotbuchen (ca. 17 m hoch), Birken, aber auch die Weiden. Aufgrund des starken Rückganges der bäuerlichen Korbflechterei ist die Bewirtschaftung, aber vor allem die Pflege der Kopfweiden stark zurückgegangen. Letztere dienen aber für die Larvenbildung des „besonders geschützten Moschusbock“. Das Abholzen der Weiden hat zu einem massiven Rückgang, ja fast zu einem Aussterben dieser wunderschön, in Kupfer, Bronze, blauviolett und grünlich schimmernden Käfer geführt. Dem Moschusbock wird daher gemäß der Bundesartenschutzordnung besonderer Schutz eingeräumt (BNatSchG und BArtSchV). Naturschutzorganisationen (NABU oder BUND) pflegen deshalb noch vorhanden Kopfweidenbestände.

2. Fledermäuse

Obwohl die Marktgemeinde Cadolzburg in ihrer Bekanntmachung vom 10. April 2021, S. 7 postuliert „Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen“, entschloss man sich letztendlich, auf den Druck der aus 300 Personen bestehenden Bürgerinitiative hin - ein saP durch eine Stadtplanerin durchführen zu lassen. So riet (auf meinem Wunsch hin) das definitive Schreiben (siehe Beilage) des LBV an die Marktgemeinde vom 28. April 2021 zu dieser Umweltprüfung. Um eine wissenschaftlich fundierte Analyse (Gefälligkeitsgutachten?!) aber durchführen zu können, bedarf es den gesamten Sommer über zu recherchieren, auch sind Kotspuren nicht immer im ‚Eingangsbereich‘ zu sehen, da es sich um ein verzweigtes Tunnelsystem hinter den Blendfassaden - Elementen, eine Art schmale curtain wall handelt, d.h., der Gutachter hätte sich schon die Mühe machen müssen, hineinzukriechen, was natürlich ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren muss man seine Position ständig am Abend und in der Früh ändern um zu sehen, wo die sogenannten Fluglöcher sich befinden, außerdem sollte man ebenso mit Nachtsichtgeräten und Wildkameras arbeiten.

Larvenbesatz) des Moschusbockes vorhanden. Ein gelegentlich gesichteter und sich zur Nahrungsaufnahme im Plangebiet aufhaltender Imago des Käfers ist artenschutzrechtlich nicht relevant, da dieser hier kein essentielles Habitat besitzt. Es erfolgt keine Zerstörung einer Lebensstätte. Für das spezielle Artenschutzrecht ist der Moschusbock im Übrigen nicht relevant.

Das spezielle Artenschutzrecht nach BNatSchG ist unabhängig von einer Durchführung einer Umweltprüfung nach den Maßgaben des BauGB zu prüfen. Der Umfang der hierfür erforderlichen Untersuchungen kann dabei projektbezogen festgelegt werden. Für die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Tierwelt sind nicht in jedem Fall umfangreiche Kartierungen angezeigt. Im vorliegenden Fall hätte z.B. auch über eine Übersichtsbegehung mit Kontrolle des Gebäudes auf Brut- und Lebensstätten ausgereicht. Dies wird bei den meisten Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich so gehandhabt und ist auch aus fachlicher Sicht bei ordnungsgemäßer Durchführung i.d.R. nicht zu bemängeln.

Abweichend davon wurden im vorliegenden Fall sogar konkrete Erfassungen durchgeführt. Für das zu erwartende Artenspektrum war das in Kombination mit anderen Methoden (z.B. Feststellung von Spechthöhlen, Gebäudekontrolle) absolut ausreichend. Die Sichtweise des Anregers, dass die durchgeführten Erhebungen für eine abschließende Bewertung nicht ausreichen würden, wird daher nicht geteilt. Von Seiten der Marktgemeinde Cadolzburg wird die Ansicht vertreten, dass das Gutachten von den Sachverständigen unabhängig von der Beauftragung nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der geltenden rechtlichen Vorschriften und dem anerkannten Stand der Wissenschaft erstellt wurden und kein „Gefälligkeitsgutachten“ darstellt, wie vom Anreger unterstellt wird. Zudem wurden die Gutachten von den zuständigen Fachbehörden, hier der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fürth, geprüft und nicht bemängelt.

Die Behauptung des Anregers, dass die Begehungen unzureichend seien, kann nicht

	<p>nachvollzogen werden. In drei Nächten im Sommer und Frühherbst wurden nach einer anerkannten Methode mögliche Einflüge von Fledermäusen im Plangebiet und seinem Umfeld untersucht. Dabei konnte außerhalb des Plangebietes auch ein Einzelquartier festgestellt werden. Ein- und Anflüge am Gebäude der Kindertagesstätte aber eben nicht. Diese Feststellung ist so hinzunehmen.</p> <p>Zusätzlich fand eine eingehende visuelle Kontrolle des Gebäudes der Kindertagesstätte zur Feststellung entsprechender Spuren statt, die auf eine Anwesenheit von Fledermäusen hindeuten könnten. Diese Untersuchungen wurden durch einen Experten für Fledermausschutz mit 30jähriger Berufserfahrung durchgeführt. Die vom Anreger vorgeschlagene Methodik mit Wildkameras und Nachtsichtgeräten ist in diesem Fall überhaupt nicht zielführend und entspricht nicht den üblichen Erhebungsmethoden.</p>
<p><u>IX. VERSIEGELUNG</u></p> <p>Durch das immer mehr ansteigende Niederschlagswasser ist es auch ein ökologischer Wahnsinn den Großteil der Regenfülle im urbanen Raum zwecks einer Versiegelung ungenutzt in das gerade noch dürftig haltende Kanalsystem abfließen zu lassen.</p> <p>Dies würde auch bei sogenannten begrünten Dächern geschehen, da rein baulich gesehen, das Regenwasser ungehindert in die Dachrinnenkanal laufen würde, weil es einfach vom physikalisch technischen nicht machbar ist.</p>	<p>Für Dächer ab 15 m² ist zum Rückhalt von Niederschlagswasser eine Ausführung als Retentionsdach festgesetzt, dies leistet entgegen der Annahme in der Stellungnahme, einen Betrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser.</p> <p>Zusätzlich ist vorgesehen, den Niederschlagswasserabfluss durch eine Drosseleinrichtung zu beschränken, was im Hinblick auf den derzeitigen Zustand sogar zu einer Verbesserung führen kann.</p>
<p>So müsste auch die Stellplatzsatzung vollständig überarbeitet werden, denn ab sieben Wohneinheiten sollten Bauherren (in diesem Fall die [Anmerkung: Name der Bauherrin entfernt]) verpflichtet werden, Tiefgaragen zu errichten, was natürlich in einem Wasserschutzgebiet vollkommen ausgeschlossen ist.</p>	<p>Die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg wurde 2020 aufgestellt und ist damit noch sehr aktuell. Eine erneute Überarbeitung ist derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Die Errichtung von Tiefgaragen in Zone III des Wasserschutzgebietes ist nicht per se ausgeschlossen, unter Beachtung der Vorgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung und den Auflagen aus der erteilten Befreiung ist das prinzipiell möglich. Im vorliegenden Fall wird zur Minimierung des Eingriffs in den Boden jedoch bewusst darauf verzichtet.</p>
<p>Des Weiteren äußert sich die bisher vernachlässigte Schutz- und Obhutspflicht auch darin, dass künftig gesundheitsgefährdende Irritationen im Trinkwasser auftreten können, denn kein Mensch kann definitiv garantieren, dass auf diesen geplanten 71 Stellplätzen für Fahrzeuge Öl und andere gefährliche Stoffe in unser Trinkwasser des Wasserschutzgebietes nicht gelangen können. Folglich ist es in einem Wasserschutzgebiet rechtlich nicht gestattet, sein Auto zu waschen oder ungeschützt neben der Zone I, also im angrenzenden Wald zu stellen. (Beweismaterial kann jederzeit vorgelegt werden). Doch bei ca. 200 Bewohnern kann man dies kaum überwachen. Ein Rasenpflaster für die Fahrzeuge wäre in einem Wasserschutzgebiet</p>	<p>Das Gebiet befindet sich ausschließlich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Steinbach. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert zwar eine Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung, grundsätzlich ist aber in der Zone III die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen. Die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde mit Bescheid vom 31.01.2022 vom Landratsamt Fürth bereits erteilt. Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich im Übrigen komplett über die Bebauung westlich des Amselwegs in Wachendorf, nicht nur auf das Plangebiet. Die Maßgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung sind zu</p>

<p>ein vollkommener Schwachsinn. Auch ein versickerungsfähiger, also resistenter Schutz - Bodenbelag bildet keine vollständige Garantie, denn Frostrisse, Temperaturschwankungen lassen das verseuchte Wasser ungehindert in den Boden dringen, da meines Wissens keine wissenschaftlich fundierten Analysen /Brunnen Untersuchungen bisher zu Rate gezogen wurden bzw. bisher vorliegen und falls doch - so mein Eindruck wie beim Vogelgutachten (Webseite der Marktgemeinde) - mundgerecht, also gefällig geformt werden. Dafür kauft die Gemeinde teures Trinkwasser (114.628 vom Dillberg. S. Erweiterung der Bezugsmenge von Trinkwasser (Bekanntmachung Nr. 5, 13.3.2021).</p>	<p>beachten, hier sind auch Anforderungen an befestigte Flächen aufgeführt. Auf die nicht belastbare, vom Anreger vorgetragene Zahl von zukünftig 200 Einwohnern wurde bereits oben in der Abwägung eingegangen. Ebenso werden seitens des Anregers Unterstellungen hinsichtlich des Verhaltens der neuen Bewohner geäußert, während die beschriebenen Verhaltensweisen (z.B. Parken im Wald, u.a. auch direkt neben den Grundwassermessstellen) aktuelle Praxis einzelner Bewohner des Viertels ist. Solche Unterstellungen werden hiermit zurückgewiesen. Aus den oben angeführten Gründen wird daher an der Planung festgehalten.</p>
---	--

Beschluss 29:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 12 vorgebrachten Einwände bezüglich des Gebots der Rücksichtnahme, des Rechtsschutzinteresses der Anwohner, der fehlenden Rechtsbehelfsbelehrung, dem beschleunigten Verfahren, der fehlenden Bürgerversammlung, der fehlenden Video Animation, der Gebäudehöhe und Beschattung, der Bevölkerungsdichte, dem maroden Straßen – und Kanalsystem, dem Naturschutz (Moschusbock und Fledermäuse), der Flächenversiegelung, der Stellplatzsatzung, der vernachlässigten Schutz- und Obhutspflicht des Marktes und dem Wasserschutzgebiet zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 13, vom 09.01.2022</p>	
<p><u>1. Berechtigte Zweifel der Anwohner/Bürger</u> Gemäß § Abs. 4 VwGO beantragen wir/ich und (ca. 300 Wachendorfer der Bürgerinitiative ‚Lebensqualität in Wachendorf erhalten‘) die Aussetzung der Vollziehung wegen ernstlicher Zweifel, da nach § 47 VwGO seit dem 1.1.1977 gegen diese Bebauung, besser gesagt Monsterprojekt, vorgegangen werden kann, falls ihnen durch dessen Anwendung ein Nachteil bzw. eine deutliche, nachweisbare und begründete Einschränkung ihrer bisherigen Lebensqualität entsteht. D.h. auch dass trotz Baugesetz § 35, der § 15 BauNVO der Rücksichtnahme, die Unzulässigkeit des Gemeindevorhabens nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung diesem widerspricht, da von dem geplanten Vorhaben Belästigungen oder Störungen zu erwarten, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, d.h. das Vorhaben ist als zweckentfremdend einzustufen.</p>	<p>Grundsätzlich kann ein sog. Normenkontrollantrag von jeder natürlichen oder juristischen Person gestellt werden, die geltend macht durch den Bebauungsplan in ihren Rechten verletzt zu sein oder zu werden. Dieser Antrag ist jedoch beim zuständigen Gericht, nicht bei der Gemeinde zu stellen. Voraussetzung hierfür ist außerdem ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan erlangt erst Rechtskraft, wenn das zuständige kommunale Gremium den Satzungsbeschluss gefasst und dieser ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Im vorliegenden Fall, also der vorgesehenen Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines Wohngebiets ist aufgrund des gleichen Schutzstatus von Bestand und geplanter Bebauung eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots auszuschließen. Der § 35 BauGB findet hier keine Anwendung.</p>
<p><u>2. Rechtsbehelfsbelehrung</u></p>	

<p>So ist die Bekanntmachung der Marktgemeinde allein schon deshalb nicht rechtskräftig, da sich - trotz „beschleunigten Verfahren“ keine eindeutige Rechtsbehelfsbelehrung in ihr befindet, d. h. nach § 211 BauGB auf diese wörtlich hingewiesen wird.</p>	<p>Eine Bekanntmachung wird unabhängig vom gewählten Verfahren der Bebauungsplanaufstellung nicht rechtskräftig. Der Bebauungsplan selbst wird erst mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig (siehe oben). § 211 BauGB regelt die Pflicht zum Beifügen einer Erklärung über den Rechtsbehelf gegen Verwaltungsakte (d.h. konkret-individuelle Fälle wie z.B. eine Baugenehmigung). Bei einem Bebauungsplan handelt es sich jedoch nicht um einen Verwaltungsakt, sondern um eine planerische Rechtsnorm (abstrakt-generelle Regelung, die eine Vielzahl von Fällen umfasst) der Gemeinde, die als Satzung beschlossen wird. § 211 BauGB ist hier also nicht anzuwenden. Vom Anreger werden hier unterschiedliche Rechtsbereiche durcheinander geworfen. Die veröffentlichten Bekanntmachungen entsprechen den hier anzuwendenden §§ 3 und 4a BauGB und sind den Vorschlägen aus den Planungshilfen der Obersten Baubehörde angelehnt.</p>
<p><u>3. Vergleich zu Mehrfamilienhäuser</u> Vergleicht man einmal die Wohnlage (Mehrfamilienhäuser) mit der Auerlandstraße, so ergibt sich durch die Straßenbreite (10 m gegenüber 6 m im Amselweg), Freiräume nach Süden (Anlage), Stellplätze, auch eine ganz andere Raumsituation, die den mehrgeschossigen Parteien mehr Luft zum Atmen lassen, als in diesem Hinterhof Amselweg/Schwalbenweg.</p>	<p>Durch die Einhaltung der Abstandsflächen (gem. Art. 6 BayBO) werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sowohl im Plangebiet selbst als auch in der Nachbarschaft. Das Plangebiet ist an drei Seiten von öffentlichen Straßen umgeben, von einer „Hinterhofsituation“, wie vom Anreger bezeichnet, kann hier nicht die Rede sein.</p>
<p><u>4. Verlorenegegangene Lebensqualität</u> Die Anwohner verlieren ihre bisherige Lebensqualität, d.h. dass trotz Baugesetz § 35 ihr laut rechtlich-gesetzlich Rechtsschutzinteresse bzw. -bedürfnis verloren geht, d.h. dass die Anwohner/Wachendorfer neben dem Naturschutz (Fledermäuse, seltene Käferarten, Brutstätten), primär um ihr Grund- und Trinkwasser in diesem Wasserschutzgebiet (Zone 2 und 3) fürchten und sie scheuen sich nicht - trotz Baugesetz - die Gesundheitsbehörde mit einzubeziehen, da sich durch das Großbauprojekt und die Versiegelung von 71 Stellplätzen für Fahrzeuge, auch eine deutliche Absenkung des Wasserlevels, so auch bei den angrenzenden Brunnen zwischen Egersdorf und Wachendorf ergeben würde.</p>	<p>In § 35 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich geregelt. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Siedlungszusammenhangs, § 35 BauGB ist damit hier nicht anzuwenden. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert erfasst und bewertet, sowie notwendige Maßnahmen benannt und in die Planung aufgenommen. Das Gebiet befindet sich ausschließlich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets Steinbach. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert zwar eine Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung, grundsätzlich ist aber in der Zone III die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen. Die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde mit Bescheid vom 31.01.2022 vom Landratsamt Fürth erteilt. Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich im Übrigen komplett über die Bebauung westlich des Amselwegs in Wachendorf, nicht nur auf das Plangebiet. Die Maßgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung sind zu</p>

	<p>beachten. Das Staatliche Gesundheitsamt beim Landratsamt Fürth wurde standardmäßig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Marktgemeinde beteiligt und deren Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Da das Plangebiet schon jetzt teilweise versiegelt und bebaut ist, bestehen keine Anzeichen dafür, dass es bei Realisierung der Planung zu einer relevanten Absenkung des Grundwasserspiegels kommen soll.</p>
<p>So müsste auch die Stellplatzsatzung vollständig überarbeitet werden, denn ab sieben Wohneinheiten sollten Bauherren (in diesem Fall die <i>[Anmerkung: Name entfernt]</i>) verpflichtet werden, Tiefgaragen zu errichten, was natürlich in einem Wasserschutzgebiet vollkommen ausgeschlossen ist.</p>	<p>Die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg wurde 2020 aufgestellt und ist damit noch sehr aktuell. Eine erneute Überarbeitung ist derzeit nicht vorgesehen. Die Errichtung von Tiefgaragen in Zone III des Wasserschutzgebietes ist nicht per se ausgeschlossen, unter Beachtung der Vorgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung und den Auflagen aus der erteilten Befreiung ist das prinzipiell möglich. Im vorliegenden Fall wird zur Minimierung des Eingriffs in den Boden jedoch bewusst darauf verzichtet.</p>
<p><u>5. Ruhestörung durch Duplexgaragen und Kraftwärmepumpen großer Bauart</u> Dafür will man jetzt Duplex- Garagen errichten, was eine massive Ruhestörung in der Nacht bedeuten würde, denn bei den angeblichen Sozialbauten müsse man weitere Besucherparkplätze schaffen. Ruhestörung durch mehrere Kraftwärmepumpen größerer Bauart für die Heizungsanlagen und Warmwasserversorgung der Wohngebäude.</p>	<p>Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allgemeinen Wohngebieten im Rahmen des Bedarfs der zugelassenen Nutzung zulässig. Das bedeutet, dass regelmäßig auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit besteht. Grundsätzlich ist die Errichtung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie die damit verbundenen Immissionen als sozialadäquat hinzunehmen. Hierzu zählen neben den zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugen des Anwohnerverkehrs auch die mechanische Bedienung entsprechender Parkanlagen. (VG Würzburg, Urteil v. 25.07.2017 – W 4 K 16.936) Darüber hinaus beträgt der Mindestabstand zwischen den geplanten Duplexparkern und dem am nächsten gelegenen Bestandsgebäude 11 m. Vom Bauherrn ist eine Einhausung der Duplexparker vorgesehen, was wiederum eine Dämmung des auftretenden Schallpegels bedeutet. Insgesamt ist somit durch die vorgesehenen Duplexparker keine unzumutbare Lärmbelastung zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für eventuell zu errichtende Kraft-Wärmepumpen ist erforderlichenfalls auf Vorhabenebene (Bauantrag) zu prüfen.</p>
<p><u>6. Marodes Straßen- und Kanalsystem</u> Die vernachlässigte Schutz- und Obhutspflicht der Gemeinde äußert sich auch in dem maroden Kanal- und Straßensystem, was zu zahlreichen Kellerüberflutungen, Rohrbrüche, rostigem Trinkwasser, tiefen und besonders für Kinder und dem Verkehr gefährlichen Anomalien (bis zu 2 Meter tiefen Löchern beim Straßenbelag</p>	<p>Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der bestehende Mischwassersammler ist in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers hydraulisch jedoch unproblematisch ist, da die Schmutzwassermenge</p>

<p>fürte. Gehsteige fehlen, sind teilweise nicht begehbar wegen starker Schäden am Belag.</p> <p><i>[Anmerkung: Der Stellungnahme lagen mehrere Fotografien mit folgenden Beschriftungen bei:]</i> Auerlandstraße Am Weiher vorne Pfeil geht es zur Alten Fürther Straße. Straße Am Weiher 10 m Breite. Parkbucht für Autos 2 m Breite. Gehsteig rechts und links 1,30 m u. 1,50 m. 5.20 m ab Parkbucht zum gegenüberliegenden Gehsteig. Gesamtbreite 10 m. Auerlandstraße. Gehsteige sind breit genug es können 2 Personen nebeneinander laufen. Gegensatz zum Amselweg kann man nicht auf den Gehsteig gehen. Auerlandstraße. Hier stehen mehrere Mehrfamilienhäuser. Gesamtbreite mit Gehsteig = 10 m. rechts = 1,60 m. links = 1,40 m -> Gehsteig. Fahrstraße = 7 m. großzügige Freiflächen! Amselweg. Gesamtbreite der Straße mit Gehsteig 6 m. Autobreite ca. 2 m. Gehsteig nur auf der linken Seite. Streckenweise gar keine. siehe Schwalbennest Kindergarten. Alles vollgeparkt auf einer Straßenseite. Oft steht ein Auto gegenüber der Ausfahrt. Steht ein Auto nicht direkt am Zaun gegenüber bleiben ca. nur 2,90 - 3 m zur Einfahrt auf der gegenüberliegenden Seite.</p>	<p>für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist. (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021) Die Entsorgung des Niederschlagswassers, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist wie bisher über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen. Schon jetzt waren Teile des Plangebietes überbaut und versiegelt und es gab keine Drosseleinrichtungen. Darüber hinaus ist von der Marktgemeinde eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen. Durch das Vorhaben wird Ziel- und Quellverkehr induziert. Durch die Schließung des Kindergartens entfällt dagegen der bisher hierdurch induzierte Verkehr. Eine Gegenüberstellung der beiden Verkehrsaufkommen ergab, dass insgesamt kein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Für die Wasserversorgung ist grundsätzlich die Gemeinde zuständig. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Anschlusses der Gebäude im Plangebiet keine Überlastung der Wasserversorgung zu erwarten ist, da bisher der Kindergarten mit über das bestehende Netz versorgt wurde.</p>
---	---

Beschluss 30:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 13 vorgebrachten Einwände bezüglich der Einschränkung der bisherigen Lebensqualität, der fehlenden Rechtsbehelfsbelehrung, dem Vergleich zu anderen Mehrfamilienhäusern, der Ruhestörung durch Duplexgaragen und Kraftwärmepumpen, des maroden Straßen und Kanalsystems zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 14, vom 10.01.2022 vertreten durch eine Anwaltskanzlei</p> <p>Für unsere Mandanten geben wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 55 „Schwalbenstraße“ die nachfolgenden Stellungnahmen ab. Zunächst werden allgemein die Einwendungen bezogen auf alle Mandanten geschildert. Ferner wird noch jeweils auf die besondere Situation der einzelnen Mandanten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>eingegangen.</p> <p><u>Begründung im Allgemeinen</u></p> <p>Von der Gemeinde Cadolzburg sollen auf dem Grundstück des ehemaligen Kindergartens in der Schwalbenstraße vier dreigeschossige Wohnblöcke gebaut werden, wobei dann 39 Wohnungen und über 50 KFZ-Stellplätze auf engstem Raum entstehen.</p> <p>Das Grundstück ist derzeit nur zu einem Drittel gebaut.</p> <p>Neben dem Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte „Schwalbennest“, die in den Nordosten des Ortsteils Wachendorf verlegt wurde, befinden sich derzeit Grünflächen, Bäume und Spielanlagen auf dem Grundstück.</p> <p>Insgesamt bereitet der Bebauungsplan aus der Sicht der Mandanten eine völlig überdimensionierte Planung vor, welche wegen der geplanten Bauweise nicht zum Charakter des Wohngebietes passt (unten 1.), die Verkehrssituation nicht ausreichend berücksichtigt (unten 2.), für welche die Erschließung nicht gesichert ist (unten 3.) und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht ausreichend berücksichtigt (unten 4.) und somit allen Einwohnern des Ortes Wachendorf schadet.</p> <p>Auch auf Initiative der Mandanten hatte sich deshalb die „Bürgerinitiative Schwalbenstraße“ gegründet, welche die Interessen von den betroffenen Bürgern vertritt.</p> <p>Dabei hatten sich über zweihundert Wachendorfer bzw. Wachendorferinnen gegen das Bauvorhaben in der geplanten Form ausgesprochen. Die Anlieger sind nicht gegen eine Bebauung des Grundstücks oder die Schaffung von Wohnraum an sich. Es bestehen jedoch erhebliche Bedenken, welche die Dimensionierung des Bauvorhabens und die nachfolgend zu schildernden Auswirkungen betreffen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird auf das konkret geplante Bauvorhaben des Investors abgestellt. Es sei darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Nach Kenntnis der Marktgemeinde sind auch tatsächlich 39 Wohnungen geplant, wofür nach der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg 50 Kfz-Stellplätze nicht ausreichen, da bei Mehrfamilienhäusern auch anteilig Besucherstellplätze nachgewiesen werden müssen. Der Stellplatznachweis erfolgt letztendlich aber auf Vorhabenebene.</p> <p>Der Anreger meint vermutlich, dass das Grundstück zu einem Drittel bebaut ist. Richtig ist, dass das derzeitige, eingefriedete Areal der Kindertagesstätte zu knapp 30% bebaut, aber zusammen mit Gerätehäuschen, Stellplätzen, Wegen und Sandkästen insgesamt auf mehr als der Hälfte der Fläche überbaut und versiegelt war. Das eigentliche Grundstück Flst. Nr. 786 (das zwischenzeitlich geteilt wurde) ging nämlich über den Waldweg im Westen hinaus und umfasste auch dort noch einen Waldstreifen.</p> <p>Zu den Punkten Maß der baulichen Nutzung, Verkehrssituation, Erschließung sowie natur- und artenschutzrechtlicher Belange siehe Ausführungen unten.</p> <p>Grundsätzlich werden die Orientierungswerte für Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten. Aus Sicht der Marktgemeinde werden, wie nachstehend im Detail ausgeführt, alle öffentlichen und privaten Belange ausreichend gewürdigt und in der Planung berücksichtigt.</p>
<p><u>1. Geplante Bauweise und Auswirkungen auf den Charakter des Wohngebietes</u></p> <p>Die mit dem Bebauungsplan geplante Bebauung beachtet nicht ausreichend die Eigenart der näheren Umgebung und den bestehen Charakter des Wohngebietes.</p> <p>Bei der Planung von mindestens 39 Wohneinheiten und über 50 Stellplätzen wird das Grundstück mit der Bebauung praktisch vollständig versiegelt.</p>	<p>Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Daher ist bei der Neuausweisung oder Überplanung von Bauflächen auf eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche zu achten. Der Orientierungswert der BauNVO von 0,4 als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird mit der Planung eingehalten. Eine Reduzierung der</p>

<p>Die bisherige Bebauung in der umliegenden seit Jahrzehnten gewachsenen Siedlung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Nunmehr sind vier Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Stockwerken auf nur 4.197 qm geplant. Dies würde zu einer Verdreifachung der aktuellen Besiedelung führen.</p> <p>Insbesondere unter Beachtung der Ziele der Bauleitplanung ist vorliegend nicht berücksichtigt, dass sich die geplante Bebauung in der Mitte einer bestehenden Bebauung im Innenbereich in die vorhandene Eigenart der umliegenden Bebauung einfügen soll.</p> <p>Die geplante Bebauung stellt vielmehr nach Art und Maß der Bebauung einen Fremdkörper dar, wobei die geplanten vier großen Mehrfamilienhäuser auch in ihrer Bauhöhe deutlich über den angrenzenden Gebäuden liegen.</p> <p>Der Vergleich in der Begründung des Bebauungsplans zum Maß der Bebauung (Entwurf, Stand 3.11.2021, D 2. Seite 10) mit Satteldächern in vergleichbarer Höhe greift nicht.</p> <p>Die Wirkung eines Satteldachs ist aufgrund der kleineren Fläche der Stirnseite eben nicht mit der eines Vollgeschosses mit Flachdach zu vergleichen. Zudem stellt der Vergleich nur auf die Höhe ab und unterschlägt vollständig die Größe der bestehenden Gebäude im Verhältnis zum in Bebauungsplan genannten Vorhaben. In ihren Ausmaßen sind die bestehenden Gebäude alle deutlich kleiner.</p> <p>Ferner prägen die drei in der Begründung genannten Gebäude, Amselweg 15a, Adlerstr. 18, Schwalbenstr. 4, nicht die Umgebung. Zum einen sind diese nicht in der näheren Umgebung des Plangebiets, sondern in einer Entfernung von 180 bis 200 m (wie auf jedem Plan leicht zu erkennen) und zum anderen stellen sie eine Ausnahme zu der sonstigen Bebauung des Gebiets dar.</p> <p>Aber selbst diese Gebäude sind in den Ausmaßen deutlich kleiner als das geplante Vorhaben. So hat das Gebäude im Amselweg 15a (inkl. Nr. 15) acht Wohnungen; das Gebäude in der Adlerstr. 18 lediglich zwei Wohnungen und ist zudem in den Hang gebaut. Selbst das Gebäude in der Schwalbenstr. 4 (Entfernung von gut 200 m zum Plangebiet) hat lediglich zehn Wohnungen. Anzumerken ist ferner, dass dieses Gebäude aufgrund Bauart und Größe einen absoluten Fremdkörper in der Umgebung darstellt, deshalb heute kaum noch genehmigungsfähig wäre und lediglich Bestandschutz genießt.</p> <p>Weder eine Verdreifachung der aktuellen Bewohnerdichte noch Art und Maß der geplanten Bebauung passen in das bestehende Umfeld des Baugebiets.</p>	<p>Bebauungsdichte im Plangebiet würde dem Gebot des Flächensparens entgegenstehen und zu einer Mehrinanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle führen.</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht damit sowohl dem Bestand in der Umgebung sowie der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 35 „Amsel-/Drosselweg“. Das Vorhaben fügt sich somit nach seiner Art der Nutzung in die Umgebung ein.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet weicht zwar teils von dem in der direkten Nachbarschaft ab, bei der Betrachtung des Einfügens in die Umgebung sind jedoch nicht ausschließlich die direkt angrenzenden Gebäude relevant, sondern es ist auch die nähere Umgebung zu betrachten und hier sind durchaus auch III Vollgeschosse realisiert (z.B. Adlerstraße 18, Amselweg 15a). Außerdem können auch zweigeschossige Gebäude eine relativ große Höhenentwicklung durch hohe Kellersockel oder ausgebaute Dachgeschosse erreichen, wie dies bei Gebäuden in der Adlerstraße oder dem Finkenweg der Fall ist. Der Vergleich der bestehenden Firsthöhen, die nun einmal den höchsten Gebäudepunkt darstellen, im Quartier mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet zeigt somit deren Vertretbarkeit.</p> <p>Das Flachdachgebäude eine andere Wirkung wie Satteldachgebäude haben, ist der Marktgemeinde bewusst. Gerade das direkt nördlich des Plangebietes bestehenden Mehrfamilienhaus Amselweg 3 hat aber ebenfalls eine Breite von 10,5 m aufzuweisen und überragt mit dem First die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet um 2 m, so dass hier eine vergleichbare Wirkung erzeugt wird. Die Sichtweise des Anregers, dass es sich bei der Planung um Fremdkörper im Wohngebiet und eine überdimensionierte Planung handelt, kann daher nicht geteilt werden.</p> <p>Zudem muss bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zwingend die Eigenart der Umgebung im Sinne eines Einfügegebots beachtet werden, wie es beispielsweise bei einer Bebauung nach § 34 BauGB gilt. Daher besteht hier ja auch ein Planerfordernis und es wird ein Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>So zeigt das Beispiel des Bebauungsplan Nr. 35 „Amsel-/Drosselweg“ (umfasst die heutigen Anwesen Drosselweg 3 – 15) sehr schön, dass im Rahmen der Bebauungsplanung auch die Obergrenzen von § 17 BauNVO überschritten werden können, da dort eine zulässige GRZ von 0,45 festgesetzt wurde. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde diese Größe dagegen eingehalten und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.</p> <p>Der Anreger wird zudem darauf hingewiesen, dass seine Angaben zur Versiegelung des Plangebietes oder zur Entfernung bestimmter Gebäude zum Plangebiet nicht den Tatsachen entsprechen. Als Beispiel:</p>
--	--

	<p>„... wird das Grundstück mit der Bebauung praktisch vollständig versiegelt“: Diese Behauptung stimmt nicht, da zwar auf Grundlage von § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO eine höhere Überbauung und Versiegelung für die sog. GRZ II von 0,7 festgesetzt wurde (§ 1 Abs. 2 der Bebauungsplansatzung), also über die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ 0,4 um 50% (entspräche GRZ II von 0,6). Demnach ist aber immer noch sichergestellt, dass 30% der Bauflächen unversiegelt bleiben.</p> <p>Die „Verdreifachung“ der Besiedelung wird nicht mit Fakten untermauert. Hier ist immer relevant, welchen Bezugsraum man nimmt (Baugrundstück, Straßenzug oder Ortsteil).</p> <p>Und die Ausführung zu den Gebäuden mit einer Drei- oder Mehrgeschossigkeit sind ebenfalls grob fehlerhaft: „... in einer Entfernung von 180 bis 200 m (wie auf jedem Plan leicht zu erkennen)“. Richtig sind folgende Angaben (in Metern Luftlinie zum Plangebiet) Adlerstraße 18 (Entfernung 100 m), Amselweg 15a (Entfernung ca. 140 m) und Schwalbenstraße 4 (Entfernung 150 m), wie aus jedem Plan leicht abzumessen ist.</p>
<p><u>2. Keine ausreichende Berücksichtigung der Verkehrssituation</u></p> <p>Ferner wird nicht ausreichend berücksichtigt, dass das Grundstück lediglich über zwei schmale Stichstraßen (Sackgassen) in Form der Schwalbenstraße und des Drosselwegs zu erreichen sind.</p> <p>Beide Straßen weisen maximal auf einer Seite einen Gehweg auf. Zudem sind diese Wege größtenteils nur sehr schmal (Drosselweg, lediglich ca. 60 bis 70 cm). Der auf der dritten Seite das Grundstück begrenzende Amselweg hat noch nicht einmal auf einer Straßenseite einen Gehweg.</p> <p>Folgt man der Planung, so ist mit einer geschätzten Anzahl von 126 Bewohnern und mindestens 51 Fahrzeugen (zuzüglich weiterer Fahrzeuge s.u.) zu rechnen.</p> <p>Dadurch würden die aktuellen Straßen vollständig überlastet und der Verkehr um ein Vielfaches steigen.</p> <p>Dies wird zu zugeparkten Straßen im gesamten Umgebungsgebiet führen.</p> <p>Die Rettungswege erscheinen dafür nicht ausreichend.</p> <p>Damit wird die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, aber insbesondere von Fußgängern und Kindern, gefährdet.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass sich in ganz Wachendorf insbesondere in Stoßzeiten Staus wegen der neugeschaffenen Nadelöhr Situation bilden.</p> <p>Ferner ist zu beachten, dass das Straßennetz sich insgesamt in einem sehr maroden Zustand befindet. Es kam bereits zu zahlreichen Wasserrohrbrüchen und unterspülten Straßen. Die Schäden wurden nur notdürftig geflickt.</p>	<p>Schwalbenstraße und Drosselweg sind zwar heute Sackgassen, zukünftig ist aber eine Querverbindung vorgesehen, die auch die Verkehrssicherheit erhöht (z.B. kein Rückwärtsfahren für die Müllabfuhr mehr). Das Baugrundstück kann auch während der Bauphase über unterschiedliche Wege angefahren werden. Darüber hinaus wird seitens der Bauverwaltung derzeit in enger Abstimmung mit der Polizei geprüft, welche verkehrsrechtlichen Maßnahmen möglich sind, um den Verkehr in einzelnen Straßenzügen zu verringern (Einbahnregelungen) und durch Halteverbotsregeln Gefahrenstellen zu entzerren.</p> <p>Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) beträgt die Mindestbreite von Wohnwegen 4,5 m. Diese Mindestbreite wird an den Straßen, die an das Plangebiet angrenzen und in der näheren Umgebung eingehalten bzw. überschritten.</p> <p>Sowohl im Bestand als auch im Plangebiet sind die erforderlichen Stellplätze nach den jeweils gültigen Regelungen auf dem jeweils eigenen Grundstück nachzuweisen. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Das Verhalten der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner liegt dagegen nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Stellplatzsatzung. Hier gelten die Regelungen der Straßenverkehrsordnung (StVO), die es untersagt verkehrswidrige Zustände zu schaffen (§ 32 StVO).</p> <p>Durch das Vorhaben wird Ziel- und Quellverkehr induziert. Durch die Schließung des Kindergartens entfällt dagegen aber der bisher hierdurch</p>

<p>Straßen sind uneben und weiterhin sehr schadensanfällig. Es sind somit die vorhandenen Straßen nicht für ein bis zu dreifaches Verkehrsaufkommen ausgelegt.</p> <p>Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Anzahl der im Konzept vorgesehenen 51 Stellplätze dem tatsächlichen Bedarf an Parkplätzen nicht entspricht und höchstwahrscheinlich noch nicht einmal die eigenen Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung erfüllen wird. In der Begründung zum Bebauungsplan wird lediglich auf die Satzung hingewiesen. Wie diese Vorgaben auf der begrenzten Fläche erfüllt werden sollen, bleibt völlig offen. Anzumerken ist, dass in einem Plan (Stand 21.06.2021), der auf der Homepage der Gemeinde zeitweise veröffentlicht war, von 71 Stellplätzen ausgegangen wurde.</p> <p>Wachendorf verfügt über eine nicht erwähnenswerte Busverbindung. Als öffentlicher Nahverkehr ist damit lediglich die Rangaubahn mit einer Taktung von 30 Minuten nutzbar. Aufgrund des vorhandenen oder tatsächlich kaum vorhandenen öffentlichen Nahverkehrs sowie der in Wachendorf nicht gegebenen Einkaufsmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass je Wohnung tendenziell zwei und nicht nur ein PKW vorhanden sein werden. Folglich wird ein wesentlicher Teil der Fahrzeuge auf den umliegenden öffentlichen Straßen parken müssen, die, wie oben ausgeführt, zu schmal sind und nur auf einer Seite einen Gehweg aufweisen.</p>	<p>induzierte Verkehr. Eine Gegenüberstellung der beiden Verkehrsaufkommen ergab, dass insgesamt kein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Ein über das hinnehmbare Maß hinausgehender Immissionseintrag ist somit nicht zu erwarten. Es fehlt seitens des Anregers ein substantiierter Vortrag, wie es bei der Größe des Plangebietes und der beabsichtigten Bebauung zu einem „dreifachen Verkehrsaufkommen“ (es wird davon ausgegangen, dass der Anreger tatsächlich -aufkommen und nicht -auskommen gemeint hat.) kommen sollte. Die Befürchtungen hinsichtlich des Verkehrsgeschehens werden nicht geteilt, da typische Stoßzeiten, wie sie zur Bring- und Holzeit bei der Kindertagesstätte auftraten nicht mehr in dem Maße zu erwarten sind.</p> <p>Von der Marktgemeinde ist zudem eine abschnittsweise Sanierung einzelner Straßenzüge inklusive der Kanalisation im Ortsteil in Kooperation mit den Gemeindewerken ab 2025 vorgesehen. Diese Unterhaltungsaufgaben sind aber unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu sehen. Die Angabe zur erforderlichen Anzahl von Stellplätzen ist im Rahmen eines Bebauungsplans nicht zu führen und auch nicht sinnvoll, da ein Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die zulässige Bebauung darstellt. Wie schon eingangs erwähnt wurde, geht auch die Marktgemeinde davon aus, dass 51 Stellplätze zu gering dimensioniert sind. Der Stellplatznachweis für das Bauvorhaben ist aber auf Vorhabenebene, also im Zuge des Bauantrags, gem. den Anforderungen der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg zu führen.</p> <p>Wie vom Anreger selbst vorgetragen bestehen gerade mit der Rangaubahn R 11 eine direkte Verbindung nach Fürth und Nürnberg und das auch mit annehmbaren Zeiten am Wochenende. Sicher könnte die Taktung dichter sein, es besteht aber grundsätzlich ein nutzbares ÖPNV-Angebot. Zudem befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet zumindest ein Bäcker. Auch die Grundschule in Egersdorf ist für Schulkinder noch erreichbar. Dies alles sind gute Gründe für die Planung an dieser Stelle, an der daher festgehalten wird.</p>
<p>Die Ausführungen zum Verkehrs- und Immissionsaufkommen in der Begründung (Entwurf, Stand 3.11.2021, B 7. Seite 7) sind nicht nachzuvollziehen und fehlerhaft. Die Fahren aufgrund der Nutzung des Grundstücks durch der ehemaligen Kindertagesstätte „Schwalbennest“ werden in der Begründung mit ca. 200 bis 320 pro Tag angegeben. Alleine</p>	<p>Zur Berechnung eines Verkehrsaufkommens sind Annahmen zu treffen, die der Berechnung zu Grunde zu legen sind. Im vorliegenden Fall wurden für mehrere Faktoren unterschiedliche Annahmen getroffen, um nicht nur ein denkbare Szenario (z.B. alle Wohnungen sind mit genau zwei Personen belegt) abzudecken, sondern ein realistisches Gesamtbild zu erhalten. Gerade die</p>

schon die große Spanne dieser Angabe spricht gegen eine fundierte Erfassung und Berechnung des **tatsächlichen** Verkehrsaufkommens. Nimmt man die Zahl von 320/Tag bei 169 Kindern hätte fast jedes Kind einzelnen und mit dem PKW zum Kindergarten gebracht werden müssen. Es ist aber vielmehr davon auszugehen und entsprach auch der Realität, dass bei einem Kindergarten im Wohngebiet „auf dem Dorf“ eine Vielzahl der Kinder zu Fuß zum Kindergarten gebracht wurden und die Zahl der Fahrten damit deutlich geringer war. Ferner hat die Leitung des Kindergarten immer wieder darauf gedrängt, dass die Kinder nicht mit dem Auto gebracht werden sollen.

Zudem wurde die zeitlich Komponente offensichtlich bisher gar nicht berücksichtigt. Der Betrieb des Kindergartens erfolgte Montag bis Freitag in der Zeit von 7:00 bis 16:30 Uhr. Somit bestanden in der Regel bereits ab Freitagmittag bis Montagmorgen sowie abends und nachts keine Belastung durch Verkehr. Dies ist bei einer Wohnbebauung selbstverständlich anders. Hier ist auch am Wochenende sowie abends und nachts bei geplanten 126 Bewohner*innen mit deutlich höheren Verkehrsaufkommen und mit Verkehrslärm zu rechnen. Auf eine zusätzlich Lärmbelastung durch die geplanten Duplexparker wird hier schon hingewiesen und im späteren weiter ausgeführt.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen bei der geplanten Bebauung wird mit 110 bis 180/Tag angegeben. Als Grundlage werden allgemeine deutschlandweite Werte des Bundesministeriums für Verkehr aus 2019 herangezogen. Eine Befassung mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen aufgrund der **tatsächlichen** Gegebenheiten liegt offensichtlich nicht vor. Wie ausgeführt hat Wachendorf fast keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und - bis auf einen kleinen Bäcker – auch keine Einkaufsmöglichkeiten für den Bedarf an Lebensmitteln, etc. Somit ist davon auszugehen, dass je Wohneinheit im Durchschnitt mit zwei PKW zu rechnen ist. Alleine mit den Fahrten zu und von der Arbeit und zum Einkauf muss mit mind. 300 Fahrten am Tag gerechnet werden. Weitere Fahrten, wie sonstige Einkäufe, Besuche, Hol- und Bringfahrten der Kinder, Ausflüge, etc. sind hier noch nicht eingerechnet. Ferner fand in den Berechnungen keine Berücksichtigung des zunehmenden Lieferverkehrs für 126 neue Bewohner sowie Besucher der Anwohner.

Folglich ist, anders als in der Begründung fehlerhaft unterstellt, mit einem deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen durch die nun geplante Bebauung zu rechnen. Erhöhte Emissionen durch Abgase aufgrund der deutlich größeren

Aufzeigung von einer Abschätzung des bisherigen Verkehrsaufkommens mit einer geringen Annahme von Fahrten und einer höheren soll zeigen, dass es sich hier nicht um eine feste statistische Größe handelt, die so exakt jeden Tag auftritt. Auf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird aufgrund des geringen Umfangs der Planung und einem entsprechend geringen Verkehrsaufkommen verzichtet. Auch wenn man die Anzahl der Hortkinder, bei denen man davon ausgehen kann, dass sie zumindest nach der Schule eigenständig zur Betreuungseinrichtung laufen, liegen diese Schätzungen unter oder im Bereich der Schätzungen für die neue Planung (siehe unten).

Ein Vergleich von induzierten Fahrtenzahlen erfolgt üblicherweise immer tageweise. Falls erforderlich werden noch Stoßzeiten betrachtet, dies ist jedoch nur notwendig für den Fall, dass der Verkehrsabfluss behindert werden könnte, was im vorliegenden Fall nicht zu erwarten ist. Es ist dagegen eher von einer Verbesserung auszugehen, da beim Kindergarten die Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags, entsprechend der Öffnungs- und Schließungszeiten, zu erwarten war, wohingegen sich bei einem Wohngebiet die Fahrten über den Tag hinweg eher verteilen.

Auf eine Woche gesehen, also 7 Tage, würden durch die Planung des allgemeinen Wohngebiets 770-1.260 Fahrten je Woche induziert. Durch die Kindergartennutzung, also 5 Tage, wurden 1.200 bis 1.800 Fahrten je Woche induziert. Mit diesem Vergleich zeigt sich somit nochmals deutlich, dass nicht mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Rechnet man die Hortkinder (27 Plätze, Stand 01.08.2019) heraus, so wären das immer noch ca. 1.050 bis 1.550 Fahrten. Der Anreger verkennt zudem, dass nicht nur die Kinder gebracht und geholt werden mussten, sondern auch die insgesamt 27 Mitarbeiter (davon 5 Küchen- und Reinigungskräfte, 1 Berufspraktikantin und 2 Vorpraktikanten) täglich zur Arbeitsstelle kommen mussten.

Besucherverkehre machen am Gesamtverkehrsaufkommen in der Regel unter 5% aus und somit hier nicht einmal 10 Fahrten pro Tag. Post- und Lieferdienste sowie auch Müllabfuhr fahren nicht nur aufgrund des Bauvorhabens in das Gebiet. Diese Fahrten sind bereits durch den Bestand sowohl im als auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Im Hinblick auf die Anbindung an den ÖPNV und die örtliche Infrastruktur (Bäcker, Frisör, Schule) wurde bereits oben Bezug genommen. Die Sichtweise des Anregers, dass hier ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, wird daher seitens der Marktgemeinde nicht geteilt. Wenn es nicht sogar zu einer Minderung im Vergleich zum Vollbetrieb der ehemaligen Kindertagesstätte kommt, so wird sich das Verkehrsaufkommen zukünftig in einem für ein Wohngebiet üblichen Rahmen halten.

<p>Anzahl von Fahrzeugen und Fahrten werden offensichtlich gar nicht berücksichtigt.</p>	<p>Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allgemeinen Wohngebieten im Rahmen des Bedarfs der zugelassenen Nutzung zulässig. Das bedeutet, dass regelmäßig auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit besteht. Grundsätzlich ist die Errichtung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie die damit verbundenen Immissionen als sozialadäquat hinzunehmen. Hierzu zählen neben den zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugen des Anwohnerverkehrs auch die mechanische Bedienung entsprechender Parkanlagen. (VG Würzburg, Urteil v. 25.07.2017 – W 4 K 16.936)</p> <p>Darüber hinaus beträgt der Mindestabstand zwischen den geplanten Duplexparkern und dem am nächsten gelegenen Bestandsgebäude 11 m. Vom Bauherrn ist eine Einhausung der Duplexparker vorgesehen, was wiederum eine Dämmung des auftretenden Schallpegels bedeutet bzw. ermöglicht. Insgesamt ist somit durch die vorgesehenen Duplexparker keine unzumutbare Lärmbelastung zu erwarten.</p>
<p><u>3. Keine ausreichende Erschließung</u> Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass die bestehende Kanalisation alt und bereits jetzt überlastet ist. Dies dürfte bei einer Verdreifachung des Abwasseraufkommens auch eine Gefährdung des vorhandenen Wasserschutzgebiets bedeuten. Die Kanalisation ist schon jetzt kaum in der Lage, den „Normalbetrieb“ zu meistern. So sind in den vergangenen Jahren unter anderem im Jahr 2019 im Drosselweg und im Amselweg Rohrbrüche aufgetreten. Es ist somit zu befürchten, dass die bestehenden Rohre eine Versorgung von weiteren 126 Personen nicht gewährleisten können. Dabei ist noch in die Überlegungen einzubeziehen, dass auch aufgrund des Klimawandels, in den letzten Jahren stetig starke Regenereignisse zunehmen. Wassereinbrüche in den Häusern haben deutlich zugenommen, selbst bei vorhanden und funktionierenden Rückstauventilen.</p>	<p>Auch hier fehlt wieder ein substantiiertes Vortrag des Anregers, auf welcher Datenbasis er zu der Annahme kommt, es komme zu einer Verdreifachung des Abwasseraufkommens. Offensichtlich wurde verkannt, dass auch durch den Betrieb der Kindertagesstätte Schmutzwasser angefallen ist.</p> <p>Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers für den Planfall wurde geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der bestehende Mischwassersammler in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet ist, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers hydraulisch jedoch unproblematisch ist, da die Schmutzwassermenge für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021).</p> <p>Die Entsorgung des Niederschlagswassers, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist wie bisher über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen. Schon jetzt waren Teile des Plangebietes überbaut und versiegelt und es gab keine Drosseleinrichtungen.</p>
<p><u>4. Keine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes</u> Auch aufgrund der Ausführungen im Gutachten von GROSSER-SEEGGER & PARTNER vom 03.11.2021 ist nicht davon auszugehen, dass die Natur-</p>	<p>Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert erfasst und bewertet, sowie</p>

<p>Umwelt – und Wasserwirtschaftlichen Belange ausreichenden Berücksichtigung finden. Insgesamt ist von einer erheblich steigenden Umweltbelastung durch erhebliche mehr Lärm sowie erhöhte Abgasbelastungen durch die erhöhte Bewohnerdichte auszugehen.</p>	<p>notwendige Maßnahmen benannt und in die Planung aufgenommen. Das ist aber nur einer unter mehreren Umweltbelangen. Diese wurden in die Abwägung eingestellt. Die Sichtweise des Anregers, dass es zu einer im Hinblick auf das Immissionsgeschehen und die einzuhaltenden gesetzlichen Regelungen und Richtlinien relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen wird, wird nicht geteilt. Auf die obigen Ausführungen zum Verkehrsaufkommen wird verwiesen.</p>
<p>Ferner wird eine nahezu komplette Versiegelung des Grundstücks durch die geplante Bebauung die Versicherungsfähigkeit erheblich beeinflussen. So wird auch das Hochwasserrisiko im Umfeld erheblich steigen.</p>	<p>Die fehlerhafte Behauptung des Anregers, dass es zu einer „nahezu kompletten Versiegelung“ des Grundstücks kommen wird, wurde bereits oben widerlegt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass mind. 30% der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben. Durch den Einbau einer Drosseleinrichtung werden Niederschlagswässer gedrosselt und verzögert in den Kanal eingeleitet, was unter Berücksichtigung der Dachbegrünung das Überflutungsrisiko vermeidet und im Vergleich zum Ist-Zustand ggf. sogar eine Verbesserung darstellt.</p>
<p>Insbesondere ist auch darauf hinzuweisen, dass der große alte Baum- und Heckenbestand als Lebensraum für zahlreiche und seltene geschützte Tierarten verloren gehen wird. Auf dem Grundstück sind insgesamt zahlreiche Brutplätze von sehr seltenen Vogelarten, diese sind neben dem Baumbestand auch an bestehenden Gebäuden zu verzeichnen. In der Begründung des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass etwa rund 119 qm gerodet werden sollen. Darüber hinaus werden auch durch die Beseitigung der Bäume und Sträucher Nistplätze für Tiere genommen. Auch wenn diesbezüglich ausgeführt wird, dass gewisse Tierarten beziehungsweise Vogelarten unterdurchschnittlich im Planbereich vorkommen, ändert es nichts an der Tatsache, dass sie durch die Bebauung verdrängt und gefährdet werden. Insgesamt erscheint eine vollständige Umweltprüfung erforderlich.</p>	<p>Auch hier fehlt wieder ein substantiiertes Vortrag, um welche „zahlreichen und seltenen geschützten Tierarten“ es sich handeln sollte. Das Art-inventar des Plangebietes wurde im Rahmen eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt und bewertet und erforderliche Maßnahmen daraus abgeleitet. Das Gutachten wurde von der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde auch nicht bemängelt. In der Abwägung hat sich der Marktgemeinderat für eine Nachverdichtung des Grundstücks entschieden, was auch die Entscheidung beinhaltet, dass hierfür Baumbestand weichen muss und es zu Veränderungen für die Tierwelt kommen kann. Diese Aspekte sind aber im Gutachten zur saP vollumfänglich berücksichtigt. Es ist nicht erkennbar, wieso eine vollständige Umweltprüfung erforderlich wäre. Die Maßgaben des BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Maßgaben des § 13a BauGB werden vollständig eingehalten.</p>
<p><u>Begründungen im Einzelnen</u> 1. <i>[Anmerkung: Name entfernt]</i> Für <i>[Anmerkung: Name entfernt]</i> wurden bereits mit Schreiben vom 29.04.2021 Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert. Am 14.06.2021 hat sich der Markt Cadolzburg vertreten durch den ersten Bürgermeister zu den Bedenken geäußert. Allerdings wurden dabei an alle Anwohner, die ihre Bedenken eingewandt haben, die gleichen Antworten versandt. In der Folge dessen wurde deshalb auch am 10.11.2021 der entsprechende Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans gefasst und bekannt gemacht. Dabei wurden die bereits</p>	<p>Das der Marktgemeinde vorliegende Schreiben vom 29.04.2021 enthält Bedenken bezüglich der Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, baulichen Dichte, Geschossigkeit, Einfügens in die Umgebung, Infrastruktur, verkehrliche Erschließung, Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, Zustand der Kanalisation, Umweltschutz, Lage im Wasserschutzgebiet und Wald. Diese Punkte wurden alle in die Abwägung eingestellt und der sich daraus ergebende Planentwurf durch das kommunale Gremium</p>

<p>geäußerten Einwände nicht ausreichend berücksichtigt. Die Mandanten machen deshalb ausdrücklich ihre mit den erwähnten Schreiben bereits erhobenen Einwendungen weiterhin zum Inhalt auch dieser Stellungnahme.</p>	<p>gebilligt. Wie auch schon oben ausgeführt, kommt der Marktgemeinderat auch bei erneuter Einstellung dieser Punkte in die Abwägung zu keinem anderen Ergebnis.</p> <p>Ergänzend kann noch ausgeführt werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans zwar eine Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung erfordert, grundsätzlich ist aber in der Zone III die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen. Die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde zudem bereits mit Bescheid vom 31.01.2022 vom Landratsamt Fürth erteilt. Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich im Übrigen komplett über die Bebauung westlich des Amselwegs in Wachendorf, nicht nur auf das Plangebiet. Die Maßgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung und die Auflagen aus der Befreiung sind zu beachten.</p> <p>Für die Baufläche selbst werden lediglich 119 m² Wald in Anspruch genommen und müssen gerodet werden. Darüber hinaus wird eine Fläche von 353 m² aus dem Waldverband erlassen (rodungsgleiche Nutzungsänderung), die vorhandenen Gehölzbestände werden jedoch erhalten, was über die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert wird. Auf dieser Fläche können also lediglich Fällungen durchgeführt werden, sofern diese zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht oder als Pflegemaßnahmen (plenterartige Nutzung) erforderlich sind. Diese Fällungen wären auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zum Schutz der bestehenden Bebauung erforderlich. Außerdem wird der vorhandene Weg mit 147 m² als Nichtholzboden angesehen und ebenfalls zum vorhandenen Wald gezählt und damit ebenfalls in die Bemessung der Waldausgleichsfläche miteinbezogen. Daraus ergibt sich also langfristig für den Ortsteil Wachendorf sogar eine Mehrung der baumbestandenen Waldfläche.</p>
<p><u>2. [Anmerkung: Name entfernt]</u> Auch von Seiten der Mandanten [Anmerkung: Name entfernt] wurde bereits ein Schreiben an den Markt Cadolzburg April am 21.4.21 versandt. Hierauf erfolgte die gleiche Antwort wie unter 1. dargestellt. Auch seitens der Mandanten werden deshalb ihre bereits erhobenen Einwendungen im Rahmen dieser Stellungnahme aufrechterhalten.</p>	<p>Das der Marktgemeinde vorliegende Schreiben vom 21.04.2021 enthält Bedenken bezüglich der baulichen Dichte, Einwohnerdichte, Gebäudehöhe, Bauweise, verkehrliche Erschließung, Zufahrten, Verkehrsaufkommen, Parksituation, Zustand der Bestandsstraßen, Entwässerung, Kanalisation, Bestandsbäume, Lage im Wasserschutzgebiet, Flora und Fauna, Mikroklima, Immissionsschutz, Verfahrenswahl, Umweltprüfung, Wertminderung der bestehenden Anwesen, Verschattung, Beeinträchtigung der Lebensqualität.</p> <p>Diese Punkte wurden alle in die Abwägung eingestellt und der sich daraus ergebende Planentwurf durch das kommunale Gremium gebilligt. Wie auch schon oben ausgeführt, kommt der Marktgemeinderat auch bei erneuter Einstellung dieser Punkte in die Abwägung zu keinem anderen Ergebnis.</p> <p>Ergänzend wird noch ausgeführt, dass die</p>

<p>Die Mandanten sind Grundstücksnachbarn des streitgegenständlichen Grundstücks in der Schwalbenstraße. Die Grundstücke werden lediglich von einer „Behelfsstraße“ getrennt. Eine Bebauung im Plangebiet würde dazu führen, dass das Grundstück der Mandanten verschattet werden würde, da die Bebauung im Gegensatz zur bestehenden Bebauung höher werden soll.</p> <p>Des Weiteren werden sog. Duplexstellplätze im Konzept der Bebauung laut Begründung des Bebauungsplans vorgesehen. Diese sollen direkt an das Grundstück der Mandanten</p>	<p>Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, da die Planung die Voraussetzungen (keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten, keine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten) erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach den Maßgaben des BauGB.</p> <p>Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird zwar eine Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung erforderlich, grundsätzlich ist aber in der Zone III die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen. Die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche Befreiung von der Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde zudem bereits mit Bescheid vom 31.01.2022 vom Landratsamt Fürth erteilt. Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich im Übrigen komplett über die Bebauung westlich des Amselwegs in Wachendorf, nicht nur auf das Plangebiet. Die Maßgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung und die Auflagen aus der Befreiung sind zu beachten.</p> <p>Die für Flachdächer ab einer Fläche von 15 m² festgesetzte Dachbegrünung wirkt der Entstehung einer Hitzeinsel im Plangebiet und damit einer negativen Entwicklung des Mikroklimas entgegen. Darüber hinaus besteht durch die Korridore von Schwalbenstraße und Drosselweg, weiterhin eine Versorgung mit kühlender Frischluft aus dem westlich gelegenen Wald (Frischlufitentstehungsgebiet).</p> <p>Durch die Planung wird im Plangebiet keine Nutzung zugelassen, die eine Wertminderung der umgebenden Anwesen begründet. Es wird vielmehr ein bestehendes Wohngebiet durch weitere Wohngebäude ergänzt.</p> <p>Seitens des Anregers fehlt der wissenschaftliche Nachweis, dass das im <u>Süden</u> des Plangebietes befindliche Grundstück des Mandanten durch die im <u>Norden</u> geplante Bebauung eine Beschattung erleidet.</p> <p>Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine unverbauete Nachbarschaft (oder auch den Verzicht auf Pflanzung von Bäumen im Süden von PV- oder Solaranlagen auf Dächern). Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind zudem einzuhalten (Anordnung von Art. 6 BayBO).</p> <p>Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allgemeinen Wohngebieten im Rahmen des Bedarfs der zugelassenen Nutzung zulässig. Das bedeutet, dass regelmäßig auch hinsichtlich</p>
--	---

<p>angrenzen. Duplex-Stellplätze bieten zwar den Vorteil, dass auf kleiner Fläche eine größtmögliche Anzahl an PKWs untergebracht werden kann, da das Abstellen auf zwei Ebenen möglich ist. Allerdings funktioniert dieses System nur mit Auf- und Abfahren der jeweiligen Stellplätze, wovon auch Lärm ausgeht, der dann zu Lasten des benachbarten Grundstückseigentümers geht. Auch hier entsteht das bereits oben genannte Problem, dass die Straßen eng und auch schon marode sind. Durch das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen, werden die ohnehin engen und maroden Straßen noch mehr belastet. Hinzukommt, dass die umliegenden Straßen bereits jetzt schon zugeparkt sind. Zum Teil sind keine Gehwege vorhanden, oder etwa Rettungswege. Auch die Infrastruktur, wie Straßen oder auch die Kanalisation werden durch das Vorhaben gefährdet und unter Umständen können dadurch auch Schäden am Grundstück der Mandanten entstehen, wie etwa Rohrbrüche oder Wasserschäden.</p> <p>Ferner ist auch ein wirtschaftlicher Schaden zu befürchten. Die unmittelbar angrenzende Bebauung führt zu einer deutlichen Wertminderung des Grundstücks. Es ist für die Lage und damit den Verkaufspreis eines Grundstücks entscheidend, ob nebenan mehrere Wohnblöcke stehen, oder lediglich ein Flachbau mit ausreichend Grünfläche. Die angrenzende Bebauung wirkt sich auf die Attraktivität des Grundstücks aus. Vor allem geht damit auch die erhöhte Immissionsbelastung für die Mandanten einher. Durch die geplante Bebauung erhöht sich sowohl die Schadstoffbelastung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen für die Mandanten als auch die Lärmbelastung im Vergleich zur jetzigen Situation oder zu der Zeit, als der Kindergarten noch in Betrieb war, erheblich.</p>	<p>der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit besteht. Grundsätzlich ist die Errichtung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie die damit verbundenen Immissionen als sozialadäquat hinzunehmen. Hierzu zählen neben den zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugen des Anwohnerverkehrs auch die mechanische Bedienung entsprechender Parkanlagen. (VG Würzburg, Urteil v. 25.07.2017 – W 4 K 16.936) Darüber hinaus beträgt der Mindestabstand zwischen den geplanten Duplexparkern und dem am nächsten gelegenen Bestandsgebäude 11 m. Die Behauptung des Anregers, dass die Duplexparker direkt an das Grundstück des Mandanten angrenzen ist somit falsch. Auf die Vorträge des Anregers zu Verkehrsaufkommen, Erschließung und Entwässerung des Plangebietes wurde in der obigen Abwägung schon ausführlich eingegangen, weswegen diese Argumente hier nicht erneut wiederholt werden. Inwiefern durch eine, an ein bestehendes Wohngebiet angrenzende Planung eines allgemeinen Wohngebiets die Lebensqualität sinken soll, kann nicht nachvollzogen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei der überplanten Fläche nicht um eine Freifläche sondern um eine bereits bebauten Grundstück handelt. Zu den übrigen Punkten siehe Ausführungen oben.</p>
<p><u>3. [Anmerkung: Name entfernt]</u> Die Mandanten sind ebenfalls unmittelbare Nachbarn im Amselweg 4. Als die Mandanten 2010 den Kaufvertrag für die Doppelhaushälfte Amselweg 4 unterschrieben hatten, war für sie der „Abriss“ des Kindergartens gegenüberliegend nicht bekannt. Danach gingen sie von einer Bebauung aus, die dem Ortsbild in diesem Bereich und auch ganz Wachendorf entspricht – nicht zuletzt, da eine Sackgassensituation vorliegt, d.h. jedes Fahrzeug, das in diesen Wohnbereich hineinfährt, fährt auch hier wieder hinaus – eine „Durchfahrt“ ist also nicht möglich. Zusätzlich zu den im allgemeinen Teil erwähnten Argumenten ist für die Mandanten noch auf die Tatsache zu verweisen, dass gegenüber dem Bauprojekt Schwalbenstraße (im Norden) auf</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein zum Zeitpunkt der Veräußerung von einzelnen Grundstücken herrschender Zustand auf Nachbargrundstücken kann nicht als Rechtfertigung für die Verhinderung von Veränderungen per se herangezogen werden. Die Errichtung von Gebäuden außerhalb des Plangebiets unterliegt nicht den Regelungen des vorliegenden Verfahrens und ist daher getrennt davon zu betrachten.</p>

<p>einem Privatgrundstück ein weiteres 5-Familienhaus entstehen wird (bereits genehmigt), was zusätzlich bei den Gesamtauswirkungen zu berücksichtigen ist. Bei entsprechender Berücksichtigung handelt es sich um eine Erhöhung der Personenanzahl von vorgegebenen 126, um ca. 141, wenn man von 3 Personen je Wohneinheit ausgeht. Bezogen auf die konkrete Situation der Mandanten im Amselweg 4 sind noch die folgenden negativen Auswirkungen darzustellen: Durch die Nähe und Höhe der Wohnblöcke, vor allem des Wohnblocks den Mandanten gegenüber wird deren Grundstück ab ca. 16 Uhr massiv verschattet.</p> <p>Umweltschutz: Eine geplante PV (Gespräche mit der Firma [<i>Anmerkung: Name entfernt</i>] liefern bereits) wäre hinfällig; diese ist aber für die Mandanten wichtig, da sie für Heizung und Warmwasser eine Wärmepumpe betreiben. Dies bedeutet eine hohe Belastung der aktuell sehr hohen Stromkosten ohne Aussicht auf Verbesserung.</p> <p>Unzumutbar ist für die Mandaten das „Erschlagen werden“ durch eine viel zu hohe Mauer!</p> <p>Zudem sitzen die Mandanten mit dieser Form der Bebauung auf einem „Präsentierteller“ mit voller Einsicht auf ihr Grundstück/Garten, ohne eine Möglichkeit eines Sichtschutzes, da die Gemeinde dies nur bis 1,50 m erlaubt. Ihren Zaun mit einer Mauer als Unterbau (1,80 m) dürfen die Mandanten aktuell stehen lassen, allerdings bietet das bei 3 Vollgeschossen keinen Sichtschutz. D.h. als Beispiel formuliert: von den Balkonen des ihnen gegenüberliegenden Wohnblock zu dem Garten der Mandanten liegen ca. 7-8 Meter von oben darauf schauend.</p> <p>Ein Teil der Stellungnahme wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen zum Schutz der Privatsphäre nicht aufgenommen.</p> <p>Die Luftqualität durch die zu erwartenden Emissionen durch z. B. Autoabgase wird auch aus Sicht der Mandanten sehr darunter leiden. Und auch der angrenzende Wald wird dies nicht abfangen können. Dabei ist es niemandem abzuverlangen, die Windrichtung zu messen, bevor er sich im Garten aufhält.</p>	<p>Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine unverbaute Nachbarschaft (oder auch den Verzicht auf Pflanzung von Bäumen im Süden von PV- oder Solaranlagen auf Dächern). Das Gebot der Rücksichtnahme umfasst nicht jegliche Beeinträchtigung der Besonnung eines Nachbargrundstücks. Von einer Rechtsverletzung wäre hier erst auszugehen, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Dies scheidet in der Regel aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Wie der Anreger selbst ausführt, könnte es zu einer nennenswerten Beschattung erst ab den späten Nachmittagsstunden kommen.</p> <p>Eine bedrängende Wirkung der Nachbarbebauung wird aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen (gem. Art. 6 BayBO) nicht gesehen. Dadurch werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Auch erforderliche Sozialabstände gelten damit als eingehalten. Das Grundstück Amselweg 4 liegt in einer Entfernung von fast 9 m zur nächstgelegenen Baugrenze im Plangebiet.</p> <p>Die Maßgaben in der Einfriedungssatzung bezüglich der Höhe von Einfriedungen wurden von der Gemeinde bewusst gewählt, um ein offen gestaltetes Quartier zu erreichen.</p> <p>Zu den übrigen Punkten siehe Ausführungen oben.</p>
<p><u>4. [<i>Anmerkung: Name entfernt</i>]</u></p> <p>Die Mandanten sind direkte Grundstücksnachbarn gegenüber dem Bauprojekt an der Ecke Schwalbenstraße/Amselweg. Dadurch sind sie unmittelbar betroffen.</p> <p>Hinsichtlich Art und Maß der Bebauung ist auszuführen, dass die Mandanten auf der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine unverbaute Nachbarschaft (oder auch den Verzicht</p>

Westseite künftig in geringem Abstand auf eine 9,5 m hohe massive eher kastenförmige Hausmauer sehen müssen. Die Aussicht wird auf dieser Seite häufig verdeckt werden. Eine mögliche Erweiterung des Amselweges um 0,5 m und ein Begrünen des Daches und der Hauswand kann nicht über diesen massiven Eindruck hinwegtäuschen. Das stellt kein gesundes Wohnverhältnis gegenüber der der Nachbarschaft dar.

Was die Beschattung betrifft, ist durch die Nordauslage der Haushälfte der außenliegende Bereich begrenzt. Im Osten ist eine kleine Terrasse auf der Garage mit Sonne bis zum frühen Nachmittag. Im Westen liegt der größere Teil des Gartens. Hier kommt erst am Nachmittag die Sonne. Durch die Beschattung durch die neue Bebauung wird hier der Sonnenanteil verloren gehen. Das stellt eine Beeinträchtigung der Gartennutzung und der Lebensqualität der Mandanten dar.

In den nächsten Jahren wird auch bei den Mandanten der Umbau der Heizungsanlage zur CO₂-Reduzierung auf sie zukommen. Dies soll auch den Einsatz von Solarpanels beinhalten. Die Beschattung durch das Bauprojekt wird diese Möglichkeit nehmen. Es entsteht so eine Einschränkung der künftigen baulichen Möglichkeiten in Bezug auf die CO₂-freie Energieerzeugung für das Haus.

Von den hohen Gebäuden wird man einen Einblick in den Garten der Mandanten und somit in ihre Privatsphäre haben. Allein schon wegen dem steigenden Publikumsverkehr auf der Straße, der zu erwarten ist, werden die Mandanten gezwungen sein, ihre Zaunhöhe auf 1,5 m zu erhöhen. Aber auch diese Höhe wird voraussichtlich nicht ausreichen, um die Privatsphäre zu schützen. Eine Höhe über 1,5 m ist aber nicht erlaubt.

Wie im allgemeinen Teil beschrieben, ist auch für die Mandanten mit einem massiv erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aufgrund der Lage des Hauses der Mandanten wird sie dies von zwei Seiten betreffen. Zu Kindergartenzeiten war das erhöhte Verkehrsaufkommen zeitlich begrenzt auf den Morgen und am Nachmittag. Am Abend und am Wochenende lag die Belastung nicht vor.

Das wird mit der geplanten Bebauung nicht mehr der Fall sein. Dann werden auch am Abend und am Wochenende die Verkehrsbelastungen vorliegen.

Die Mandanten befürchten ferner, dass in der Schwalbenstraße das Tempolimit von 30 km/h öfter nicht eingehalten wird. Das war zu Kindergartenzeiten gerade am Morgen der Fall. Es ist zu befürchten, dass dies durch das erhöhte Verkehrsaufkommen vermehrt auftreten wird. Die Schwalbenstraße ist hierfür prädestiniert, da sie von der Bahnhofstrasse direkt zum neuen Baugebiet führt. Dies bedeutet

auf Pflanzung von Bäumen im Süden von PV- oder Solaranlagen auf Dächern). Das Gebot der Rücksichtnahme umfasst nicht jegliche Beeinträchtigung der Besonnung eines Nachbargrundstücks. Von einer Rechtsverletzung wäre hier erst auszugehen, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Dies scheidet in der Regel aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Durch die Einhaltung der Abstandsflächen (gem. Art. 6 BayBO) werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Auch erforderliche Sozialabstände gelten damit als eingehalten. Im Falle des Anwesens Schwalbenstraße 13 beträgt der Abstand zwischen Bestandsgebäude und der nächstgelegenen Baugrenze fast 14 m und damit deutlich mehr als das geforderte Mindestmaß.

Zu den übrigen Punkten (Verkehrsaufkommen etc.) siehe Ausführungen oben. Es ist richtig, dass sich das Verkehrsaufkommen nun auch auf das Wochenende erstreckt, was in dem Maß bisher nicht der Fall war, insgesamt kommt es aber zu einer Entzerrung durch Wegfall von besonderen Stoßzeiten.

Das Fehlverhalten von einzelnen Teilnehmern am öffentlichen Straßenverkehr kann nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden. Eine Zunahme von Verkehrsverstößen wäre bei einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zwar grundsätzlich denkbar, wie aber oben ausgeführt, werden in der Summe keine relevanten, höheren Verkehrsstärken erwartet.

<p>eine Beeinträchtigung der Sicherheit auf den Straßen.</p> <p>Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen ist gerade bei den Mandanten als direkte Nachbarn von einer erhöhten Abgasbelastung auszugehen. Der Wald im Westen soll zwar diesen Effekt ausgleichen. Dagegen ist aber einzuwenden, dass die emittierte Luft sich erst einmal im Quartier ansammeln und dann erst z.B. in Richtung Waldgebiet abziehen kann. Der Garten der Mandanten liegt zur Westseite direkt am Amselweg. In dieser Phase werden sie die Emissionen zumindest temporär betreffen, wenn sie sich im Garten erholen möchten. Das stellt eine Einschränkung der Gartennutzung und Lebensqualität für die Mandanten dar.</p> <p>Durch die überhöhte Bewohnerdichte wird ferner der Geräuschpegel stark steigen und dann auch am Abend und am Wochenende. Die Anzahl der zur Verfügung geplanten Stellplätze im neuen Wohngebiet wird wie ausgeführt nicht ausreichen. Daher wird ein Ausweichen auf die Zufahrtsstraßen unvermeidlich sein. Die Garage der Mandanten ist direkt neben dem Haus angebracht. Davor ist eine Zufahrt als Stellplatz nutzbar, jedoch quer zur Schwalbenstraße. Dicht an dicht daneben befindet sich auch die Garage und der Stellplatz der Nachbarn, ebenfalls quer zur Straße.</p> <p>Ist die Schwalbenstraße auf der gegenüberliegenden Seite zugeparkt und der Nachbar steht daneben auf seinen Stellplatz, können die Mandanten nicht mehr auf die Schwalbenstraße ausfahren oder in die Garage einfahren. Die Garagennutzung wird durch Zuparker massiv behindert werden.</p> <p>Wie oben im allgemeinen Teil bereits ausgeführt, wurde festgestellt, dass die Kanalisation mit dem vermehrt aufkommenden Niederschlagswasser schon jetzt nicht mehr zurechtkommt. Auch wenn die Mandanten mit eingebauter, gewarteter Bodenklappe im Keller bisher Schlimmes verhindern konnten, kam es im letzten Jahr zu einem Wassereinbruch auf höherem Niveau. Das Wasser kam aus der Abwasserleitung (Wasserbeckenanschluss im Keller in ca. 80 cm Höhe). Hier mussten die Mandanten eine Klappe anbringen lassen, die vorher nicht nötig war. Die Mandanten befürchten, dass die Kanalisation durch das zusätzlich eingeleitete Wasser aus dem Neubaugebiet (nicht versickerbares Niederschlagswasser) nicht zurechtkommen wird. Das Eindringen des Wassers findet jetzt schon auf höherem Niveau statt.</p>	<p>Die Befürchtungen des Mandanten, dass es zu einer Schadstoffanreicherung der Luft kommt, die sich schädlich auf die Anwohner auswirken könnte, wird nicht geteilt. Insgesamt ist mit den West-Ost verlaufenden Straßenzügen von Schwalbenstraße und Drosselweg immer noch eine gute Durchlüftung des Quartiers gegeben. Eine Einschränkung der Gartennutzung und der Lebensqualität des Mandanten wird hier nicht gesehen.</p> <p>Auf die Stellplatzsituation und den erforderlichen Stellplatznachweis auf Vorhabenebene wurde bereits oben in der Abwägung eingegangen.</p> <p>Das Fehlverhalten von einzelnen Teilnehmern am öffentlichen Straßenverkehr durch falsches Parken kann nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Auf die Entwässerungssituation und das geplante Entwässerungskonzept mit Drosseleinrichtung wurde bereits ausreichend oben in der Abwägung eingegangen. Die Befürchtungen des Mandanten werden aufgrund der zu ergreifenden Maßnahmen nicht geteilt.</p>
<p><u>Gesamtschau</u></p> <p>In der Gesamtschau lässt sich daher sagen, dass der Bebauungsplan gegen § 1 VII BauGB verstößt, weil keine umfassende Abwägung stattgefunden hat und die Belange der Mandanten aus § 1 VI Nr. 6 und Nr. 9 BauGB nicht ausreichend gewichtet wurden.</p>	<p>Entgegen der Annahme in der Stellungnahme des Anregers fand eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander statt, die zu dem Ergebnis kam, der Schaffung von Wohnraum den Vorrang zu gewähren. Die vorgetragenen Punkte, die teils als</p>

<p>Dies führt grundsätzlich zur materiellen Unwirksamkeit des Bebauungsplans und den Beteiligten steht die gerichtliche Überprüfung durch einen Normkontrollantrag zu. Die Beteiligten bringen hiermit ihre Einwendungen rechtzeitig vor, § 3 II S. 2 BauGB. Allerdings steht selbst bei einer unterbliebenen Stellungnahme nicht mehr die Präklusion dahingehend entgegen, dass ein Normenkontrollantrag nicht mehr gestellt werden kann (§ 47 Abs. 2a) VwGO a.F.). Die Mandanten wirken hiermit darauf hin, die von Ihnen geltend gemachten Einwendungen berücksichtigt werden und die Durchsetzung und Ausführung des Bebauungsplans nochmals überdacht wird.</p>	<p>legitim zu bewerten sind, teils aber jeglicher Grundlage entbehrten (z.B. Schattenwurf auf ein Grundstück von Norden aus), wurden allesamt in die Abwägung eingestellt. Die Tatsache, dass den Argumenten des Anregers und der Mandanten durch den Marktgemeinderat nicht gefolgt wurde, ist nicht gleichzusetzen mit dem vom Anreger vorgetragenen Abwägungsmangel oder gar -ausfall. Die Marktgemeinde sieht daher keine materielle Unwirksamkeit des Bebauungsplanes nach der Rechtskraft. An der Planung wird aus den oben ausführlich dargelegten Punkten festgehalten. Grundsätzlich kann ein sog. Normenkontrollantrag von jeder natürlichen oder juristischen Person gestellt werden, die geltend macht durch die den Bebauungsplan in ihren Rechten verletzt zu sein oder zu werden.</p>
<p>Beschluss 31: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die in der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 14 vorgebrachten Einwände bezüglich der überdimensionalen Planung, der Art und des Maßes der Bebauung, der Überlastung der Straßen, der Rettungswege, der Stellplätze, der Überlastung der Kanalisation, der Nichtberücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Flächenversiegelung, der Verschattung, der Duplexgaragen, des wirtschaftlichen Schadens der vorhandenen Grundstücke in der Umgebung zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss 32:

Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Stellungnahmen untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen bezüglich der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB; § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Schwalbenstraße“ entsprechend der vorgenannten Vorschläge des Büro Grosser-Seeger & Partner vom 01.02.2022 zugestimmt.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Beschluss 33:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 55 „Schwalbenstraße“ in der Fassung vom 07.02.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt: