



Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur

Falkenstraße 1  
97076 Würzburg  
Tel 0931/465 84 96-0  
Fax 0931/465 84 96-99

[www.planungsschmiede.de](http://www.planungsschmiede.de)  
[info@planungsschmiede.de](mailto:info@planungsschmiede.de)

Gemeinsame Abwägungsvorlage über die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Fachbehörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorlage  
zum Vorentwurf vom 08.10.2024

## Bebauungsplan Gewerbegebiet „Alte Gärtnerei“

mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Estenfeld  
Landkreis Würzburg

Stand: 20.08.2025

## Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.

§ 4 Abs. 1 BauGB fand von **11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024** statt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 05.11.2024 zu dem Vorentwurf in der Fassung vom 08.10.2024 beteiligt.

| Lfd. Nr. | Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                      | Einwände / Anregungen / Hinweise<br>/ = Keine Anregungen oder Einwendungen<br>- = Keine Rückmeldung |
|----------|---|---|
| 1        | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung                                       | -   |
| 2        | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg                                  | /   |
| 3        | Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken  | /   |
| 4        | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Sachgebiet B Q                                       | Hinweise  |
| 5        | Bayerischer Bauernverband   | Hinweise  |
| 6        | Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Fuchsstadt  | Hinweise  |
| 7        | Bund Naturschutz In Bayern e.V.   | Hinweise  |
| 8        | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) | -   |
| 9        | Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Süd   | Hinweise  |
| 10       | Ericsson Services GmbH  | /   |
| 11       | Gasversorgung Unterfranken  | -   |
| 12       | Gemeinde Kürnach  | -   |
| 13       | Gemeinde Rottendorf   | /   |
| 14       | Handwerkskammer für Unterfranken  | /   |
| 15       | Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt                                       | /   |
| 16       | Kreisjugendring Würzburg  | /   |
| 17       | Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.   | -   |
| 18       | Landratsamt Würzburg - Bauplanungsrecht /Städtebau                                      | Hinweise  |
| 19       | Landratsamt Würzburg - Naturschutz  | Hinweise  |
| 20       | Landratsamt Würzburg - Immissionsschutz   | Hinweise  |
| 21       | Landratsamt Würzburg - Denkmalschutz  | Hinweise  |

|           |  |                 |
|-----------|--|-----------------|
| 22        | Landratsamt Würzburg Kreisentwicklung                  | /               |
| 23        | Landratsamt Würzburg Gesundheitsamt                    | /               |
| 24        | Landratsamt Würzburg Klimaschutz                       | /               |
| 25        | Landratsamt Würzburg Kreisheimatpflege                 | /               |
| 26        | Landratsamt Würzburg Kreisbrandt                       | -               |
| 27        | Landratsamt Würzburg Naturschutz                       | -               |
| <b>28</b> | <b>Mainfranken Netze GmbH</b>                          | <b>Hinweise</b> |
| 29        | Markt Rimplar  | /               |
| 30        | APG - Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg | /               |
| 31        | Regierung von Mittelfranken Luftraum Nordbayern        | /               |
| 32        | Regierung von Oberfranken Bergamt Bayreuth             | /               |
| <b>33</b> | <b>Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanung</b> | <b>Hinweise</b> |
| 34        | Regionaler Planungsverband Würzburg                    | /               |
| 35        | Staatliches Bauamt Würzburg                            | /               |
| <b>36</b> | <b>Stadt Würzburg</b>                                  | <b>Einwände</b> |
| <b>37</b> | <b>Team Orange</b>                                     | <b>Hinweise</b> |
| 38        | Verkehrsunternehmens-Verbund Mainfranken GmbH          | -               |
| <b>39</b> | <b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>                 | <b>Hinweise</b> |
| 40        | Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg                     | /               |

Es wird davon ausgegangen, dass die öffentlichen Belange der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht betroffen sind, wenn sie innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme zur Planung abgegeben haben.

Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

### Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen schriftlich geäußert und folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p><b>Nr. 4 TÖB-Liste</b>      <b>Bayer. Landesamt für Denkmalpflege</b></p>  | <p><b>Schreiben vom 26.11.2024</b>      <b>Hinweise</b></p>   |
| <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:<br/>                     Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 (1) BayDSchG:</b><br/>                     Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde wie folgt ergänzt:<br/> <i>„D19. Denkmalschutz<br/>                     19.1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.</i></p> <p><i>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</i></p> <p><i>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Alzenau und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).“</i></p> |

| Stellungnahme  |                                    | Abwägungsvorschlag       |          |
|--|------------------------------------|--------------------------|----------|
| Nr. 4 TÖB-Liste  | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege | Schreiben vom 26.11.2024 | Hinweise |
| <p><b>Art. 8 (2) BayDSchG:</b><br/>                     Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.<br/>                     Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art.8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.<br/>                     Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p> |                                    |                          |          |

| Stellungnahme   |                                  | Abwägungsvorschlag  |                   |
|---|----------------------------------|---|-------------------|
| <b>Nr. 5 TöB-Liste</b>  | <b>Bayerischer Bauernverband</b> | <b>Schreiben vom 13.12.2024</b>   | <b>Anregungen</b> |
| <p>der Bayerische Bauernverband nimmt zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung. Grundsätzlich begrüßen wir die geplante Umnutzung der traditionellen Gärtnerei hin zu einer Wohnbebauung. Diese Entscheidung entspricht dem Ziel einer sparsamen Flächen-inanspruchnahme und fördert die Innenentwicklung, was wir als positiv erachten.</p> <p>In Bezug auf die Eingrünung der externen Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 5490, Gemarkung Estenfeld, möchten wir jedoch einige wichtige Punkte zur Beachtung bringen. In den letzten Jahren haben landwirtschaftliche Maschinen einen enormen Größenzuwachs erfahren. Die Arbeitsbreiten und Wendekreise sind erheblich angestiegen, weshalb wir darauf hinweisen, dass Eingrünungsmaßnahmen jederzeit einen Mindestabstand von 2,5 m zu den angrenzenden Wegen der Flurnummern 5485, 5550 und 5661/001 in der Gemarkung Estenfeld einhalten müssen. Besonders im Bereich von Kurven muss sichergestellt werden, dass hoher Bewuchs vermieden wird, um die Durchfahrtmöglichkeiten für landwirtschaftliche Maschinen nicht zu beeinträchtigen. Die Sichtverhältnisse müssen so gestaltet werden, dass die Unfallgefahr minimiert wird. Die umliegenden Wege von der Ausgleichsfläche sind von zentraler Bedeutung und werden häufig von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt, um Flächen in den benachbarten Gewannen zu erreichen. Wir bitten daher, die genannten Bedenken bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um eine bestmögliche Vereinbarkeit von Landwirtschaft und der Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten.</p> |                                  | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans wurden die geplanten Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft überarbeitet. Die Änderungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Ursprünglich war vorgesehen, auf den Ausgleichsflächen eine extensive Grünlandnutzung mit ergänzender Pflanzung von Obstbäumen (Streuobst) umzusetzen. Diese Maßnahme wurde aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich positiv bewertet, da sie sowohl zur Förderung der Biodiversität als auch zur landschaftlichen Einbindung beiträgt. Allerdings wurde auch der damit verbundene hohe Pflege- und Unterhaltungsaufwand kritisch betrachtet. Obstbäume erfordern regelmäßige Pflege, insbesondere Baumschnitt, und das entstehende Mähgut muss abgeräumt werden. Mangels ausreichender Nachfrage ist eine Entsorgung des Grünguts häufig nur über eine Grüngutdeponie möglich, was zusätzliche Kosten verursacht.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde das Ausgleichskonzept angepasst. Ziel ist es, eine ökologische Aufwertung der Fläche zu erreichen, die gleichzeitig die landwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließt. So sollen landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben und die Akzeptanz der Maßnahme bei den Landbewirtschaftenden gesteigert werden.<br/>                     (siehe textliche Festsetzung „B 9. Ausgleichsfläche“)</p> |                   |

| Stellungnahme  |                             | Abwägungsvorschlag   |                 |
|--|-----------------------------|--|-----------------|
| <b>Nr. 6 TÖB-Liste</b>   | <b>Bayernwerk Netz GmbH</b> | <b>Schreiben vom 13.11.2024</b>  | <b>Hinweise</b> |
| <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ in der Gemeinde Estenfeld im Landkreis Würzburg; mit Planstand 08.10.2024.</p> <p>Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (Gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir Stellung zu Ihrer Anfrage.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ in der Gemeinde Estenfeld, Landkreis Würzburg verlaufen derzeit keine GAS Versorgungsleitungen unseres Unternehmens. In den anschließenden Bereichen (Riemenschneider- und Grünwaldstraße) verlaufen jeweils aktive GAS-Versorgungsleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1mtr. beidseits der Trassenachse. Im Bereich bzw. auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche A1 Gemarkung Estenfeld, Fl. Nr. 5490 verlaufen ebenfalls keine Versorgungsleitungen (Strom, GAS bzw. Datenleitungen) unseres Unternehmens.</p> <p>Wir haben diesem Schreiben eine Plankopie zur GAS-Versorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans beigelegt. Diese Plankopie ist nicht für Maßnahmen geeignet und dient somit nur für Planungszwecke. Für den richtigen Verlauf der Leitungsachse übernehmen wir jedoch keine Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände. Der Trassenverlauf wird vor Ort festgelegt.</p> <p>Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link: *anonymisiert*</p> <p>Für den richtigen Verlauf der Leitungsachsen übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.</p> |                             | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen<br/>                 Die Informationen werden bei nachgelagerten Detailplanungen im Rahmen der Ausführung berücksichtigt. Bei geplanten Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der betroffenen Leitungen wird die Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig eingebunden. Die einschlägigen technischen Richtlinien des DVGW sollten den ausführenden Unternehmen allgemein bekannt sein.</p> |                 |

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag                            |
|--|---|
| <p><b>Nr. 6 TÖB-Liste      Bayernwerk Netz GmbH</b></p>  | <p>Schreiben vom 13.11.2024      Hinweise</p> |
| <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass das technische Regelwerk (u.a. DVGW in der jeweils aktuellen Fassung) bzw. vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzuhalten sind.</p> <p>Die allgemeinen Verordnungen (Richtlinie DVGW) schreiben vor, dass aus sicherheitstechnischen Gründen ein Überbauen von Gasversorgungsleitungen (auch Baumanpflanzungen) nicht gestattet ist.</p> <p>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen GAS-Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung(en) mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.</p> <p>Bei Sicherungsmaßnahmen bzw. einer erforderlichen örtlichen Kabeleinweisung wenden Sie sich an unseren GAS-Service unter *anonymisiert* mit einem Vorlauf von mindestens 2 Arbeitswochen. Die zum Schutz notwendigen Sicherheitsmaßnahmen der bestehenden GAS-Versorgungsleitungen werden dann angegeben.</p> <p>Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ in der Gemeinde Estenfeld, Landkreis Würzburg und die ausgewiesene Ausgleichsfläche A1 auf Fl. Nr. 5490 in der Gemarkung Estenfeld bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Beteiligen Sie uns auch weiterhin, unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen auch Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.</p> |   |

| Stellungnahme   |                                       | Abwägungsvorschlag  |                 |
|---|---------------------------------------|---|-----------------|
| <b>Nr. 7 TöB-Liste</b>  | <b>Bund Naturschutz in Bayern e.V</b> | <b>Schreiben vom 11.11.2024</b>   | <b>Hinweise</b> |
| <p>Die Kreisgruppe Würzburg des BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am im Betreff genannten Verfahren und gibt im Namen des Landesverbandes und in Absprache mit der Ortsgruppe Kürnach folgende Stellungnahme ab:<br/>                     Bei Verdacht auf Feldermaus-Sommerquartiere sollten die Baumaßnahmen im Winterhalbjahr durchgeführt werden, bei Fledermaus-Wintert Quartieren jedoch im Sommerhalbjahr.</p> |                                       | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br/>                     Durch das Fachbüro PLÖG GbR wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.</p> <p>Sie haben bei der Ortsbegehung und bei den Untersuchungen der bestehenden baufälligen Gebäude mehrere potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse im Inneren des Dachgeschosses sowie Einflugmöglichkeiten über defekte Ziegel festgestellt werden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des als potenzielle Fledermaus-Lebensstätte sind verbindliche Festsetzungen getroffen. (siehe textliche Festsetzung „B 10, Artenschutz“)</p> |                 |

| Stellungnahme  |                                      | Abwägungsvorschlag  |                 |
|--|--------------------------------------|---|-----------------|
| <b>Nr. 9 TÖB-Liste</b>   | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> | <b>Schreiben vom 12.12.2024</b>   | <b>Hinweise</b> |
| <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ nehmen wir wie folgt Stellung:<br/>                     Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.<br/>                     Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wird die Verkehrsfläche zur Erschließung der anliegenden Grundstücke als „private Erschließungsstraße“ festgelegt. Damit diese Verkehrsfläche auch für die Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen kann, bitten wir hiermit um Festsetzung von entsprechenden Leitungsrechten.<br/>                     Ebenfalls bitten wir, in der geplanten „privaten Erschließungsstraße“, geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> |                                      | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br/>                     Die Informationen werden bei nachgelagerten Detailplanungen im Rahmen der Ausführung berücksichtigt. Bei geplanten Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der betroffenen Leitungen wird die Deutsche Telekom rechtzeitig eingebunden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen, indem im Bereich der geplanten privaten Erschließungsstraße ein Leitungsrecht mit ausreichender Leitungszone vorgesehen wird. Zudem wird der Bebauungsplan wie folgt ergänzt:<br/> <i>„6.2. Auf dem privaten Planweg A ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge festgesetzt. Jegliche Maßnahmen, die die bestimmungsgemäße Nutzung oder den ordnungsgemäßen Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, sind unzulässig und bedürfen der vorherigen Abstimmung mit den zuständigen Trägern.“</i></p> <p>Auf das Regelwerk wird im Bebauungsplan unter „D 21. Regelwerke Begrünung“ hingewiesen.</p> |                 |

| Stellungnahme  |                                      | Abwägungsvorschlag   |                 |
|--|--------------------------------------|--|-----------------|
| <b>Nr. 9 TöB-Liste</b>   | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> | <b>Schreiben vom 12.12.2024</b>  | <b>Hinweise</b> |
| <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel *anonymisiert*).</p> <p>Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse *anonymisiert* bzw. über Fax: *anonymisiert* zu erhalten.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.</p> |                                      | <p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene beachtet.</p> |                 |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p><b>Nr. 18 TöB-Liste</b>      <b>LRA Würzburg -<br/>Planungsrechtliche Stellungnahme</b></p>  | <p><b>Schreiben vom 10.12.2024</b>      <b>Anregungen</b></p>   |
| <p><b>Allgemein</b><br/>                 Die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ welche als Art der Nutzung ein „reines Wohngebiet“ (WR) festsetzt. Der gültige Flächennutzungsplan stellt Flächen für (WR) „reines Wohngebiet“ dar“. Die umliegenden Flächen sind als WA „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Östlich des Plangebietes sind gemischte Bauflächen (M) dargestellt. In der direkten Umgebung zum Plangebiet gibt es keine rechtsgültigen Bebauungspläne und liegt daher innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).</p> |   |
| <p><b>Art der Nutzung:</b> Bezüglich der Art der Nutzung wird auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes verwiesen.</p>   | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p><b>Planzeichnung:</b> Es wird empfohlen ebenfalls vom WR I einen beispielhaften Schnitt aufzunehmen.</p>   | <p>Der Anregung wird entsprochen und ein Systemschnitt ergänzt.</p>   |
| <p><b>Textliche Festsetzung</b><br/>                 Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte GRZ /GFZ die empfohlenen Obergrenzen für „reine Wohngebiete“ (WR) gemäß § 17 BauNVO übersteigen.</p>   | <p>Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Bebauungsplan erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte. Es wird von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO abgewichen, um den spezifischen Anforderungen des Plangebiets gerecht zu werden. Eine höhere GRZ als der gesetzliche Orientierungswert ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die erhöhte GRZ trägt den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Eine intensivere Nutzung innerörtlicher Flächen vermindert den zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich und unterstützt damit die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.</li> <li>- Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Verdichtung und eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen. Damit wird dem Gebot der Nachverdichtung Rechnung getragen und gleichzeitig das städtebauliche Potenzial innerörtlicher Flächen besser ausgeschöpft.</li> </ul> |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Nr. 18 TöB-Liste      LRA Würzburg -<br/>                     Planungsrechtliche Stellungnahme</p>   | <p>Schreiben vom 10.12.2024      Anregungen</p>  |
|   | <p>Zusammenfassend ist die Festsetzung einer GRZ von 0,6 städtebaulich vertretbar und planerisch geboten. Sie unterstützt eine effiziente Flächennutzung, die Realisierung bezahlbaren Wohnraums und entspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.</p>   |
| <p>2.1 Es wird empfohlen für die unteren Bezugspunkte entweder eine feste Höhenkote in den Planzeichnungen auf den jeweiligen Grundstücken einzutragen oder sich entweder auf die Mitte der Gebäude bzw. tiefste/ niedrigste OK der Bezugsstraße festzulegen.</p> <p>Gleiches wird für die Festsetzung 2.2 empfohlen.</p> | <p>Der Anregung wird in Teilen entsprochen.<br/>                     Folgenden Festsetzungen werden getroffen:<br/>                     „2.4. Der obere Bezugspunkt zur Berechnung der max. Gebäudehöhe / Wandhöhe im Teilbereich "WRI / WR II" ist die Oberkante der Attika bzw. im Teilbereich "WA" der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.<br/>                     2.5. In den Teilbereichen "WA" und "WR1" gilt als unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Die EFH ist mit max. 0,50 m über oder unter der Oberkante Straße (Planweg A) zulässig.<br/>                     2.6. Der Bezugspunkt ist von der Mittelachse des einzelnen Gebäudes anzusetzen.“</p> <p>Die Definition des unteren Bezugspunktes als Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens (EFH) und des oberen Bezugspunktes als Oberkante der Attika bzw. im Teilbereich „WA“ als äußerer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gewährleistet eine einheitliche und transparente Berechnungsgrundlage, wodurch Interpretationsspielräume minimiert und die Genehmigungsfähigkeit im bauaufsichtlichen Verfahren erleichtert werden.</p> |
| <p>4.3 Es wird empfohlen diesen Punkt unter Hinweise aufzuführen.</p>   | <p>Der Anregung, den Hinweis lediglich unter „Hinweise“ aufzuführen, wird nicht entsprochen. Um sicherzustellen, dass der Hinweis bei der späteren Bauausführung nicht übersehen wird und die beabsichtigte Wirkung entfalten kann, bleibt er weiterhin Bestandteil der textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen.</p>  |
| <p>Fazit: Vorbehaltlich der Zustimmung des Immissionsschutzes, des Naturschutzes, des Gesundheitsamtes, des Regionalmanagement, Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung, des Wasserrechts, des Denkmalschutzes sowie des</p>  | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>   |

| Stellungnahme   |  | Abwägungsvorschlag              |                   |
|---|--|---------------------------------|-------------------|
| <b>Nr. 18 TöB-Liste</b>   | <b>LRA Würzburg -<br/>Planungsrechtliche Stellungnahme</b> | <b>Schreiben vom 10.12.2024</b> | <b>Anregungen</b> |
| Klimaschutzes, Energiewende und Mobilität bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Einwände. |  |                                 |                   |

| Stellungnahme   |                                   | Abwägungsvorschlag  |                 |
|---|-----------------------------------|---|-----------------|
| <b>Nr. 19 TöB-Liste</b>   | <b>LRA Würzburg - Wasserrecht</b> | <b>Schreiben vom 10.12.2024</b>   | <b>Hinweise</b> |
| <p>Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:<br/>                     Das Gebiet ist nicht als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.</p> <p>Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG). Ob der geplante Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Leistungsfähigkeit Kläranlage) realisierbar ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu beurteilen.</p> <p>Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen.</p> |                                   | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes muss aufgrund der Bestandssituation und den angrenzenden Leitungen im Mischsystem erfolgen.</p> <p>Es ist jedoch festgesetzt, dass das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.</p> <p>Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünwaldstraße ist unzulässig, um eine unnötige Belastung der Leitungen in dieser Straße und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu vermeiden.</p> <p>Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünwaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Leitungen in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden.</p> |                 |

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p><b>Nr. 19 TöB-Liste LRA Würzburg - Wasserrecht</b></p>  | <p><b>Schreiben vom 10.12.2024 Hinweise</b></p>  |
| <p>Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.</p> <p>Bezüglich Gewässer- und Bodenschutzes, sowie Umgang mit Niederschlagswasser sollte der allgemein amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligt werden. Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugelände in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.</p>               | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine verbindliche Dachbegrünung ist unter den textlichen Festsetzungen „13.1. Dachform / Dachneigung“ festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Fachbehörden sind ebenfalls am Verfahren beteiligt</p>  |
| <p>Mit E-Mail vom 11.11.2024 nahm Frau *anonymisiert* bezüglich Bodenschutz Stellung:<br/>                 Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.<br/>                 Wie aus den Unterlagen hervor geht, hat auf den Flurstücken ein ehemaliger Erwerbsgartenbau (&lt; 5 Jahre) stattgefunden.<br/>                 Aufgrund dessen wird bezüglich einer evtl. ehemaligen Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Biozidprodukten die Beteiligung der Fachbehörde, das Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und die Fachbehörde, das Gesundheitsamt Würzburg, für den Wirkungspfad Boden-Mensch empfohlen.<br/>                 Sollte gegebenenfalls bei der Nachnutzung ein Nutzpflanzenanbau vorgesehen sein, wird für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze die Beteiligung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen diesbezüglich ange regt.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Fachbehörden sind ebenfalls am Verfahren beteiligt. Zudem ist folgender Hinweis im Bebauungsplan enthalten:<br/>                 „19. <u>Altlasten</u><br/>                 19.1. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Würzburg zu benachrichtigen.<br/>                 (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</p> |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  |                   |
|---|---|-------------------|
| <b>Nr. 19 TöB-Liste LRA Würzburg - Naturschutz</b>  | <b>Schreiben vom 10.12.2024</b>   | <b>Anregungen</b> |
| <p>Grundlagen der nachfolgenden Stellungnahme sind u. a. der Umweltbericht, die Begründungen zum Bebauungsplan und zur Grünordnung, die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, alle mit den Planungsständen vom 08.10.2024 und erstellt vom Ingenieurbüro Braun, Würzburg, sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 13.02.2023 (Büro PLÖG GbR, Prosselsheim).</p>   |   |                   |
| <p>Umweltbericht<br/>                     Der Detaillierungsgrad im Umweltbericht reicht aus. Weitere Untersuchungen in Bezug auf die von der unteren Naturschutzbehörde zu vertretenden Schutzgüter sind nicht erforderlich.</p>   | <p>Die positive Rückmeldung wird anerkennend zur Kenntnis genommen.</p>   |                   |
| <p>Artenschutzrecht<br/>                     Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind potentielle Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen. Aus Gründen der Arbeitssicherheit (Einsturzgefahr) war eine vollständige Besichtigung durch das beauftragte Büro nicht möglich. Ein Vorkommen lässt sich also nicht ausschließen. Die genannten Artengruppen sind besonders bzw. streng geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Es gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.<br/>                     Die für den Abbruch der Gebäude verantwortliche natürliche oder juristische Person hat die artenschutzrechtlichen Einwände eigenverantwortlich zu beachten. Die Abbrucharbeiten müssen von Beginn an von einer in Bezug auf die erwähnten Artengruppen fachkundigen Person überwacht werden (Umweltbaubegleitung).<br/>                     Es ist bestmöglich sicherzustellen, dass beim Abbruch der Gebäude keine geschützten Tiere zu Schaden kommen. Sollten besetzte Vogelneester oder Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen. Die weitere Vorgehensweise ist in diesem Fall mit Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br/>                     Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen unter „B 10. Artenschutz“ werden um die vorgebrachten Hinweise und Anregungen ergänzt.</p> |                   |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  |                   |
|---|---|-------------------|
| <p><b>Nr. 19 TöB-Liste LRA Würzburg - Naturschutz</b></p>   | <p>Schreiben vom 10.12.2024</p>   | <p>Anregungen</p> |
| <p>Darüber hinaus sind zur Konfliktminimierung folgende Vorkehrungen notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Abbrucharbeiten müssen während der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen April und September erfolgen. (Von dieser Vorgabe kann abgewichen werden, wenn die Umweltbaubegleitung die Unbedenklichkeit bestätigt).</li> <li>- Die Dachschindel auf den Gebäuden sind 2-3 Tage vor Beginn der Abbrucharbeiten zu entfernen.</li> <li>- Das vorhandene Vogelnebst (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) ist außerhalb der Brutperiode zu entfernen.</li> <li>- Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen regelmäßig auf neuangelegte Nester kontrolliert werden.</li> <li>- An den neu errichteten Gebäuden sind nach Vorgabe der Umweltbaubegleitung Quartiere für Fledermäuse anzubringen.</li> <li>- Hinweis: Die Außenbeleuchtung der neuen Gebäude sollte insekten- und fledermausfreundlich sein.</li> </ul> |   |                   |
| <p><b>Kompensation</b><br/>                 Die Kompensation ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 5490 der Gemarkung Estenfeld geplant. Die Fläche wird derzeit von einem landwirtschaftlichen Betrieb aus Estenfeld bewirtschaftet.<br/>                 Es handelt sich nach den uns vorliegenden Informationen um einen Acker mit Brachstreifen und eingesäter Blütmischung. Das Grundstück ist zur Aufwertung geeignet. Nach Umsetzung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff als kompensiert.</p> <p>Entgegen der Festlegung in Kap. 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan ist es Aufgabe der Gemeinde, die fachgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen (§ 4c BauGB). Weiterhin ist die Gemeinde verpflichtet, die Kompensationsfläche dem Landesamt für Umwelt zu übermitteln (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).</p>   | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br/>                 Die Begründung bzw. der Umweltbericht Kapitel „15.4 Maßnahmen zum Ausgleich“ wird entsprechend angepasst. Es wird klargestellt, dass die Gemeinde für die fachgerechte Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verantwortlich ist und deren ordnungsgemäße Ausführung zu überwachen hat.</p> |                   |

| Stellungnahme  |                                   | Abwägungsvorschlag  |                   |
|--|-----------------------------------|---|-------------------|
| <b>Nr. 19 TöB-Liste</b>  | <b>LRA Würzburg - Naturschutz</b> | <b>Schreiben vom 10.12.2024</b>   | <b>Anregungen</b> |
| <p>Zur Kompensation soll u. a. eine Streuobstwiese angelegt werden. Die Planung ist aus fachlicher Sicht sinnvoll. Allerdings ist ein hoher Unterhaltungsaufwand zu erwarten. Die Obstbäume müssen geschnitten werden. Das Mähgut muss abgeräumt und bei fehlender Nachfrage auf einer Grüngutdeponie entsorgt werden.</p> <p>Die Gemeinde sollte sich überlegen, ob es nicht besser ist, das Grundstück in einer landwirtschaftlichen Nutzung zu belassen und den notwendigen Ausgleich zu leisten, indem die Fläche vom derzeitigen Betrieb (oder einem anderen) naturnah bewirtschaftet wird.</p> <p>Möglich wäre z. B. eine extensive Ackernutzung, eine Brachlegung mit Selbstbegrünung oder das „3-Streifen-Modell“ (Feldhamster).</p> |                                   | <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Ziel ist es, durch geeignete Maßnahmen eine ökologische Aufwertung der betroffenen Flächen zu erreichen, ohne die bestehende landwirtschaftliche Nutzung auszuschließen. Damit wird einerseits der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff kompensiert, andererseits bleiben die betroffenen Flächen weiterhin landwirtschaftlich nutzbar. Dies fördert nicht nur die langfristige Sicherung wertvoller Nutzflächen, sondern erhöht auch die Akzeptanz der Maßnahme bei den Bewirtschaftenden.</p> <p>(siehe textliche Festsetzung „B 9. Ausgleichsfläche“)</p> |                   |

| Stellungnahme   |  | Abwägungsvorschlag  |                   |
|---|--|---|-------------------|
| <b>Nr. 20 TöB-Liste</b>   | <b>LRA Würzburg - Immissionsschutz</b> | <b>Schreiben vom 10.12.2024</b>   | <b>Anregungen</b> |
| <p>1. Die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt die Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) mit einer Fläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup>.</p> <p>Das Plangebiet liegt mitten im bestehenden Siedlungsgebiet. Nördlich, südlich und westlich grenzen bebaut Wohngebiete an. Östlich verläuft die Riemenschneiderstraße. Östlich daran schließt eine bebaut gemischte Baufläche (M) an. Das noch unbebaute Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als WR dargestellt. Die umliegenden bebauten Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan z.T. als WR und z.T. als WA (allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert für den umliegenden Bereich nicht.</p> <p>2. Dem Bebauungsplangebiet sollte keinen höheren Schutzgrad zugestanden werden als den umliegenden bebauten Wohnbauflächen und dadurch die östlich der Riemenschneiderstraße befindlichen Nutzungen nicht stärker einschränken als bisher. Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird deshalb die Ausweisung eines WA-Gebietes empfohlen.</p> |  | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entlang der Riemenschneiderstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um sicherzustellen, dass potenzielle Immissionen des gegenüberliegenden Gärtnereibetriebs, wie Lärm und Gerüche, nicht direkt in die reinen Wohngebiete vordringen. Um eine überwiegende Wohnnutzung sicherzustellen und mögliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe auszuschließen, werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Der restliche Teil des Plangebiets wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Wohnfunktion uneingeschränkt im Vordergrund steht und die Bewohner vor möglichen störenden Einflüssen geschützt werden. Da das Umfeld überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist, sind keine Einschränkungen für das Plangebiet oder die Umgebung zu erwarten.</p> |                   |

| Stellungnahme  |                                      | Abwägungsvorschlag   |                       |
|--|--------------------------------------|--|-----------------------|
| <b>Nr. 21 TöB-Liste</b>  | <b>LRA Würzburg - Denkmalschutz</b>  | <b>Schreiben vom 10.12.2024</b>  | <b>Hinweise</b>       |
| <p>Die vom 11.11.2024 vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Estenfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ wurde unter denkmalrechtlichen und denkmalfachlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange durchgesehen und geprüft. Im beplanten Bereich befinden sich weder Einzel- noch Bodendenkmäler, auch nicht im sog. Gestörten Bereich im Radius von 150 Metern um das Vorhaben herum.</p> <p>Dennoch befindet sich folgendes Bodendenkmal in der Nähe:<br/>                 D-6-6126-0025: Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums<br/>                 Im vorliegenden Fall werden die denkmalrechtlichen und -fachlichen Aspekte in der vorgelegten Planung berücksichtigt und gewahrt, folgender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten:<br/>                 „Denkmalschutz<br/>                 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Würzburg als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.“<br/>                 In der Begründung wird zusätzlich auf Seite 16 unter Punkt 6. Auf Art. 8 BayDSchG Bezug genommen sowie der Nähebereich zum oben genannten Bodendenkmal erwähnt.<br/>                 Es ergehen keine weiteren Hinweise oder Auflagen.</p> |                                      | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf den Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird wie folgt geändert:<br/>                 „D 17. Denkmalschutz<br/>                 17.1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.<br/>                 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.<br/>                 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Alzenau und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).“</p> |                       |
| Stellungnahme  |                                      | Abwägungsvorschlag   |                       |
| <b>Nr. 23 TöB-Liste</b>  | <b>LRA Würzburg - Gesundheitsamt</b> | <b>Schreiben vom 10.12.2024</b>  | <b>Keine Einwände</b> |
| <p>Die Belange des Gesundheitsamts sind zum aktuellen Zeitpunkt ausreichend gewürdigt.</p>   |                                      | /  |                       |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag                                  |
|---|---|
| <p><b>Nr. 24 TöB-Liste LRA Würzburg - Klimaschutz</b></p>   | <p>Schreiben vom 10.12.2024      Keine Einwände</p> |
| <p>Die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt, in zentraler Lage im Gemeindegebiet auf einer ungenutzten Fläche gegenüber der Gärtnerei Wolz einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen und verweist auf eine hohe Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum. Die Flächen werden als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, der Flächennutzungsplan bedarf keiner Änderung und das Plangebiet umfasst ca. 4.600 m<sup>2</sup> und wird über die Riemenschneiderstraße erschlossen.</p> <p>Laut Umweltbericht sind die überplanten Flächen von geringer lokalklimatische Bedeutung, auch da die Flächen sich im Anschluss an die bestehende Bebauung im Inneren des Ortsgebiet anschließen. Die zu erwartenden lokalklimatischen Auswirkungen aus das Schutzgut „Klima/Luft“ sind daher von geringer Erheblichkeit. Zudem sind im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.</p> <p>Der SF7 erhebt keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> | <p>/</p>  |

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag                                  |
|--|---|
| <p><b>Nr. 22 TöB-Liste LRA Würzburg - Kreisentwicklung</b></p>   | <p>Schreiben vom 10.12.2024      Keine Einwände</p> |
| <p>Die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Gärtnerei" auf einer ungenutzten Fläche gegenüber einer Gärtnerei zur Erschließung eines Baugebiets. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.603 m<sup>2</sup> und liegt in mitten des bestehenden Siedlungsgebiets.</p> <p>Da das Bebauungsgebiet die Nachverdichtung fördert, gleichzeitig der Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum nachkommt, bestehen von Seiten der Kreisentwicklung keine Einwände.</p> <p>Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Gemeinde Estenfeld und dem beauftragten Planungsbüro ausschließlich per E-Mail übermittelt.</p> | <p>/</p>  |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p><b>Nr. 28 TöB-Liste    Mainfranken Netze GmbH</b></p>  | <p><b>Schreiben vom 20.11.2024    Hinweise</b></p>   |
| <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Versorgungsleitungen der Mainfranken Netze GmbH (MFN), Stadtwerke Würzburg AG (STW) sowie der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH (TWW).</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.</p> <p>Im Zuge der Erschließung ist geplant Versorgungsleitungen mit zu verlegen. Zwecks Koordinierung und bei diesbezüglichen Fragen wenden Sie sich bitte rechtzeitig im Zuge der Entwurfsplanung für Strom an *anonymisiert*.</p> <p>Entstehen im Bereich der Baumaßnahme öffentliche Verkehrswege innerhalb geschlossener Ortsanlagen, sind diese lt. Art. 51 (1) BayStrWG zu beleuchten. Ansprechpartner hierfür sind *anonymisiert*.</p> <p>Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.</p> <p>Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH bzw. der Wassergewinnung Würzburg-Estenfeld GmbH sind nicht betroffen.</p> <p>Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.</p> <p>Für spartenübergreifende Netzauskunft setzen Sie sich bitte rechtzeitig im Zuge der Planung und vor Baubeginn im Rahmen Ihrer Erkundigungspflicht mit unserem zentralen Kontakt *anonymisiert*.in Verbindung. Ein bereits vorhandener Zugang zu unserem 24/7 Portal Netzauskunft kann hierfür ebenfalls genutzt werden.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen<br/>                 Die Informationen werden bei nachgelagerten Detailplanungen im Rahmen der Ausführung berücksichtigt. Bei geplanten Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der betroffenen Leitungen wird die Mainfranken Netze GmbH rechtzeitig eingebunden.</p> <p>Im Bereich der geplanten privaten Erschließungsstraße ist ein Leitungsrecht mit ausreichender Leitungszone vorgesehen. Zudem wird der Bebauungsplan wie folgt ergänzt:<br/> <i>„6.2. Auf dem privaten Planweg A ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge festgesetzt. Jegliche Maßnahmen, die die bestimmungsgemäße Nutzung oder den ordnungsgemäßen Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, sind unzulässig und bedürfen der vorherigen Abstimmung mit den zuständigen Trägern.“</i></p> <p>Auf das Regelwerk wird im Bebauungsplan unter „D 21 . Regelwerke Begründung“ hingewiesen.</p> |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p><b>Nr. 33 TöB-Liste</b>     <b>Regierung von Unterfranken</b></p>  | <p><b>Schreiben vom 26.11.2024</b>     <b>Hinweise</b></p>  |
| <p>Die Regierung von Unterfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu diesem Vorentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Anlässlich der Nutzbarmachung einer im Innenort liegenden Brachfläche wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Ziel ist die Überplanung als reines Wohngebiet, im Umfang von ca. 0,5 ha mit zusätzlich externer Ausgleichsfläche.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht kann das Vorhaben landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze z. B. zu einer flächensparenden, auf Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung unterstützen (vgl. Kap. 3 LEP i. V. m. B II 1.1, 1.2 und 1.4 Regionalplan Würzburg).</p> <p>Im Hinblick auf die in der Begründung zum Vorentwurf genannte hohe Nachfrage nach Bauland in Estenfeld weisen wir zudem auf Grundsatz 1.2.2 LEP hin, dem nach bei der Ausweisung von Bauland auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden soll.</p> <p>Darüber hinaus bestehen unsererseits keine Einwände gegen diese Planung.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält keine expliziten Vorgaben zur Schaffung von gefördertem Wohnraum im Sinne des sozialen Wohnungsbaus. Dennoch verfolgt die Planung das Ziel einer differenzierten Wohnraumversorgung, die auch einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zum innerörtlichen Wohnraum erleichtert.</p> <p>Zu diesem Zweck wird im Teilbereich WA sowie im Teilbereich WR2 festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens drei Wohneinheiten zu errichten sind. Diese städtebauliche Vorgabe fördert ausdrücklich die Errichtung von Mehrparteienhäusern, wodurch sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen entstehen können.</p> <p>Durch diese Maßnahme wird – ohne direkte Bindung an Förderprogramme – ein Instrument zur sozialen Durchmischung geschaffen. Es erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass Wohnraum auch für Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen zur Verfügung gestellt wird. Die Maßnahme trägt so zur Erfüllung der gemeindlichen Aufgabe der Daseinsvorsorge im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB bei.</p> |

| Stellungnahme   |                | Abwägungsvorschlag  |         |
|---|----------------|---|---------|
| Nr. 36 TöB-Liste  | Stadt Würzburg | Schreiben vom 11.12.2024  | Einwand |
| <p>Für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren bedanke ich mich. Grundsätzlich sind Maßnahmen der Innenentwicklung einer Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen. In Bezug auf das eigentliche Planungsgebiet „Alte Gärtnerei“ werden die Interessen der Stadt Würzburg nicht berührt.</p> <p>Die vorgesehene Ausweisung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 5490, Gemarkung Estenfeld) greift jedoch in den gemeinsamen Teillebensraum Würzburg Lengfeld / Estenfeld / Rottendorf des streng geschützten Feldhamsters ein und tangiert damit auch die Interessen der Stadt Würzburg. Gemäß dem Interkommunalen Konzept zum Schutz des Feldhamsters der Allianz Würzburger Norden e.V., Fabion GbR, handelt es sich hierbei zwar um ein großflächiges Verbreitungsareal mit einem noch guten Erhaltungszustand. Allerdings ist auch dieses Teilvorkommen heute schon durch einen sehr hohen Nutzungsdruck und starke Zerschneidungen beeinträchtigt. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt für alle streng geschützten Arten sowohl ein Tötungs- als auch Schädigungsverbot von Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Eingriffe in den Lebensraum des streng geschützten Feldhamsters sind deshalb entsprechend auszugleichen. Die als naturschutzrechtlicher Ausgleich vorgesehene Streuobstwiese auf der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche Fl.Nr. 5490 steht damit den Lebensraumanforderung des streng geschützten Feldhamsters entgegen.</p> |                | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans wurden die geplanten Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft überarbeitet. Die Änderungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Ursprünglich war vorgesehen, auf den Ausgleichsflächen eine extensive Grünlandnutzung mit ergänzender Pflanzung von Obstbäumen (Streuobst) umzusetzen. Diese Maßnahme wurde aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich positiv bewertet, da sie sowohl zur Förderung der Biodiversität als auch zur landschaftlichen Einbindung beiträgt. Allerdings wurde auch der damit verbundene hohe Pflege- und Unterhaltungsaufwand kritisch betrachtet. Obstbäume erfordern regelmäßige Pflege, insbesondere Baumschnitt, und das entstehende Mähgut muss abgeräumt werden. Mangels ausreichender Nachfrage ist eine Entsorgung des Grünguts häufig nur über eine Grüngutdeponie möglich, was zusätzliche Kosten verursacht.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde das Ausgleichskonzept angepasst. Ziel ist es, eine ökologische Aufwertung der Fläche zu erreichen, die gleichzeitig die landwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließt. So sollen landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben und die Akzeptanz der Maßnahme bei den Landbewirtschaftenden gesteigert werden.</p> <p>(siehe textliche Festsetzung „B 9. Ausgleichsfläche“)</p> <p>Nach Angaben der Grundstückseigentümer sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist das tatsächliche Vorkommen von Feldhamstern im Plangebiet (Fl.Nr. 5490) jedoch als sehr unwahrscheinlich einzustufen. Grund hierfür sind insbesondere die im Bereich vorherrschenden Bodeneigenschaften, die als wenig geeignet für eine dauerhafte Besiedlung durch den Feldhamster eingeschätzt werden. Trotz des geringen Besiedlungspotenzials wurden bei den Vorgaben vorsorglich Maßnahmen berücksichtigt, die den Anforderungen an den Schutz dieser streng geschützten Art gerecht werden. Diese Maßnahmen fördern die Ausbildung geeigneter Strukturen, die bei einem potenziellen Vorkommen als Nahrungshabitat dienlich sein könnten.</p> |         |

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p><b>Nr. 37 TöB-Liste Team orange</b></p>   | <p><b>Schreiben vom 06.11.2024 Anregungen</b></p>   |
| <p>haben Sie vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme im o.g. Bauleitplanverfahren.</p> <p>Soweit ersichtlich handelt es sich bei der Verkehrsfläche um einen privaten Erschließungsweg. Nach der im Landkreis Würzburg gültigen Abfallwirtschaftssatzung sind Abfälle bzw. die Abfallbehälter „an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche“ bereitzustellen. In diesem Fall handelt es sich um die Einmündung des privaten Erschließungswegs in die Riemenschneiderstraße. Zur Vermeidung späterer Unklarheiten und Missverständnisse empfehlen wir dringend, für die Bereitstellung der Abfälle bzw. der Abfallbehälter eine ausreichend große Fläche an der Einmündung in die Riemenschneiderstraße vorzusehen sowie die Grundstückseigentümer bzw. Bewohner frühzeitig, umfassend und nachweislich über die Pflicht zur Bereitstellung der Abfälle bzw. der Abfallbehälter an der Einmündung in die Riemenschneiderstraße in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Ergänzend teilen wir mit, dass eine Anfahrt des Erschließungswegs auch im Falle einer öffentlichen Widmung aufgrund einer deutlich zu geringer Dimensionierung der Wendeanlage nach den einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Einwände nicht möglich wäre.</p> | <p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine konkrete bauleitplanerische Festsetzung zur Positionierung von Abfallbehältern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und es ist keine explizite Fläche festgesetzt. Für derartige Detailregelungen bestehen im Baugesetzbuch keine ausdrücklichen Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB).</p> <p>Im Bebauungsplan wird jedoch folgender Hinweis aufgenommen:<br/>                 „22. <u>Abfallentsorgung</u><br/>                 22.1. Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Würzburg regelt, dass Abfälle und Abfallbehälter an der "nächsten anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche" bereitgestellt werden müssen. Für die Bereitstellung der Abfallbehälter sind ausreichend große Flächen an der Einmündung des privaten Erschließungswegs in die Riemenschneiderstraße und an der Grünwaldstraße vorzusehen. Die zukünftigen Bewohner sind frühzeitig, umfassend und nachweislich über die Pflicht zur Bereitstellung der Abfallbehälter an öffentlichen Verkehrsflächen zu informieren. Dies gewährleistet eine ordnungsgemäße Bereitstellung und Abholung der Abfallbehälter.“</p> <p>Die Begründung wird, um das Kapitel „6.5 Abfallentsorgung“ ebenfalls entsprechend ergänzt.</p> |

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p><b>Nr. 39 TöB-Liste</b>    <b>Vodafone GmbH</b></p>   | <p>Schreiben vom 05.12.2024    <b>Hinweise</b></p>   |
| <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.11.2024.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an *anonymisiert*, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen<br/>                 Die Informationen werden bei nachgelagerten Detailplanungen im Rahmen der Ausführung berücksichtigt. Bei geplanten Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der betroffenen Leitungen wird die Vodafone GmbH rechtzeitig eingebunden.</p> <p>Im Bereich der geplanten privaten Erschließungsstraße ist ein Leitungsrecht mit ausreichender Leitungszone vorgesehen. Zudem wird der Bebauungsplan wie folgt ergänzt:<br/> <i>„6.2. Auf dem privaten Planweg A ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge festgesetzt. Jegliche Maßnahmen, die die bestimmungsgemäße Nutzung oder den ordnungsgemäßen Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, sind unzulässig und bedürfen der vorherigen Abstimmung mit den zuständigen Trägern.“</i></p> |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag                                       |
|---|--|
| <p><b>Nr. 40 TöB-Liste</b>    <b>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</b></p>   | <p>Schreiben vom 27.11.2024    <b>Keine Einwände</b></p> |
| <p>As Träger öffentlicher Belange geben wir die folgende Stellungnahme ab:<br/>                 Sowohl in der Begründung als auch im Plan werden wasserwirtschaftliche Belange, insbesondere die zum Umgang mit Abwasser behandelt. Wir begrüßen diese Vorgehensweise und Festlegungen.<br/>                 Nachdem die Versorgung mit Trinkwasser gesichert und Oberflächengewässer nicht direkt berührt sind, sind weitere wasserwirtschaftliche Hinweise nicht veranlasst. Mit dem Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ besteht aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Einverständnis.</p> | <p>/</p>   |

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand von **24.10.2024 bis einschließlich 24.11.2024** statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen zum Vorentwurf in der Fassung vom 08.10.2024 eingereicht.

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <b>Nr. 01 Privat (Schreiben vom 21.11.2024)</b>   |   |
| <p>bei dem Bebauungsplan für die Alte Gärtnerei, sind verschiedene Erdbewegungen vorgesehen. Bei dem angrenzenden Grundstück „An der Schafmauer“ sind die vorhandenen Stützmauern gegen Untergrabungen oder abrutschen zu sichern. Es muss vor der Bebauung sichergestellt werden das</p> <ol style="list-style-type: none"><li>keine Beschädigung für das vorhandene Stützsystem</li><li>keine Auswirkungen an den angrenzenden Grundstücken</li><li>Die Stützmauer sind im Vorfeld gegen abrutschen, Kippen oder Untergrabungen zu sichern</li><li>Beschädigungen für das Mauerwerk und Grundstück und Gebäude sind auszuschließen.</li></ol> | <p>Die Sicherung angrenzender Grundstücke und bestehender baulicher Anlagen gegen mögliche Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten liegt im Verantwortungsbereich der ausführenden Unternehmen und erfolgt im Rahmen der Bauausführung unter Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln sowie der Bestimmungen des privaten Nachbarrechts.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine verbindlichen Festsetzungen zur konkreten baulichen Ausführung der Stützmauer getroffen werden. Der Bebauungsplan legt lediglich den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung fest. Etwaige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind im Zuge der späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren durch den zukünftigen Bauherrn zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p data-bbox="165 248 712 280"><b>Nr. 01a Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b></p> <p data-bbox="165 328 1039 384">bei dem Bebauungsplan für die Alte Gärtnerei fehlen die genauen Maßangaben<br/>-zum Beispiel für die Gebäude, Höhenangaben, Abstände, etc.</p> <p data-bbox="165 416 1189 639">Die Straße wird als Privat Straße ausgewiesen, in diesen Zusammenhang sind die Anwohner gezwungen ihre Abfallbehälter selbstständig über mehr als 100 Meter zu fahren.<br/>Bei Kopfsteinpflaster sicher ein Vergnügen von Schnee und Eis etc. nicht zu reden.<br/>aber<br/>bei einer Schwerbehinderung (z. B. Rollstuhl) nicht oder nur sehr schwer zu bewerkstelligen.<br/>Eine Schwangere Frau ist dazu nur begrenzt imstande.<br/>Auch mit Kinderwagen wird es nicht besser.<br/>Krankheitsbedingt geht es auch nicht.</p> <p data-bbox="165 783 568 807">Es fehlt bei der Straße ein Gehsteig.</p> <ul data-bbox="165 815 1205 983" style="list-style-type: none"><li>- Kinder können so nicht ohne Gefahr für Leib und Leben den Schulweg oder Kindergarten weg antreten.</li><li>- auch Schwerbehinderter werden gezwungen auf der Straße z. B. mit dem Rollstuhl oder Rollator zu fahren, auch hier wird klar eine Gefährdung toleriert und akzeptiert.</li><li>- Auch eine Fam. mit Kinderwagen muss so auf der Straße fahren auch hier das gleiche Bild Gefährdung auf der ganzen Linie.</li></ul> | <p data-bbox="1240 360 2074 448">In der Planzeichnung werden weitere Maßketten ergänzt.<br/>Die zulässigen Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse sind durch die Festsetzung des „Maßes der Baulichen Nutzung“ definiert.</p> <p data-bbox="1240 488 2074 735">Die Befürchtung, dass die Straßen mit Kopfsteinpflaster ausgeführt werden ist unbegründet. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur konkreten Oberflächengestaltung oder zum Straßenbelag getroffen. Die Auswahl geeigneter Beläge erfolgt nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sondern wird zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Ausführungsplanung durch den Bauherrn getroffen. Dabei findet eine Abwägung und Berücksichtigung unterschiedlicher technischer, gestalterischer und funktionaler Gesichtspunkte statt.</p> <p data-bbox="1240 775 1384 799"><u>Zu Gehsteig:</u></p> <p data-bbox="1240 807 2074 927">Auf die Festsetzung eines gesonderten Gehwegs wird bewusst verzichtet, da aufgrund der geplanten verkehrlichen Rahmenbedingungen ein ausreichendes Maß an Verkehrssicherheit für Fußgänger gewährleistet ist:</p> <ul data-bbox="1279 935 2074 1182" style="list-style-type: none"><li>- Die Erschließungsstraße ist als Sackgasse ausgebildet und ausschließlich für den Anliegerverkehr vorgesehen. Ein Durchgangsverkehr ist demnach ausgeschlossen. Lediglich gelegentlicher Lieferverkehr ist zu erwarten.</li><li>- Bei begrenzter Anzahl an Baugrundstücken ist auch nur mit einem überschaubaren Verkehr zu rechnen.</li><li>- Die geringe Straßenbreite wirkt geschwindigkeitsreduzierend und fördert eine vorsichtige Fahrweise.</li></ul> <p data-bbox="1240 1222 2074 1374">Vor dem Hintergrund dieser Maßnahmen erscheint ein separater Gehweg aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Zudem legt der Bebauungsplan lediglich die verkehrliche Erschließung im Grundsatz fest und trifft keine rechtsverbindlichen Festsetzungen zur genauen Querschnittsausbildung.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <b>Nr. 01a Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b>   |  |
| <p>Vor Baubeginn hat ein Gutachter (<b>Beweissicherungsgutachten</b>) im Beweissicherungsverfahren zu erstellen. Die Dokumentation ist am Anfang der Bauarbeiten zu erbringen. Selbstverständlich müssen alle Anwohner über dieses Gutachten informiert werden.</p> <p>Die ausgewiesenen Parkplätze sind nicht ausreichender Anzahl vorhanden. Besucher, Lieferanten oder Pflegeeinrichtungen haben keine Möglichkeit zu Parken.</p> | <p><u>Zu Beweissicherungsgutachten:</u><br/>Die Forderung nach einem Beweissicherungsgutachten betrifft privatrechtliche Vorsorgemaßnahmen, die außerhalb der Zuständigkeit der Bauleitplanung liegen.<br/>Im Rahmen eines Bebauungsplans können solche Maßnahmen nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.</p> <p><u>Zu Parkplätze:</u><br/>Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.<br/>Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt.<br/>Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.<br/>Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.<br/>Der Lieferverkehr wird als dynamischer Verkehr betrachtet, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt und somit keine dauerhaften Stellplätze erfordert.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nr. 02 Privat (Schreiben vom 21.11.2024)</p> <p>1.<br/>Seit Anschluss des Kanals von der [REDACTED] haben viele Häuser bei Starkregen massiv Probleme mit Wasser in den Kellern, da die Kanalisation sichtlich nicht für solche Wassermengen ausgelegt ist. Das Oberflächenwasser von WR 3 sollte über die Riemenschneiderstr. abgeleitet werden, oder ein geeignetes Rückhaltebecken, das in der Lage ist, die versiegelte Fläche von WR3 komplett aufzufangen vorgeschrieben sein. Die angegebenen Größen im Plan sind bei Weiten nicht ausreichend.</p> <p>2.<br/>Anbindung von Kanal, Oberflächen- und Brauchwasser für WR 1 und WR 2 ausschließlich über Riemenschneiderstr., um zu erwartende „Wasserschäden“ zu vermeiden.</p> <p>3.<br/>Da die Grünewaldstraße schon jetzt in einem sehr maroden Zustand ist, sollte die Baustellenzufahrt für WR 1(schon so geplant) <b>und WR 2 !!</b> ausschließlich über die Riemenschneider Str. erfolgen.</p> <p>4.<br/>Die aktuelle Situation an Fahrzeugen pro Haushalt sehen wir bei mindestens 2,5 Tiefgaragenplätzen pro Wohnung!! Es kommen ja auch z. B Gäste zu Besuch, wo sollen denn Diese dann parken??<br/>Selbst jetzt ist die Parksituation in der Grünewaldstr. schon mehr als angespannt.</p> | <p><u>Zu 1. und 2.</u><br/>Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken wird folgendes festgesetzt:<br/><i>„7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)<br/>7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.<br/>Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünewaldstraße ist unzulässig.<br/>Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünewaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden.“</i></p> <p>Die konkrete Ausgestaltung und Führung der Kanalanschlüsse obliegt dem Entwässerungsträger und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.</p> <p><u>Zu 3.</u><br/>Die Planung der Baustellenzufahrten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p><u>Zu 4.</u><br/>Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p data-bbox="163 245 698 280"><b>Nr. 02 Privat (Schreiben vom 21.11.2024)</b></p> <p data-bbox="192 778 981 868">5.<br/>Im gezeichneten Plan schaut es so aus, als seien für WR3 4 Etagen, statt der beschriebenen 3 Etagen vorgesehen. Wir bitten um Klärung!</p> <p data-bbox="192 1011 1032 1101">6.<br/>Auf Grund des massiven Eingriffs (Aushub) und Einsatz von schweren Maschinen bei WR 3 sind Schäden an den umliegenden Gebäuden nicht auszuschließen.</p> <p data-bbox="192 1206 1144 1334">7.<br/>Wer übernimmt ggf. die Kosten einer Straßenerneuerung bei diesem Bauvorhaben? Da Schäden an der Straße sicherlich durch „schweres Gerät“ und den Transport des gewaltigen Aushubs entstehen werden.</p> | <p data-bbox="1238 323 2074 767">Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt. Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.<br/>Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.<br/>Der Lieferverkehr wird als dynamischer Verkehr betrachtet, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt und somit keine dauerhaften Stellplätze erfordert.</p> <p data-bbox="1238 807 2063 962"><u>Zu 5.</u><br/>Zum besseren Verständnis wird ein Systemschnitt angepasst bzw. ergänzt. Grundsätzlich regelt jedoch das „Maß der baulichen Nutzung“ die zulässige Bebauung v.a. Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage (siehe Festsetzung B 2.)</p> <p data-bbox="1238 1002 2063 1185"><u>Zu 6.</u><br/>Die Forderung nach einem Beweissicherungsgutachten betrifft privatrechtliche Vorsorgemaßnahmen, die außerhalb der Zuständigkeit der Bauleitplanung liegen.<br/>Im Rahmen eines Bebauungsplans können solche Maßnahmen nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.</p> <p data-bbox="1238 1225 2063 1345"><u>Zu 7.</u><br/>Im Rahmen eines Bebauungsplans können Maßnahmen zur Kostenübernahme für evtl. Straßenschäden, die durch Bauvorhaben entstehen könnten, nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <b>Nr. 02 Privat (Schreiben vom 21.11.2024)</b>  |   |
| <p><b>8.</b><br/>Ein Verkehrsgutachten für Zu- und Abgangsverkehr (Sackgasse Grünewaldstr.) müsste auch erstellt werden.</p> <p><b>9.</b><br/>Da wir einige hilfsbedürftige Senioren in der Grünewaldstr. haben, muss der uneingeschränkte Zugang zu den Grundstücken und Zufahrten (Rettungsdienst, regelmäßige Fahrdienste zu den Senioreneinrichtungen ect., zu jederzeit gewährleistet sein.</p> <p><b>10.</b><br/>Schutz der Bestandsmauer Anwesen Grünewaldstr. ■■■</p> <p>Wir bitten Sie die obigen Punkte bei Ihren weiteren Planungen und Besprechungen zu Berücksichtigen.</p> | <p><u>Zu 8. und 9.</u><br/>Es handelt sich um eine maßvolle Innenentwicklung mit wohnbaulicher Nutzung, die durch das Maß der baulichen Nutzung beschränkt ist. Daher wird eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet. Aufgrund der voraussichtlich geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen verkehrstechnischen Auswirkungen wird die Notwendigkeit für die Erstellung eines detaillierten Verkehrsgutachtens als nicht erforderlich eingeschätzt.<br/>Es wird davon ausgegangen bestehende Infrastruktur des Gebietes die zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann, ohne dass eine signifikante Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Verkehrsflusses zu erwarten ist. Dennoch wird darauf geachtet, dass die bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten und die Verkehrsanbindung im Rahmen der Planung weiterhin berücksichtigt und den Anforderungen an die Verkehrssicherheit gerecht werden. Sollte sich im Verlauf der Planung herausstellen, dass zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, werden diese im Zuge der weiteren Detailplanung geprüft. Im Rahmen eines Bebauungsplans können solche Maßnahmen jedoch nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.</p> <p><u>Zu 10.</u><br/>Die Sicherung angrenzender Grundstücke und bestehender baulicher Anlagen gegen mögliche Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten liegt im Verantwortungsbereich der ausführenden Unternehmen und erfolgt im Rahmen der Bauausführung unter Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln sowie der Bestimmungen des privaten Nachbarrechts.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p><b>Nr. 03 Privat (Schreiben vom 02.12.2024)</b></p>   |   |
| <p>Zu dem Bauvorhaben "Alte Gärtnerei" in Estenfeld bestehen folgende Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen unter anderem auf Brandschutz, Verkehr, Oberflächenwasser und Umwelt.</p> <p>Der damalige Bebauungsplan rund um die Riemenschneiderstrasse, Grünewaldstraße, Schule hat die heutige Bebauung und Infrastruktur geprägt. In der Grünewaldstraße mussten im Vorderbereich Garagen gekauft werden, damit die Anwohner dort ihre Fahrzeuge parken konnten. Die Straßen wurden schmal und mit einigen Stichstraßen ohne Wendehammer gebaut. Die alte Gärtnerei fand aufgrund ihrer damaligen Nutzung keine Berücksichtigung.<br/>                 Nun 2024 hat sich der persönliche Nutzen der Eigentümer für ihr Gewerbe verändert.<br/>                 Nun, nach Jahrzehnten besteht der Wunsch, das damalige Grünland in ein Bauerwartungsland umzuwandeln und einfach an vorhandene Straßen und Netze anzubinden.</p> <p>Das geplante voluminöse Bauvorhaben sprengt völlig die vorhandene Infrastruktur. Vom Kanal bis fehlenden Wendemöglichkeit in den Stichstrassen der Grünewaldstraße.</p> <p>Bereits jetzt ist bei Starkregen die Kanalisation völlig überfordert und einzelne Bestandsanwohner in der Grünewaldstraße kämpfen mit dem Wasser, dass die Kanalisation nicht mehr aufnimmt.</p> <p>Wenn man die Erschließung von neuen Baugebieten betrachtet, werden viele Freiflächen für Parkmöglichkeiten für Besucher etc. vorgesehen. Dieser Bebauungsplan der Alte Gärtnerei lässt das alles vermissen. Die Flächenoptimierung und Investorenrendite wird wieder völlig ausgereizt.</p> <p>Eine Nachverdichtung der Fläche in solch einem Ausmaß bzw mit sovielen Menschen belastet die Bestandsanwohner.</p> | <p>Im Rahmen der Planung wurde geprüft, ob das Bauvorhaben in das bestehende infrastrukturelle Umfeld integrierbar ist. Die städtebauliche Dichte und das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur entwickelt.</p> <p>Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken wird folgendes festgesetzt:<br/> <i>„7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)<br/>                 7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.<br/>                 Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünewaldstraße ist unzulässig.<br/>                 Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünewaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden.“</i></p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Höhe) wurde in Abwägung mit der Umgebungsstruktur festgelegt. Eine Überlastung der Infrastruktur ist nach aktuellem Stand nicht zu erwarten</p> <p>Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.<br/>                 Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p data-bbox="174 248 707 280">Nr. 03 Privat (Schreiben vom 02.12.2024)</p> <p data-bbox="174 679 992 703">Die Gemeindeverwaltung ist für alle zuständig, nicht nur für die Gewinnoptimierung von Einzelnen.</p> <p data-bbox="174 751 584 775">Am Ende entscheiden es wieder mal die Anwälte.</p> | <p data-bbox="1238 328 1413 352">nachzuweisen.</p> <p data-bbox="1238 392 2063 639">Die Anmerkung zur fehlenden Wendemöglichkeit in der Grünewaldstraße ist aus Sicht der Planung nicht nachvollziehbar. Im Bereich der Grünewaldstraße ist ein Wendehammer vorgesehen, der planmäßig als solcher dimensioniert und entsprechend freizuhalten ist. Dieser stellt die notwendige Wendemöglichkeit sicher – auch für größere Fahrzeuge wie Müll- oder Lieferfahrzeuge – und entspricht den üblichen Anforderungen an Erschließungsstraßen dieser Kategorie.</p> <p data-bbox="1238 679 2078 991">Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p data-bbox="1238 999 2040 1054">Zur fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung dieser Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen.</p> <p data-bbox="1238 1062 2063 1214">Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p data-bbox="1238 1222 2078 1374">Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht. <b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p data-bbox="165 312 707 341"><b>Nr. 04. Privat (Schreiben vom 04.12.2024)</b></p> <p data-bbox="165 392 1196 421">hiermit lege ich fristgerecht Einwand gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ ein.</p> <p data-bbox="165 448 1196 635">Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld weist zum Zeitpunkt 20.06.2022 einen Teil der Fläche als Gewerbefläche aus und der hintere Teil in dem die größeren Wohnhäuser gebaut werden sollen ist die tatsächliche Nutzung als Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz dargestellt und somit stellt sich die Frage, wann der Flächennutzungsplan für diesen Bereich durch Gemeinderatsbeschluss erlassen und wann diese Änderung durch die zuständige Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Würzburg, nach § 6 Abs. 1 BauGB, § 203 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 ZustVBau, genehmigt wurde.</p> <p data-bbox="165 662 1196 767">Auf die Aufstellung von Bauleitplänen (<b>FNP und Bebauungsplan</b>) und städtebaulichen Satzungen besteht <b>kein Anspruch</b> (§ 1 Abs. 3 BauGB). Es können durch Dritte keine Ansprüche zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder städtebaulicher Satzungen für im FNP dargestellte Bauflächen gelten gemacht werden. Dies obliegt dem Gemeinderat.</p> <p data-bbox="165 916 1196 1021">Laut Herrn [REDACTED] Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld, der für das Bebauungsplanverfahren beauftragt wurde, besteht angeblich dringend Bedarf an Neubaugrundstücken da die Gemeinde immer wieder Anfragen nach verfügbarem Baugrund gegenübersteht, die sie nicht durch gemeindliche Grundstücke bedienen kann.</p> <p data-bbox="165 1048 1196 1153">Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und die Nachverdichtung zur Innenentwicklung der Gemeinden soll priorisiert werden. Im Gemeindegebiet Estenfeld gibt es lt. Begründung Bebauungsplan „Westring“, gerade fertiggestellt, 63 Baulücken und 18 Leerstände zu verzeichnen. Diese Baulücken sind bereits voll erschlossen.</p> | <p data-bbox="1240 392 2069 539">Die Annahme, dass die betreffenden Flächen als Gewerbefläche bzw. Straßenverkehrsfläche dargestellt seien, ist nicht nachvollziehbar. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld ist das betroffene Grundstück in der Gemarkung Estenfeld als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p data-bbox="1240 550 2069 737">Da das Ziel der Planung in der Ausweisung von Wohnbauflächen liegt, entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans den Grundzügen der Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld. Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.</p> <p data-bbox="1240 748 2069 831">Der Darlegung, dass die Aufstellung und die Änderung des FNPS dem Gemeinderat obliegt, wird zugestimmt. <b>Die Planungshoheit liegt ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> <p data-bbox="1240 903 2069 986">Die Anregung zur Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung sowie zur Umwandlung der Fläche in eine öffentliche Grünanlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1240 997 2069 1217">In der Begründung zum Bebauungsplan wurde der rechnerische Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde bis zum Zieljahr 2037 mit rund 11 ha ermittelt. Die bauliche Entwicklung des Gebiets „Alte Gärtnerei“ dient der Deckung dieses Bedarfs und entspricht sowohl den Zielen des Regionalplans der Region Würzburg als auch den Empfehlungen des Bayerischen Innenministeriums zur flächensparenden Siedlungsentwicklung.</p> <p data-bbox="1240 1228 2069 1342">Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende Innenentwicklungsfläche, deren Nutzung eine Nachverdichtung im Bestand darstellt. Auf diese Weise kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne unbebaute Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p><b>Nr. 04. Privat (Schreiben vom 04.12.2024)</b></p>   |  |
| <p>Die Gemeinde hat die Planungshoheit und daher kann diese die Leerstände innerorts katalogisieren und mit den Besitzern in Kontakt treten, damit diese potenziellen Bauplätze an bauwillige Interessenten veräußert werden oder durch den Besitzer selbst innerhalb einer Jahresfrist mit Wohnraum (§ 176 BauGB) bebaut werden – zudem kann die Gemeinde damit auch Fördergelder erhalten.</p> <p>Das Baugebot nach Paragraph 176 BauGB ist ein Instrument, mit dem Gemeinden Eigentümer von Grundstücken dazu verpflichten können, ihre Grundstücke zu bebauen. Dies soll beispielsweise dazu beitragen, die Innenentwicklung von Gemeinden zu fördern und die Flächenversiegelung zu vermeiden. Es kann aber auch auferlegt werden, wenn der Bau aus städtebaulichen Gründen dringend erforderlich ist. Das Gesetz stellt aber klar, dass hierbei ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung Berücksichtigung finden soll, wie in Paragraph 175 Absatz 2 BauGB dargestellt wird und dieser dringende Bedarf ist ja laut dem Ingenieurbüro gegeben.</p> <p>Grund und Boden sind wertvoll und daher soll auch im Hinblick auf unsere nachfolgenden Generationen hiermit sparsam umgegangen werden. Eine Fläche, welche versiegelt wird, ist für die Umwelt unwiderruflich für immer verloren und daher würde ich es begrüßen, wenn diese Fläche durch die Gemeinde Estenfeld erworben und als kleine Parkanlage zur Verfügung gestellt werden würde. Zudem ist bei der Anlegung von neuen Straßenzügen wie dann für dieses Baugebiet die RAST06 zu beachten – nach Sichtung der Bauunterlagen hat die Straße überwiegend eine Breite von 3,50 m und an fünf kleineren Buchten eine Breite von 4,90 m – und somit wäre dieser Straßenzug noch nicht mal als Einbahnstraße nach RAST06 möglich. Für Fußgänger scheint zudem keine Flächen vorhanden bzw. eingeplant zu sein.</p> <p>Als Basis dient dabei immer die in der STVZO maximal zulässige Fahrzeugbreite von 2,55m (2,60m) + 50 cm Seitenabstand. Das macht genau 3,55 Meter für eine Einbahnstraße und 5,55 Meter sogar für Begegnungsverkehr. Für Fußgänger muss noch ein Bürgersteig von 1,50 m breite an beiden Seiten vorhanden sein. Ist dies baulich nicht möglich, müssen für einen Fußgänger mindestens 0,75 Meter + 10 cm Seitenabstand eingerechnet werden. <b>Voraussetzung für keinen Bürgersteig</b> ist, dass eine <b>KFZ-Anzahl von 50 pro Tag</b> nicht überschritten werden darf.</p> <p><b>Definition nach Rast06 und DGUV:</b><br/> <b>Mindestbreite ohne Begegnungsverkehr</b><br/> <i>Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich durchgängig eine Breite von <b>mindestens 3,55 m</b> aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.</i></p> <p><b>Mindestbreite mit Begegnungsverkehr</b><br/> <i>Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich durchgängig eine Breite von <b>mindestens 4,75 m</b> aufweisen.</i></p> | <p>Die Anwendung eines Baugebots gemäß § 176 BauGB ist kein Instrument der Bauleitplanung, sondern kann im Einzelfall auf Grundlage eines besonderen Verfahrens gegenüber Eigentümern erlassen werden. Es kann daher im Rahmen dieses Verfahrens nicht festgesetzt werden.</p> <p>Ein vollständiger Verzicht auf bauliche Nutzung oder ein Erwerb durch die Gemeinde zur ausschließlichen Herstellung einer Parkanlage wird im Hinblick auf den festgestellten Wohnraumbedarf, die bestehenden Entwicklungsziele sowie die Eigentumsverhältnisse als nicht zielführend bewertet.</p> <p>Der Planweg A ist als „Private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Mindestbreite des privaten Erschließungswegs ist auf mindestens 4,5 Meter festgelegt (gem. RAST 06, Wohnweg), während der Zufahrtsbereich an der Riemenschneiderstraße eine Breite von etwa 7,00 Metern aufweist. Darüber hinaus ist am Ende der Straße eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die eine sichere Wendung und Rangierung von Fahrzeugen ermöglicht. Die Breite des Erschließungswegs sowie der Wendepunkt stellen sicher, dass auch größere Feuerwehrfahrzeuge sowie Rettungswagen ungehindert einfahren und manövrieren können. Damit bleibt die Zufahrt im Einsatzfall jederzeit gewährleistet und entspricht den Anforderungen an eine sichere Erschließung v.a. im Brand- und Notfall.</p> <p>Zusätzlich sind in regelmäßigen Abständen ausreichend große Ausweichstellen vorgesehen, die den Begegnungsverkehr ermöglichen und somit die Verkehrssicherheit auch bei gleichzeitigem Fahrzeugverkehr auf der Straße sicherstellen.</p> <p>Die Erschließungsstraße ist als Sackgasse ausgebildet und ausschließlich für den Anliegerverkehr vorgesehen. Ein Durchgangsverkehr ist demnach ausgeschlossen. Lediglich gelegentlicher Lieferverkehr ist zu erwarten. Demnach ist nur mit einem sehr überschaubaren Verkehrsaufkommen (ca. 20 Fahrzeuge) zu rechnen. Damit kann auch einen Bürgersteig verzichtet werden.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <b>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</b>  |  |
| <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Flur-Nr. 3878 der Gemarkung Estenfeld ( [REDACTED] ). Das Anwesen grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an.</p> <p>Die Planung beeinträchtigt die rechtlichen Interessen unserer Mandantin und leidet an schwerwiegenden Mängeln.</p> <p><b>1. Grundstücksgrößen und Bebaubarkeit</b></p> <p>Die Grundstücksgrößen der neu zu schaffenden Baugrundstücke sind außerordentlich klein und lassen eine sinnvolle Bebauung in der angestrebten Weise (freistehende Einzel- und/oder Doppelhäuser) bei Beachtung der Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 Bay-BO nicht zu. So sind Grundstücksgrößen von kaum über 170 m<sup>2</sup> geplant. Bei Beachtung der Mindestabstandsflächen sowie unter Annahme der Überdeckung der nördlichen Abstandsfläche auf die geplante private Erschließungsstraße wären bei den zugelassenen Doppelhäusern Grundflächen von maximal 100 m<sup>2</sup> möglich.</p> <p>Der hier damit mögliche Wohnraum ist im Verhältnis zum Bauaufwand und den damit verbundenen Kosten erkennbar hoch. Die Bebauungsdichte wäre gemessen an dem geschaffenen Wohnraum außerordentlich hoch, teuer und zugleich unattraktiv. Zudem stünde diese Bebauung in einem krassen Missverhältnis zu der Umgebungsbebauung, die Grundstücke mit Größen zwischen ca. 600 m<sup>2</sup> und über 800 m<sup>2</sup> aufweist und mit freistehenden Einzelhäusern bebaut sind.</p> | <p><u>Zu 1.</u></p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücksgrößen orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen der flächensparenden Nachverdichtung im Innenbereich und ermöglichen eine effiziente Ausnutzung einer derzeit brachliegenden Fläche. Die vorgeschlagenen Parzellengrößen sind auf die geplante Bebauungsform – insbesondere Doppelhäuser mit reduzierten Abstandsflächen – abgestimmt und ermöglichen unter Einhaltung der Vorgaben des Art. 6 BayBO eine funktionale, kompakte und zugleich umsetzbare Bebauung. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 stellt eine bewusste Abweichung vom Orientierungswert des § 17 Satz 1 BauNVO dar, die nach sorgfältiger städtebaulicher Abwägung als gerechtfertigt bewertet wird. Diese Festsetzung dient insbesondere folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Deckung des Wohnraumbedarfs: Die erhöhte GRZ ermöglicht eine Verdichtung, durch die ein höheres Maß an Wohnraumschaffung erreicht werden kann. Dies erfolgt vor dem Hintergrund des rechnerisch nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde von ca. 11 ha bis zum Jahr 2037.</li><li>- Flächensparende Siedlungsentwicklung: Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Eine intensivere Nutzung innerörtlicher Flächen reduziert den zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich.</li></ul> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</p>  |  |
| <p>Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 in allen Baufeldern wird die nach § 17 Satz 1 BauNVO geltende Orientierungswert von 0,4 in reinen Wohngebieten als Obergrenze um 50 % überschritten. Da es sich um Orientierungswerte handelt, ist deren Überschreitung im Einzelfall zwar nicht generell unzulässig, bedarf aber einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Die Rechtfertigungsgründe müssen dabei umso schwerwiegender sein, je mehr der normierte Orientierungswert überschritten wird. Eine Überschreitung um 50 % überschreitet dabei das Maß, das bei der Festsetzung eines reinen Wohngebietes noch vertretbar ist. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 wird die Bebauung in ihrer Bebauungsdichte einem Mischgebiet gleichgesetzt. Damit wird eine intensive Überbauung von Grundstücken zugelassen, die den in einem reinen Wohngebiet zur Gewährleistung der dort notwendigen Wohn- und Aufenthaltsqualität nötige Freifläche nicht mehr ausreichend ermöglicht. Das gilt umso mehr, als sich das außerordentlich hohe Bebauungsmaß auf das gesamte Plangebiet erstreckt und nicht etwa nur auf einen untergeordneten Teil des Plangebietes.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effiziente Nutzung innerörtlicher Potenziale: Die Festsetzung trägt dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung und schöpft das städtebauliche Entwicklungspotenzial brachliegender innerörtlicher Flächen in angemessenem Maß aus.</li> </ul> <p>Vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzungen und des wohnungspolitischen Handlungsbedarfs erscheint die gewählte Festsetzung als geeignetes Mittel zur Realisierung einer nachhaltigen und nachfrageorientierten Siedlungsentwicklung.</p> <p>Ob diese kompakte Form der Bebauung auch im konkreten Fall wirtschaftlich umsetzbar und funktional sinnvoll ist, liegt nicht in der Verantwortung der Bauleitplanung, sondern wird letztlich durch die künftigen privaten Bauherren im Rahmen ihrer individuellen Möglichkeiten und Entscheidungen beurteilt.</p> <p>Die in der Stellungnahme geäußerte Auffassung, die Festsetzung einer GRZ von 0,6 sei ausschließlich Mischgebieten vorbehalten und in Wohngebieten unzulässig, trifft in dieser Allgemeinheit nicht zu. Gemäß § 17 BauNVO handelt es sich bei der GRZ – Angaben lediglich um Orientierungswerte, nicht jedoch um starre Obergrenzen. Eine Überschreitung dieses Wertes ist ausdrücklich zulässig, wenn sie durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Die ist mit den o.g. Argumenten erbracht.</p> <p>Die in früheren Planfassungen enthaltenen zeichnerischen Darstellungen der Bebauung dienen ausschließlich der veranschaulichenden Darstellung möglicher Gebäudeanordnungen und sollten die städtebaulichen Zielsetzungen des Entwurfs illustrieren. Es handelte sich dabei nicht um verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB. Um Missverständnissen vorzubeugen, wurden diese Hinweise im weiteren Planverfahren entfernt. Maßgeblich bleiben allein die verbindlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p><b>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</b></p>   |  |
| <p>Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die in der modellhaften Visualisierung einer Bebauung dargestellten Gebäude den vorgesehenen Festsetzungen nicht entsprechen. Einzelhäuser und Doppelhäuser sind nur gegeben, wenn diese mit weiteren Gebäuden nicht baulich verbunden sind. Sie müssen also tatsächlich von weiteren Gebäuden baulich getrennt und mit dem entsprechend erforderlichen Abstand errichtet werden. Werden Häuser durch eine „Garagen- bzw. Tiefgaragengebäude“ verbunden, auf welches die eigentlichen Gebäude gebaut werden, so liegen nicht getrennte Gebäude, sondern nur ein einheitliches Gebäude vor. Ein Doppelhaus wiederum liegt nur dann vor, wenn der gemeinsame Baukörper durch eine Grundstücksgrenze geteilt wird und mindesten zwei an der Grundstücksgrenze geschiedene selbständige Nutzungseinheiten bestehen. Erstreckt sich ein in mehrere Nutzungseinheiten unterteiltes Gebäude hingegen auf mehr als zwei Grundstücke, handelt es sich nicht mehr um ein Doppelhaus.</p> <p><b>2. Wegeerschließung</b></p> <p>Auch wenn die Erschließung von Grundstücken über einen Privatweg grundsätzlich möglich ist, ist die hier gewählte Art untauglich und unzulässig.</p> <p>Die vorgesehene Wegebreite von 3,5 m ist aber zu schmal, um hier auch die Erschließung der am Ende der Sackgasse gelegenen Grundstücke zu erschließen. So ist ein Begegnungsverkehr über eine Länge von ca. 230 m nicht möglich. Die geplanten vier Ausbuchungen sind für ein Ausweichen bei Begegnungsverkehr nicht geeignet, weil sie dafür zu schmal sind. Für einen Begegnungsverkehr ist unter Berücksichtigung der regelmäßig zulässigen Fahrzeugbreiten (inkl. Spiegel) eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,10 m bereits aus technischen Gründen notwendig.</p> | <p>Auch die dargestellte Grundstückseinteilung stellt keine parzellenscharfe Festlegung dar. Sie dient lediglich als Vorschlag zur möglichen Aufteilung und erfolgt verbindlich erst im Rahmen eines nachgelagerten Grundstücksteilungsverfahrens.</p> <p><u>Zu 2.</u></p> <p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine private Verkehrsfläche mit einer festgesetzten Mindestbreite von 4,5 m (vgl. Rastermaß RAS06 – Wohnweg). Der Zufahrtbereich an der Riemenschneiderstraße weist eine Breite von ca. 7,00 m auf und ermöglicht damit ein komfortables Ein- und Ausfahren.</p> <p>Am nördlichen Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die das gefahrlose Rangieren und Wenden von Fahrzeugen – insbesondere von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes – ermöglicht. Die Erschließungsstraße sowie der Wendepplatz erfüllen damit die Anforderungen an eine sichere und leistungsfähige Erschließung im Sinne der einschlägigen Richtlinien und der Bayerischen Bauordnung. Die Planung wurde bereits dem zuständigen Kreisbrandrat zur Prüfung vorgelegt und telefonisch mit ihm abgestimmt. Eine offizielle Stellungnahme des Kreisbrandrats erfolgt im</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p><b>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</b></p>  |   |
| <p>Ein Begegnungsverkehr muss hier auch ermöglicht werden, weil bei einer Straßenlänge von 230 m nicht mehr erwartet werden kann, dass in die Straße hineinfahrende Fahrzeuge bereits erkennen, dass diese infolge eines entgegenkommenden Fahrzeugs nicht möglich ist. Privat Erschließungswege ohne die Möglichkeit eines Begegnungsverkehrs sind deshalb nur zur Erschließung von wenigen (!) Hinterliegergrundstücken und bei guter Einsehbarkeit sowie einer maximalen Länge von 80 m möglich (Art. 4 Abs. 2 Ziff. 1 BayBO; <i>BayVGH</i>, Beschl. v. 19.12.2005 – 6 ZB 03.1265; vgl. auch Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO). Ein Privatweg über 110 m Länge ist in keinem Fall mehr geeignet, in einem Wohngebiet die Erschließung von Wohngrundstücken zu gewährleisten (<i>BayVGH</i>, Beschl. v. 25.11.1994 – 20 B 94.1701).</p> <p>Zudem sieht die vorliegende Planung keine Aufstellung- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge bei Rettungs- und Brandeinsätzen vor. Nach den einschlägigen technischen Vorgaben müssen diese für jedes Feuerwehrfahrzeug 7 x 12 m groß sein, wobei noch Übergangsbereiche mit einer Länge von 4 m hinzukommen. Solche Bewegungsflächen müssen zwar nicht zwingend in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Wenn aber – wie hier – die minimalen Grundstücksgrößen und der viel zu lange und zu schmale private Erschließungsweg erkennen lassen, dass auf der nachfolgenden Vollzugsebene die Anforderungen des Art. 5 BayBO sich nicht ohne Weiteres umsetzen lassen, muss zumindest ein taugliches Konzept zur Lösung schon auf der Planungsebene dargestellt werden. Ein solches fehlt und ist nach Lage der Dinge auch nicht denkbar.</p> <p>Die Planung erweist sich im Ergebnis als nicht vollzugsfähig und verstößt damit gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Art. 5 BayBO setzt der konkreten Bauung bauordnungsrechtliche Grenzen, die im Rahmen der Planung berücksichtigt und nicht überwunden werden können.</p> | <p>Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind entlang der Erschließungsstraße in regelmäßigen Abständen ausreichend große Ausweichstellen eingeplant. Diese ermöglichen einen Begegnungsverkehr auch bei schmaler Wegführung und verhindern so Rückstau- und Blockadesituationen.</p> <p>Die Straße ist als Sackgasse mit ausschließlicher Anliegererschließung konzipiert. Ein Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten. Abgesehen von gelegentlichem Lieferverkehr ist mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Damit ist die Erschließung auch aus verkehrlicher Sicht unbedenklich.</p> <p>Die Anregung hinsichtlich der Länge des im Bebauungsplan vorgesehenen Privatwegs wird zur Kenntnis genommen. Die BayBO bestimmt jedoch kein festes Längenmaß. Maßgeblich ist, ob die Grundstücke ausreichend erschlossen werden können, insbesondere ob Feuerwehr, Rettungsdienste und Müllabfuhr Zugang erhalten. Im vorliegenden Fall ist die geplante Privatstraße mit einer ausreichenden Fahrbahnbreite und Wendemöglichkeit und ausgestattet, sodass eine verkehrssichere Erschließung aller Baugrundstücke sichergestellt ist.</p> <p>Die Planung trägt dem Gebot der flächensparenden Innenentwicklung Rechnung. Das Erschließungskonzept wurde zudem mit der Gemeinde und den Fachstellen (Kreisbrandrat, Entsorgungsträger) abgestimmt.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <b>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</b>   |  |
| <p><b>3. Wegfall rechtlich notwendiger und dinglich gesicherter Stellplätze</b></p> <p>Nach Kenntnis unserer Mandantin sind auf dem Grundstück Flur-Nr. 3887 mehrere Stellplätze gelegen, die rechtlich dem Wohnhaus in der Wilhelm-Barth-Straße zugeordnet und auch entsprechend dinglich gesichert sind. Durch die Planung würden diese Stellplätze entfallen, so dass infolge die Stellplatzverpflichtung des o.g. Anwesens nicht mehr erfüllt wäre.</p> <p>Damit der Bebauungsplan nicht zu rechtswidrigen Zuständen führt und keine städtebaulichen Spannungen hervorruft, müssten diese Stellplätze daher an einen anderen geeigneten Ort verlegt werden, wobei die rechtliche Zuordnung und dingliche Sicherung zu Gunsten des Wohnhauses in der Wilhelm-Barth-Straße wiederherzustellen ist.</p> <p><b>4. Abstandsflächendienstbarkeit</b></p> <p>Nach Kenntnis unserer Mandantin sind auf dem Grundstück Flur-Nr. 3887 zu Gunsten des nördlich angrenzenden Grundstücks Flur-Nr. 3878/5 Abstandsflächen dinglich gesichert. Diese Abstandsflächen schränken die Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 3887 in diesem Bereich ein. Das dem Grundstück Flur-Nr. 3878/5 gegenüberliegende geplante Grundstück dürfte daher nicht oder nur sehr eingeschränkt überhaupt bebaubar sein, weil nach Art. 6 Abs 3 Satz 1 BayBO Abstandsflächen sich gegenüberliegende Gebäudewände nicht überdecken dürfen.</p> | <p>Zu 3.<br/>Auch nach Kenntnisstand der Gemeinde befinden sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 3887 zwei Stellplätze, die bislang dem Wohnhaus an der Wilhelm-Barth-Straße zugeordnet waren. Die betreffende Fläche befindet sich – ebenso wie das Wohnhaus – im Eigentum der Gärtnerei Wolz.<br/>Im Zuge der Planaufstellung wurde zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Einvernehmen darüber erzielt, dass die erforderlichen Stellplätze künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 3877 nachgewiesen und rechtlich durch den Antragssteller gesichert werden. Die veränderte Lage der Stellplätze erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümern und unter Wahrung der Stellplatzverpflichtung.<br/>Der Bebauungsplan führt somit nicht zu einem Wegfall rechtlich gesicherter Stellplätze ohne adäquaten Ersatz, sodass weder städtebauliche Spannungen entstehen noch eine Rechtswidrigkeit im Hinblick auf die Erfüllung der Stellplatzpflicht zu erwarten ist.</p> <p>Zu 4.<br/>Tatsächlich sind auf dem Grundstück Flur-Nr. 3887 zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstücks Flur-Nr. 3878/5 dinglich gesicherte Abstandsflächen in einer Tiefe von 0,65 m eingetragen. Eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit wird jedoch nicht gesehen. Die künftige maximal zulässige Wandhöhe der Neubauten beträgt 6,5 m. Daraus ergibt sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine erforderliche Abstandsflächentiefe von 2,6 m (0,4 × 6,5 m). Da der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO jedoch 3,0 m beträgt, ist dieser maßgeblich. Die geplante Bebauung auf dem angrenzenden Grundstück wahrt zur betreffenden Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 4,5 m. Damit ist eine Überschneidung der neuen Abstandsflächen mit der gesicherten Fläche ausgeschlossen. Die Einhaltung der Anforderungen des Art. 6 BayBO ist somit gewährleistet. Einschränkungen für die geplante bauliche Nutzung ergeben sich daraus nicht.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</p>   |   |
| <p><b>5. Gefährdung der Stützmauer an der nördlichen Grenze des Plangebietes</b><br/>                     An der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich eine durchgehende Stützmauer, die auf den jeweils angrenzenden Grundstücken gelegen ist. Diese Stützmauer darf durch die geplante Privatstraße, die unmittelbar an dieser Stützmauer entlanglaufen soll, nicht gefährdet werden.<br/>                     Ebenfalls betroffene weitere Nachbarn haben bereits sachverständig prüfen lassen, ob die Stützmauer durch die geplante Privatstraße gefährdet würde. Aus der statischen Bewertung hat sich ergeben, dass die Stützmauer nicht untergraben oder unterfangen werden darf. Es darf auch keine Freilegung der Gründungssohle erfolgen, weil die Stützmauer kein Erdwiderlage aufweist und dann ein Gleiten der Wand ausgelöst werden könnte. Ein Abgraben bzw. Tieferlegen des Grundstücks talseits erfordert die Beachtung der Bodenaushubgrenzen der DIN 4123, d.h. es muss ein Abstand von mindestens 2 m zur Stützmauer gewahrt bleiben und der sich daran anschließende Böschungswinkel muss flacher als 1:2 gestaltet werden. Ohne Einhaltung der vorgenannten Bedingungen würden sehr aufwendige und kostenintensive Stützungsmaßnahmen erforderlich, die nur unter qualifizierter Abstimmung mit einem Statiker und Bodengutachter möglich sind.<br/>                     Die hohen Mehrkosten für den Privatstraßenbau sowie die Kosten etwaige Schadensbeseitigungen an der Stützmauer fallen dem Grundeigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 3887 zur Last und werfen Zweifel auf, ob die gesamte Baumaßnahme angesichts des zu erwartenden Kostenaufwandes überhaupt wirtschaftlich sein kann.<br/>                     Unsere Mandantin ist zudem nicht bereit, eine Gefährdung oder Beschädigung ihrer Stützmauer auch nur vorübergehend hinzunehmen. Im Falle der Bauausführung muss daher der Bauherr der Privatstraße alle notwendigen Sicherungs- und Stützungsmaßnahmen allein von seinem Grundstück aus ergreifen.</p> | <p>Zu 5.<br/>                     Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br/>                     Die betroffene Stützkonstruktion befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf privaten Grundstücken. Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine Eingriffe in die Substanz der Stützmauer vorgesehen. Eine Gefährdung der Stützmauer durch den Bebauungsplan selbst ist daher nicht zu erwarten.<br/>                     Sofern im Zuge der späteren Bauausführung Maßnahmen erforderlich werden, um die Standsicherheit angrenzender baulicher Anlagen zu gewährleisten, ist dies im Rahmen der Bauausführung unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Solche Fragen betreffen die bauordnungsrechtliche Umsetzungsphase und gegebenenfalls privatrechtliche Regelungen zwischen Grundstückseigentümern.<br/>                     Die mit einer möglichen Sicherung der Stützmauer verbundenen Kostenrisiken liegen im Verantwortungsbereich des zukünftigen Bauherrn und ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans. Ein Entfall oder eine Änderung des Bebauungsplans allein aufgrund möglicher wirtschaftlicher Risiken der Bauausführung ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht geboten.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <b>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</b>   |   |
| <p><b>6. Naturschutz (Mauer- und Zauneidechsen)</b></p> <p>Der Umweltbericht ist insbesondere zum Schutzgut Tiere unzureichend. In der unmittelbar nördlich angrenzenden Stützmauer finden sich Mauer- und Zauneidechsen. In der Betrachtung der möglichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist nicht nur das Plangebiet selbst in den Blick zu nehmen. Es sind auch die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Die Errichtung der im Plan festgesetzten Privatstraße zur Erschließung des Plangebietes kann nur errichtet werden, wenn bereits in der Bauphase eine gravierende Störung des Lebensraums der dortigen Mauer- und Zauneidechsen erfolgt. Aber auch nach Fertigstellung der Privatstraße wird der Lebensraum der Mauer- und Zauneidechsen beeinträchtigt. Es ist zu erwarten, dass diese streng geschützten Tiere auch gelegentlich den Mauerbereich verlassen und sich auf der Straße aufhalten, was mit einem erhöhten Tötungsrisiko verbunden sein dürfte.</p> | <p>Zu 6.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung durch ein qualifiziertes Fachbüro (Büro PLÖG) durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ziel war die Erfassung und Bewertung des Vorkommens planungsrelevanter Arten – insbesondere Brutvögel, Fledermäuse – im und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Im Zuge eines Ortstermins wurden potenzielle Lebensräume im Bereich des Plangebietes und der angrenzenden Flächen begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet als kein geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen einzustufen ist. Auch im Bereich der nördlich angrenzenden Stützmauer konnten keine konkreten Hinweise auf ein Vorkommen festgestellt werden.</p> <p>Die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Untersuchung wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Um Beeinträchtigungen geschützter Arten – Fledermäuse und Vögel - gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu vermeiden bzw. zu minimieren, wurden geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Festsetzung A 10 „Artenschutz“). Diese Maßnahmen orientieren sich an den Vorgaben des § 15 BNatSchG (Vermeidungsgebot) und dienen der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion betroffener Lebensräume. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen mitgetragen, es wurden lediglich geringfügige Ergänzungen angeregt. Die verpflichtende Umsetzung der Maßnahmen obliegt den jeweiligen Bauherrn im Rahmen der Realisierung des Baugebietes. Ein Anpassungsbedarf des Bebauungsplans ergibt sich auf Grundlage der vorliegenden fachgutachterlichen Erkenntnisse nicht.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</p>   |   |
| <p><b>7. Entwässerung über die Grünwaldstraße</b></p> <p>Das im Plangebiet anfallende Abwasser soll wohl zum Teil oder gar vollständig über die Grünwaldstraße an den dortigen Abwasserkanal entwässert werden. Die Leistungsfähigkeit dieses Kanals ist aber begrenzt und für das zusätzliche Abwasser wohl nicht ausgelegt.</p> <p>Es wird für diesen Fall ein Ausbau des dortigen Kanals erfolgen müssen. Die Kosten dafür fallen allen Anschlussnehmern der Anlage und damit allen Einwohnern zur Last. Es muss daher mindestens durch einen Vertrag sichergestellt werden, dass die Kosten eines Kanalausbaus von den Investoren getragen werden.</p> | <p><u>Zu 7.</u><br/>                 Der Hinweis / die Anregung wird zur Kenntnis genommen.<br/>                 Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken wird folgendes festgesetzt:<br/> <i>„7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)<br/>                 7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.<br/>                 Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünwalderstraße ist unzulässig.<br/>                 Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünwaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden.“</i></p> <p>Die konkrete Ausgestaltung und Führung der Kanalanschlüsse obliegt dem Entwässerungsträger und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.<br/>                 Die Finanzierung möglicher Ertüchtigungsmaßnahmen ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird im Rahmen der Erschließungsvereinbarungen geregelt.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</p>   |   |
| <p><b>8. Fehlende Besucherstellplätze</b></p> <p>Die geplanten Baugrundstücke sind bereits nicht ausreichend, um den nach der Stellplatzsatzung geforderten Stellplatzbedarf zu erfüllen. Öffentlicher Parkraum ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Damit stehen Besuchern hier gar keine Parkplätze zur Verfügung, so dass diese in die benachbarten Straßen zu Lasten der dortigen Anwohner abgedrängt werden.</p> <p>Damit zeigt sich, dass die geplante übermäßig verdichtete Bebauung auf den unzureichend großen Grundstücken zu Lasten der Umgebungsbebauungen Spannungen hervorruft. Dies entspricht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p><b>9. Kinderspielplatz</b></p> <p>Im Plangebiet ist kein Kinderspielplatz vorgesehen. Auch die vorgesehenen Baugrundstücke sind viel zu klein, um hier in angemessenen Umfang für Kinder Außenspielmöglichkeiten zu bieten. Das steht im Widerspruch dazu, dass die Art der hier geplanten Bebauung wohl gerade auch auf Familien mit Kindern abzielt. Insbesondere kleineren Kindern sollte aber nicht zugemutet werden, längere Wege zu einem Kinderspielplatz auf sich zu nehmen, zumal wenn diese Wege dann über öffentliche Straßen mit Fahrzeugverkehr verlaufen.</p> | <p><u>Zu 8.</u><br/>                 Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.<br/>                 Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt.<br/>                 Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.<br/>                 Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.<br/>                 Der Lieferverkehr wird als dynamischer Verkehr betrachtet, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt und somit keine dauerhaften Stellplätze erfordert.</p> <p><u>Zu 9.</u><br/>                 Nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration (Antwort vom 09.08.2022 auf Drucksache 18/22476) besteht keine Verpflichtung zur Ausweisung öffentlicher Spielplätze im Rahmen der Bauleitplanung. Es handelt sich um eine freiwillige kommunale Aufgabe gemäß Art. 57 GO. Bauplanungsrechtlich bestehen weder verbindliche Vorgaben zur Flächenbereitstellung noch zur Entfernung oder Erreichbarkeit von Spielplätzen.<br/>                 Unabhängig davon besteht gemäß Art. 7 BayBO bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen eine Verpflichtung zur Herstellung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes. Alternativ kann ein Ablösebetrag erhoben werden, der von der Gemeinde</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</p>   |  |
| <p><b>10. Verkehrsrechtliche Anbindung an die Riemenschneiderstraße</b></p> <p>Auch die Anbindung der geplanten Privatstraße an die Riemenschneiderstraße ist nicht befriedigend gelöst. Infolge des starken Gefälles der Riemenschneiderstraße ist insbesondere die Ausfahrt aus der geplanten Privatstraße für Linksabbieger problematisch. Zudem ist ein Begegnungsverkehr an dieser Stelle (d.h. bei gleichzeitig in die Privatstraße einbiegenden Fahrzeugen) ein Rückstau in der Riemenschneiderstraße möglich. Dadurch provozierte Anfahrvorgänge sind infolge des Gefälles der Riemenschneiderstraße auch mit erhöhter Lärmbelastung für die Anwohner verbunden.</p> <p><b>11. Chemieeintrag im Boden durch frühere Gärtnerei</b></p> <p>Da das Plangebiet langjährig als Gärtnerei genutzt wurde, ist nicht ausgeschlossen, dass dort infolge des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln Bodenbelastungen bestehen. Die Eignung des Bodens für die Anforderungen eines reinen Wohngebietes, in dem auch Kinder leben werden, sind daher zu prüfen. Orientierend kann auf die Bundesbodenschutzverordnung zurückgegriffen werden.</p> | <p>zweckgebunden für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung verwendet wird. Diese Regelung greift jedoch nicht auf der Ebene der Bauleitplanung, sondern wird im Zuge der Baugenehmigung auf ordnungsrechtlicher Ebene geprüft.</p> <p><u>Zu 10.</u><br/>                 Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurde im Bereich der Einmündung der geplanten Privatstraße in die Riemenschneiderstraße ein Sichtfeld gemäß den Richtlinien (RASt) dargestellt. Dieses Sichtfeld ist Bestandteil der Planzeichnung und durch entsprechende textliche Festsetzungen dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten. Damit ist sichergestellt, dass ein Einbiegen und Ausbiegen in verkehrssicherer Weise möglich ist.<br/>                 Eine grundsätzliche Eignung der Erschließung zur Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs kann aus fachlicher Sicht bejaht werden. Ein Änderungsbedarf am Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht.</p> <p><u>Zu 11.</u><br/>                 Zur Vorsorge wurde im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach bei Aushubarbeiten auftretende organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (z. B. Verfärbungen, Gerüche) unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen sind (Hinweis gem. Art. 1 und Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG).<br/>                 Auf diese Weise wird sichergestellt, dass ein gegebenenfalls erforderlicher Untersuchungs- oder Handlungsbedarf im Rahmen der späteren Umsetzung sachgerecht und rechtzeitig ermittelt werden kann.</p> <p>Ein darüber hinausgehender Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich nicht. Die Belange des Bodenschutzes wurden im Umweltbericht berücksichtigt. Ein Änderungsbedarf des Bebauungsplans besteht daher nicht.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <b>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</b>  |  |
| <p><b>12. Bodendenkmäler</b></p> <p>Nach Kenntnis unserer Mandantin werden im Siedlungsbereich von Estenfeld wiederkehrend Bodendenkmäler aufgefunden. Es ist daher naheliegend, dass auch im Plangebiet solche aufgefunden werden können. Die Behauptung des Umweltberichts, dass Bodendenkmäler nicht bekannt seien, greift daher zu kurz.</p> <p>Um eine Vollzugsfähigkeit der Planung sicherzustellen, ist vorab aufzuklären, ob im Plangebiet Bodendenkmäler vorhanden sind und ob die Planung mit der Erhaltungspflicht für etwaige Bodendenkmäler vereinbar ist.</p> <p><b>13. Klimaschutz</b></p> <p>Der Umweltbericht beschränkt sich auf wenige Aussagen zum lokalen Klima. Damit greift der Umweltbericht zu kurz. Die materiell-rechtlichen Anforderungen an die Bauleitplanung aus § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziff. 7 Buchst. a BauGB werden völlig missverstanden.</p> | <p><u>Zu 12.</u><br/>Im Geltungsbereich sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler, keine sonstigen bedeutenden Bauwerke und keine denkmalgeschützten Ensembles bekannt.<br/>Im weiteren Umgriff, ca. 250 m südlich des Plangebiets, befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums“ (D-6-6126-0025) sowie die katholische Pfarrkirche St. Mauritius (Baudenkmal D-6-79-130-32).<br/>Auch wenn innerhalb des Plangebiets derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind, kann deren Vorkommen nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.</p> <p><u>Zu 13.</u><br/>Das Plangebiet besitzt keine herausgehobene lokalklimatische Bedeutung. Es befindet sich weder in einem Luftleitbahn- noch in einem siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungs- oder -sammelbereich. Die geplante Innenentwicklung trägt zu einer kompakten, klimatisch effizienten Siedlungsstruktur bei und vermeidet neue Erschließungen im Außenbereich.<br/>Zur Förderung eines klimaangepassten Städtebaus wurden gezielt Maßnahmen im Sinne einer Grünordnung festgesetzt, darunter die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie die verpflichtende Dachbegrünung auf Haupt- und Nebenanlagen. Diese tragen sowohl zur Verbesserung des Mikroklimas als auch zur Regenwasserrückhaltung und zur Erhöhung der Verdunstungsleistung bei.<br/>Die flächensparende Parzellierung, die funktionale Erschließung und die gute fußläufige Anbindung an Einrichtungen des täglichen Bedarfs fördern kurze Wege und reduzieren die verkehrsbedingten Emissionen. Im Zusammenspiel ergibt sich ein Beitrag zu einer ressourcenschonenden und klimaverträglichen Siedlungsentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)</p>   |   |
| <p><b>14. Monitoring</b></p> <p>Die Verpflichtung zu einem Monitoring wird völlig missverstanden. Das Monitoring erstreckt sich auf die <u>unvorhergesehenen</u> Umweltauswirkungen der Planung. Die Behauptung im Umweltbericht, dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten seien, ist schon denklogisch ungeeignet, unvorhergesehene Auswirkungen auszuschließen.</p> <p>Es fehlt eine Darstellung der Methoden und Maßnahmen, um unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu erkennen. Erst recht fehlt eine Darstellung der Instrumente, um solchen unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachträglich zu begegnen. Rechtsgrundlagen, um hoheitlich nachträglich Maßnahmen zu Lasten des Investors (einschließlich der Kosten) durchzusetzen, fehlen. Es bedarf daher einer vertraglichen Absicherung (Art. 11 BauGB).</p> | <p>Zu 14.<br/>                 Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.<br/>                 Der Umweltbericht wird wie folgt ergänzt:</p> <p><b>„Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)“</b><br/>                 Gemäß § 4c BauGB obliegt es der Gemeinde, die erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans zu überwachen. Dies schließt auch die Kontrolle der Umsetzung der im Umweltbericht benannten Maßnahmen sowie die Beobachtung potenziell unvorhergesehener Wirkungen ein. Grundlage hierfür sind die Aussagen der Umweltprüfung, die auf allgemein zugänglichen Daten, behördlichen Informationen sowie einer Vor-Ort-Erhebung basieren. Die Einschätzung, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entbindet nicht von der Pflicht zur Überwachung gemäß § 4c BauGB. Die Gemeinde verfügt über geeignete Instrumente zur Wahrnehmung dieser Pflicht, einschließlich der stichprobenhaften Kontrolle der Ausgleichsflächen und der Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge oder Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren.“</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) (Anwaltsschreiben)  |   |
| <p><b>15. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB</b></p> <p>Soweit in der Bilanz ein Ausgleichsbedarf dargelegt wird, fehlt es an der rechtsverbindlichen Festsetzung der Ausgleichsfläche. Der Ausgleich hat grundsätzlich im gleichen Bebauungsplan (wenn auch an anderer Stelle) mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu erfolgen. Die Nutzung der Ausgleichsfläche (im Umweltbericht wird die Flur-Nr. 5460 der Gemarkung Estenfeld genannt) ist zudem dinglich zu sichern.<br/>Ein externer (= gesonderter) Ausgleichsflächen-Bebauungsplan für die angeführte Ausgleichsfläche besteht nicht und ist offenbar auch nicht in Aufstellung.</p> <p>Die Alternative der Bestimmung einer Ausgleichsfläche durch Vertrag kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn die Ausgleichsfläche nicht im Gemeindegebiet Estenfeld zur Verfügung gestellt werden kann. Das ist hier aber nicht der Fall.</p> <p>Damit ist nicht erkennbar, wie <u>sichergestellt</u> werden soll, dass der durch die Planung hervorgerufene Ausgleichsbedarf erfüllt wird.</p> <p><b>16. Weitere Mängel</b></p> <p>Die Geltendmachung weiterer Einwendungen bleibt vorbehalten.</p> | <p><u>Zu 15.</u><br/>Der im Umweltbericht festgestellte Kompensationsbedarf gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch ergänzende Maßnahmen auf geeigneten Flächen gedeckt. Die fachgerechte Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen erfolgt unter Aufsicht der Gemeinde gemäß § 4c BauGB.<br/>Soweit erforderlich, kann ergänzend ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit den Bauträgern abgeschlossen werden, um die Durchführung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen verbindlich zu regeln. Die ist aber kein Teil des Bauleitplanverfahrens.<br/>Damit ist sichergestellt, dass der durch die Planung ausgelöste Kompensationsbedarf vollständig erfüllt und dauerhaft gesichert wird.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <b>Nr. 06 Privat (Schreiben vom 02.12.2024)</b>   |   |
| <p>Abstandsfläche wird von uns nicht übernommen, muss auf den neuen Grundstücken und Gebäuden bleiben</p> <p>Wie sieht das Baufenster für die einzelnen Grundstücke bzw. Gebäuden aus</p> <p>Im Moment bzw. seit Jahrzehnten ist unsere Mauer standfest,</p> <p>Wer beauftragt einen Statiker hinsichtlich Standfestigkeit und wer bezahlt diesen ?</p> <p>Durch ggf. Abgraben bzw. Novellierung des Grundstückes, lt. Bebauungsplan wären 1,20 m möglich , besteht die Gefahr oder Wahrscheinlichkeit, dass unsere Mauer abrutscht ! ,</p> <p>Wer bezahlt ? bzw. wär haftet für die Folgeschäden an der Mauer, Grundstück und Gebäuden ?</p> <p>Begehbarkeit und Befahrbarkeit der Privatstraße durch uns, Handwerker, Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Rettungsdienste, usw. ?!,</p> <p>Nicht das die Zufahrt, etc. gesperrt wird oder nicht möglich ist !</p> | <p><u>Zu Abstandsflächen</u><br/>Gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO müssen Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 auf dem Grundstück selbst liegen. Eine Übernahme ist daher nicht notwendig.</p> <p><u>Zu Mauer</u><br/>Die Sicherung angrenzender Grundstücke und bestehender baulicher Anlagen gegen mögliche Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten liegt im Verantwortungsbereich der ausführenden Unternehmen und erfolgt im Rahmen der Bauausführung unter Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln sowie der Bestimmungen des privaten Nachbarrechts.<br/>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine verbindlichen Festsetzungen zur konkreten baulichen Ausführung der Stützmauer getroffen werden. Der Bebauungsplan legt lediglich den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung fest. Etwaige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind im Zuge der späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren durch den zukünftigen Bauherrn zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> <p><u>Zu Befahrbarkeit:</u><br/>Bei der baulichen Umsetzung ist mit einem zeitlich begrenzten Baustellenverkehr zu rechnen, der erfahrungsgemäß keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung und öffentlicher Verkehrsflächen darstellt.</p> <p>Die Mindestbreite des privaten Erschließungswegs ist auf mindestens 4,5 Meter festgelegt (siehe Rast06, Wohnweg), während der Zufahrtsbereich an der Riemenschneiderstraße eine Breite von etwa 7,00 Metern aufweist. Darüber hinaus ist am Ende der Straße eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die eine sichere Wendung und Rangierung von</p> |



| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nr. 7 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p>   |   |
| <p>Grundsätzlich sind wir nicht gegen einen Bebauungsplan, jedoch müssen die Lebensqualität und Belange der bisherigen Anwohner und die Sicherheit der Bewohner berücksichtigt werden.</p> <p><b>Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht korrekt:</b><br/>                 In der Begründung zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ steht auf Seite 3 von 20, dass die <b>Gemeinde Estenfeld</b> beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen. In der Niederschrift vom 21.06.2022 der Gemeinde Estenfeld steht, dass die Bauherren um Aufstellung eines Bebauungsplanes bitten und nicht die Gemeinde Estenfeld.</p> <p><b>Unzureichende Beteiligung der Anwohner:</b><br/>                 Es ist richtig, dass vor Erstellung des Bebauungsplans mit Anwohnern von [REDACTED] über eine Bauabsicht gesprochen und ein erster Entwurf gezeigt wurde. In diesem Entwurf als auch in den mündlichen Ausführungen von [REDACTED] gab es im Bereich WR I kein Gebäude, vielmehr sollten hier Parkplätze und auch Flächen für Mülltonnen ausgewiesen werden. Im Bereich WR II sollten Doppelhaushälften ohne Keller und Dachgeschoss mit einem begrüntem Dach entstehen, sodass von Seiten „An der Schafmauer“ keinerlei Sichtbeeinträchtigungen erfolgen würden. Der gesamte Baukörper sollte nicht in Erscheinung treten. Da der aktuell geplante Bebauungsplan mit den ursprünglichen Informationen in keinsten Weise übereinstimmt, wurden die Anwohner unzureichend beteiligt.</p> | <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p><b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> <p><u>Zu „Unzureichende Beteiligung“:</u><br/>                 Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ordnungsgemäß durchgeführt. Dabei wurde die Öffentlichkeit frühzeitig und vollumfänglich über den Inhalt des Bebauungsplanvorwurfes informiert und hatte Gelegenheit zur Äußerung.</p> <p>Im Laufe eines Bauleitplanverfahrens können sich Planinhalte aufgrund neuer Erkenntnisse, fachlicher Abstimmungen oder eingebrachter Stellungnahmen weiterentwickeln. Dies stellt keinen Verstoß gegen die Beteiligungspflichten dar.</p> <p>Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird nach Beschluss des Entwurfs durchgeführt. Dabei wird die Öffentlichkeit nochmals beteiligt und kann zum konkretisierten Planentwurf Stellung nehmen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p data-bbox="165 248 680 280">Nr. 7 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p> <p data-bbox="165 320 741 347"><b>Unzureichende Ausweisung von Ersatzparkflächen:</b></p> <p data-bbox="165 352 1155 448">Aktuell parken Mitarbeiter und Kunden der Gärtnerei Wolz, [REDACTED] die Mieter der Familie [REDACTED] auf der Fläche, die im Bebauungsplan unter WR I ausgewiesen ist. Im Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie bzw. wo diese Parkplätze ersetzt werden.</p> <p data-bbox="165 651 685 678"><b>Unzureichende Ausweisung von Parkflächen:</b></p> <p data-bbox="165 683 1182 879">Wie immer wieder im Gemeindeblatt veröffentlicht wird, sind Parkflächen im Altort Estenfeld Mangelware. Es gibt bereits jetzt zu wenige Parkplätze im Bereich „An der Schafmauer“, „Riemenschneiderstraße“ und „Friedrich-Ebert-Straße“. Ebenso ist der Gemeindeparkplatz oft belegt. In der Wilhelm-Barth-Straße gibt es teilweise Parkplätze mit zeitlich begrenzter Parkdauer. Um Besuchern/Ärzten/Anwohnern ein Platz zum Parken zu ermöglichen, sind weitere Parkplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> | <p data-bbox="1240 387 1890 414"><u>Zu „Unzureichende Ausweisung von Ersatzparkflächen“:</u></p> <p data-bbox="1240 419 2078 703">Auch nach Kenntnisstand der Gemeinde befinden sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 3887 zwei Stellplätze, die bislang dem Wohnhaus an der Wilhelm-Barth-Straße zugeordnet waren<br/>Im Zuge der Planaufstellung wurde zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Einvernehmen darüber erzielt, dass die erforderlichen Stellplätze künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 3877 nachgewiesen und rechtlich durch den Antragssteller gesichert werden. Der Bebauungsplan führt somit nicht zu einem Wegfall rechtlich gesicherter Stellplätze ohne adäquaten Ersatz.</p> <p data-bbox="1240 743 1809 770"><u>Zu „Unzureichende Ausweisung von Parkflächen“:</u></p> <p data-bbox="1240 775 2078 1382">Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.<br/>Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt.<br/>Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.<br/>Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.<br/>Der Lieferverkehr wird als dynamischer Verkehr betrachtet, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt und somit keine dauerhaften Stellplätze erfordert.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p data-bbox="165 248 685 280"><b>Nr. 7 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</b></p> <p data-bbox="165 320 797 344"><b>Unzureichender Platz für das Abholen der Mülltonnen:</b><br/>Da es sich um eine Privatstraße handelt, müssen die Mülltonnen am Beginn der Privatstraße am Tag der Leerung bereitgestellt werden. Es ist keine Stelle ausgewiesen, wo die Mülltonnen abgestellt werden können. Ein Abstellen der Tonnen im Bereich des Gehweges der Riemenschneiderstraße ist gefährlich, da sehr viele Grundschüler diesen Weg benutzen und so auf der Straße laufen müssten.</p> <p data-bbox="165 616 1010 639"><b>Unzureichende Verpflichtung zur Prüfung der bestehenden Stützmauern:</b><br/>In der Niederschrift vom 21.06.2022 der Gemeinde Estenfeld ist nachzulesen, dass Frau Bürgermeisterin [REDACTED] mitteilte, dass vor Baubeginn die Stützmauern von einem Ingenieur geprüft werden müssen. Die entstehenden Kosten müssen lt. Bürgermeisterin von den Eigentümern des Bauvorhabens komplett getragen werden. Diese Vorgabe ist in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p data-bbox="165 823 831 847"><b>Unzureichende Sicherung der bestehenden Stützmauern:</b><br/>Die Häuser „An der Schafmauer“ sind durch Stützmauern abgesichert. Werden diese Stützmauern untergraben bzw. in unmittelbarer Nähe die Stützmauern untergraben, so ist die Standfestigkeit nicht mehr gegeben. Es ist dafür verpflichtend Sorge zu tragen, dass eine zusätzliche Stützmauer auf der gesamten Länge der bisherigen Stützmauern auf Kosten der Eigentümer des Bauvorhabens errichtet wird.</p> <p data-bbox="165 1094 752 1118"><b>Unzureichende Festlegung der Wärmeversorgung:</b><br/>Da bei Bohrungen für Erdwärmepumpen die Hanggrundstücke in Mitleidenschaft gezogen werden können, ist ein Verbot für das Betreiben von Erdwärmepumpen mit aufzunehmen. Bei der Errichtung von Wärmepumpen ist eine Begrenzung der Lautstärke vorzunehmen, da es durch Schallreflexion an der Mauer zu erhöhter Lärmbelästigung für Anwohner und Tiere kommt. Sollte für die Wärmeversorgung ein Kamin am Dach nötig sein, so ist bei der Höhe darauf zu achten, dass die Anwohner nicht durch Rauch bzw. Geruchsentwicklung beeinträchtigt werden.</p> | <p data-bbox="1240 424 1928 448"><u>Zu „Unzureichender Platz für das Abholen der Mülltonnen“:</u><br/>Eine konkrete bauleitplanerische Festsetzung zur Positionierung von Abfallbehältern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für derartige Detailregelungen bestehen im Baugesetzbuch keine ausdrücklichen Festsetzungsmöglichkeiten. Die Bereitstellung und Organisation von Abfallbehältern erfolgt in der Regel im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. auf Grundlage der Vorgaben der kommunalen Abfallwirtschaftssatzung.</p> <p data-bbox="1240 711 1435 735"><u>Zu „Stützmauer“:</u><br/>Die Sicherung angrenzender Grundstücke und bestehender baulicher Anlagen gegen mögliche Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten liegt im Verantwortungsbereich der ausführenden Unternehmen und erfolgt im Rahmen der Bauausführung unter Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln sowie der Bestimmungen des privaten Nachbarrechts.<br/>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine verbindlichen Festsetzungen zur konkreten baulichen Ausführung der Stützmauer getroffen werden. Der Bebauungsplan legt lediglich den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung fest. Etwaige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind im Zuge der späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren durch den zukünftigen Bauherrn zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="1240 1190 1883 1214"><u>Zu „Unzureichende Festlegung der Wärmeversorgung“</u><br/>Es sind im Bebauungsplan keine Bohrungen zur Nutzung von Erdwärme vorgesehen. Solche Maßnahmen fallen nicht in den Regelungsbereich der Bauleitplanung, sondern unterliegen einem separaten Genehmigungsverfahren. Dieses muss, bei Bedarf, durch die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der geologischen</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p data-bbox="165 248 680 280"><b>Nr. 7 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</b></p> <p data-bbox="165 323 1160 419"><b>Unzureichende Berücksichtigung der Wertminderung der bestehenden Immobilien:</b><br/>Durch die angegeben Höhe ist die Aussicht der bestehenden Häuser massiv beeinträchtigt. Außerdem nimmt die Lärmbelastung durch Verkehr und Bewohner der neuen Häuser zu.</p> <p data-bbox="165 807 1178 967"><b>Unzureichende Berücksichtigung der Lebensqualität der Anwohner:</b><br/>Da auf den Doppelhäusern in WR II auf den zwei Geschossen eine Photovoltaikanlage zulässig ist, wird sich die Objekthöhe voraussichtlich erhöhen. Außerdem ist mit erhöhter Lärmbelastung zu rechnen. Diese entsteht durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, teilweise durch Anfahren am Berg, Wärmepumpen und Lieferverkehr.</p> | <p data-bbox="1240 323 2063 419">Gegebenheiten sowie möglicher Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke geprüft werden. Ein generelles Verbot von Erdwärmearlagen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p data-bbox="1240 424 2074 735"><u>Zu „Unzureichende Berücksichtigung der Wertminderung“:</u><br/>Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich an der umliegenden Bebauung und ermöglichen eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung. Eine generelle Pflicht zur Sicherung privater Aussichten besteht bauplanungsrechtlich nicht. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird ein Maß der Nutzung festgesetzt, dass der Umgebung entspricht. Eine Zunahme an verkehrlichen Bewegungen und wohnungsbezogenen Aktivitäten ist im Rahmen der zulässigen Nutzung zu erwarten, jedoch aus städtebaulicher Sicht als zumutbar zu bewerten. Durch die flächen- und höhenmäßige Begrenzung der Bebauung sowie durch ergänzende Maßnahmen (z. B. Begrünung, Anpflanzungen) wird eine verträgliche Einbindung in das Ortsbild und das nachbarschaftliche Umfeld gewährleistet.</p> <p data-bbox="1240 903 2063 1214"><u>Zu „Unzureichende Berücksichtigung der Lebensqualität“:</u><br/>Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Vermeidung erheblicher zusätzlicher Bauhöhen wurden im Bebauungsplan differenzierte Regelungen getroffen:<br/>Bei geneigten Dächern (Teilbereich WA) sind die Anlagen integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen.<ul data-bbox="1279 1094 2056 1214" style="list-style-type: none"><li>- In dem Teilbereich "WR1" dürfen die Anlagen die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,00 m überragen.</li><li>- In dem Teilbereich "WR2" darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Anlagen nicht überschritten werden.</li></ul></p> <p data-bbox="1240 1254 2074 1342">Die mit der geplanten Wohnnutzung verbundene Zunahme von Lärmimmissionen, etwa durch Alltagsverkehr oder durch technische Einrichtungen (z. B. Wärmepumpen), bewegt sich im Rahmen der nach § 15</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Nr. 7 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p>   |  |
| <p><b>Unzureichende Berücksichtigung der Artenvielfalt:</b><br/>                     Im Baugebiet sind diverse Tiere zu Hause. Es gibt Fotos aus dem Garten „An der Schafmauer 2“. Auf diesen Bildern sind ein Buntspecht, ein Igel, ein Grünspecht, diverse Vögel und Eichhörnchen zu sehen. Gerade Eichhörnchen zählen zu den besonders geschützten Tierarten in Deutschland. Laut Bundesnaturschutzgesetz §44 ist es verboten, ihnen nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Niststätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.</p> | <p>BauNVO zulässigen Nutzung innerhalb eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebiets.<br/>                     Technische Anlagen mit potenziell relevanten Schallemissionen unterliegen den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (u. a. BImSchG, TA Lärm). Die Einhaltung entsprechender Grenzwerte ist im Einzelfall zu prüfen. Die bauleitplanerische Festsetzungsebene bietet hierfür keine geeignete Konkretisierung, sodass keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden.</p> <p><u>Zu „Unzureichende Berücksichtigung der Artenvielfalt“:</u><br/>                     Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch ein qualifiziertes Fachbüro (Büro PLÖG) durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ziel war die Erfassung und Bewertung des Vorkommens planungsrelevanter, streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des Plangebiets.<br/>                     Im Zuge mehrerer Ortsbegehungen wurden potenzielle Habitatstrukturen im und am Rand des Plangebietes in angemessenem fachlichem Umfang untersucht. Dabei wurde das Gebiet auch auf seine Eignung als Lebensraum für Reptilien wie die Zauneidechse hin geprüft. Weder im Plangebiet noch an der angrenzenden Stützmauer konnten Hinweise auf das Vorkommen entsprechender Arten festgestellt werden. Aufgrund der Gelände- und Nutzungshistorie – insbesondere der vollständigen Rodung des Areals im Zuge der Aufgabe der früheren Gärtnereibetriebs – bestehen keine Anhaltspunkte für relevante Habitatfunktionen.<br/>                     Demgegenüber wurden in den Bestandsgebäuden potenzielle Lebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse festgestellt. Um Beeinträchtigungen dieser Arten zu vermeiden oder zu minimieren, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG getroffen. Diese orientieren sich an den Vorgaben des § 15 BNatSchG (Vermeidungsgebot).<br/>                     (siehe textliche Festsetzung „B 10. Artenschutz“)</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <b>Nr. 7 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</b>  |  |
| <p><b>Unzureichende Festlegung der Höhe der Privatstraße:</b><br/>Im Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, auf welcher Höhe die Privatstraße errichtet werden soll. Hier ist eine genaue Angabe zu machen.</p> <p><b>Grundsatzentscheidung Privatstraße:</b><br/>Die Errichtung einer Privatstraße dient lediglich dazu, geringere Abstände zu den Nachbargrundstücken einhalten zu müssen. Aufgrund der Gleichberechtigung muss eine öffentliche Straße errichtet werden, so wie es „An der Schafmauer“ auch vorgeschrieben war.</p> <p><b>Überhöhte Ansetzung der GRZ:</b><br/>Die GRZ ist mit 0,6 angegeben. Im vergleichbaren Baugebieten in Estenfeld (z.B. An den Linden) ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Es ist eine einheitliche GRZ anzusetzen in Estenfeld, da es keinen Grund, hier einen höheren Wert anzusetzen.</p> | <p><u>Zu „Unzureichende Festlegung der Höhen der Privatstraße“:</u><br/>Die endgültige Höhenlage der geplanten Privatstraße ergibt sich aus der Höhenplanung, die im Zuge der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und der erforderlichen Entwässerungssituation erarbeitet wird. Die genaue Höhenfestlegung erfolgt im Rahmen der technischen Erschließungsplanung und des späteren Bauantragsverfahrens. Eine zusätzliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu „Grundsatzentscheidung Privatstraße“</u><br/>Die geplante Privatstraße erfüllt die funktionalen Anforderungen an die Erschließung der Baugrundstücke gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 123 BauGB.<br/>Ein Anspruch auf Errichtung einer öffentlichen Straße besteht nicht. Die Entscheidung über die Widmung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.<br/>Abstandflächen sind gemäß Art. 6 BayBO sowie Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 BayBO auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen. Eine Straße – ob öffentlich oder privat – begründet keine Privilegierung hinsichtlich der erforderlichen Abstände.<br/>Die gewählte Erschließungsform als Privatstraße dient nicht der Unterschreitung von Abstandflächen, sondern stellt eine zweckmäßige, städtebaulich verträgliche und flächensparende Lösung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung dar.</p> <p><u>Zu „Überhöhte Ansetzung der GRZ“:</u><br/>Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Bebauungsplan erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte. Es wird von den Orientierungswerten des § 17</p> |



| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p><b>Nr. 7 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</b></p>   |   |
| <p><b>Unterschiedliche Angaben/Vorgaben zu WR II:</b><br/>                 In der <b>Begründung zum Bebauungsplan</b> „Alte Gärtnerei“ vom 08.10.2024, der durch die Gemeinde Estenfeld anerkannt wurde, steht auf Seite 7 von 20 unter 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung für WR II:<br/>                 Die Wandhöhe darf max. <b>7,50</b> m über der angrenzenden privaten Erschließungsstraße betragen<br/>                 Zum Wohngebiet WR II steht jedoch im <b>Bebauungsplan</b>:<br/>                 Die Wandhöhe darf max. <b>6,50</b> m über der angrenzenden privaten Erschließungsstraße betragen<br/>                 Hier ist eine eindeutige Angabe zu machen.</p> <p><b>Unzureichende Definition der Höhenangabe der Gebäude in WR II:</b><br/>                 Es ist nur festgesetzt (je nach Unterlage (s. Anmerkung zu Unterschiedliche Angaben /Vorgaben)), wie hoch die maximale Wandhöhe sein darf. Da Flachdächer in Form von Grünflächen bzw. in Kombination mit PV-Anlagen zugelassen sind, ist die maximale Höhe inklusive Aufbauten und PV-Anlage auf diesen Wert zu begrenzen bzw. ein Wert festzusetzen.</p> <p><b>Unzureichende Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus:</b><br/>                 Der Bebauungsplan berücksichtigt keine Flächen für sozial verträglichen Wohnungsbau. Dies benachteiligt einkommensschwächere Bevölkerungsschichten. Da das Baugebiet vor allem für junge Leute und Familien angedacht ist (s. Seite 4 von 20 Begründung zum Bebauungsplan), sollte dies berücksichtigt werden.</p> | <p><u>Zu „Unzureichende Definition der Gebäude in WR II“:</u><br/>                 Die Gebäude- bzw. Wandhöhe wird anhand eindeutig definierter Bezugspunkte ermittelt (siehe Festsetzungen B 2.4 bis B 2.7):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der untere Bezugspunkt ist die Rohbauoberkante des Erdgeschossfußbodens,</li> <li>- der obere Bezugspunkt ist entweder die Oberkante der Attika oder im Teilbereich „WA“ der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.</li> </ul> <p>Diese Festlegung gewährleistet eine einheitliche, nachvollziehbare und rechtssichere Berechnungsgrundlage. Sie minimiert Interpretationsspielräume und trägt zu einer transparenten Umsetzung sowie einer erleichterten Genehmigungsfähigkeit im bauaufsichtlichen Verfahren bei.</p> <p><u>Zu „Unzureichende Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus“:</u><br/>                 Der Bebauungsplan enthält keine expliziten Vorgaben zur Schaffung von gefördertem Wohnraum im Sinne des sozialen Wohnungsbaus. Dennoch verfolgt die Planung das Ziel einer differenzierten Wohnraumversorgung, die auch einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zum innerörtlichen Wohnraum erleichtert.<br/>                 Zu diesem Zweck wird im Teilbereich WA sowie im Teilbereich WR2 festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens drei Wohneinheiten zu errichten sind. Diese städtebauliche Vorgabe fördert ausdrücklich die</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p data-bbox="165 248 685 280"><b>Nr. 7 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</b></p> <p data-bbox="165 331 1077 389"><b>Unzureichende Berücksichtigung der Sicherheit der Bürger bei der Straßenanbindung/Ausfahrt von der Privatstraße in die Riemenschneiderstraße:</b></p> <p data-bbox="165 399 1193 592">Das geplante Wohngebiet wird zu einem deutlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens in der Riemenschneiderstraße führen. Die Zufahrt von der Privatstraße in die Riemenschneiderstraße ist am steilsten Punkt des Schafmauerberges und an einer sehr engen Stelle. Da sehr viele Bürger, insbesondere auch Schüler, den Schafmauerberg nutzen, um zum Kindergarten/Schule/Banken/Edeka/Gemeinde/Arzt zu gelangen, ist hier eine größere, sichere und übersichtliche Ausfahrt einzuplanen.</p> <p data-bbox="165 647 528 675"><b>Beeinträchtigung des Ortbildes:</b></p> <p data-bbox="165 683 1182 876">Das im Bebauungsplan vorgesehene Gebäude in WR I beeinträchtigt das Ortsbild. Durch die erlaubte Höhe und die zulässige Dachform mit 42° Neigung passt das Gebäude nicht in die Umgebung, da die Häuser im Bereich um WR I eine Dachneigung von max. 36% haben. Zusätzlich sind auch noch Dachgauben in abweichenden Formen, Neigungen und Eindeckungen zugelassen. Die Dachneigung ist an die Umgebung anzupassen und somit zu reduzieren.</p> | <p data-bbox="1240 325 2063 383">Errichtung von Mehrparteienhäuser, wodurch sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen entstehen können.</p> <p data-bbox="1240 454 1883 481"><u>Zu „Unzureichende Berücksichtigung der Sicherheit...“:</u></p> <p data-bbox="1240 489 2069 707">Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurde im Bereich der Einmündung der geplanten Privatstraße in die Riemenschneiderstraße ein Sichtfeld gemäß den Richtlinien (RASt) dargestellt. Dieses Sichtfeld ist Bestandteil der Planzeichnung und durch entsprechende textliche Festsetzungen dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten. Damit ist sichergestellt, dass ein Einbiegen und Ausbiegen in verkehrssicherer Weise möglich ist.</p> <p data-bbox="1240 778 1666 805"><u>Zu „Beeinträchtigung des Ortbildes“:</u></p> <p data-bbox="1240 813 2069 1222">Zur Sicherung einer homogenen Dachlandschaft und zur städtebaulichen Einfügung in die umliegende Bebauung – insbesondere entlang der Riemenschneiderstraße – ist im Teilbereich „WA“ ausschließlich ein Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 42° zulässig. Diese Festsetzung fördert ein einheitliches Erscheinungsbild und ermöglicht gleichzeitig die Ausbildung eines vollwertigen Dachgeschosses. Zur individuellen architektonischen Gestaltung sind Zwerchgiebel und Dachgauben zulässig. Diese dürfen von der Hauptdachform abweichen und eine andere Dachneigung aufweisen. Zwerchgiebel und Dachgauben dienen der natürlichen Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses und leisten damit einen Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, ohne die städtebauliche Gesamtwirkung zu beeinträchtigen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p data-bbox="165 248 685 280">Nr. 7 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p> <p data-bbox="165 331 1200 496">Abschließend sind wir der Meinung, dass die Belange der Anwohner nicht berücksichtigt wurden und dass das Augenmerk nur auf die Vorteile für die Eigentümer ██████ gerichtet ist. Da wir in einer Solidargemeinschaft möchten wir Sie bitten, nicht nur den Vorteil der Bauherren zu betrachten, sondern die Bedenken und Sicherheitsaspekte für Anwohner und Mitbürger zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="165 536 990 568">Daher verbleiben wir mit der Bitte unsere Anliegen eingehend zu prüfen.</p> | <p data-bbox="1240 424 2078 735">Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p data-bbox="1240 743 2040 799">Zur fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung dieser Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen.</p> <p data-bbox="1240 807 2069 959">Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindegewerbetreibenden und Gemeindegewerbetreibender“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p data-bbox="1240 967 2069 1086">Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht.</p> <p data-bbox="1240 1094 2078 1150"><b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p data-bbox="165 248 696 280">Nr. 08 Privat (Schreiben vom 11.11.2024)</p> <p data-bbox="165 323 1167 424">als Grundstückseigentümer in der [REDACTED] (Fl.Nr. 3899/13) und als Bürger der Gemeinde nehme ich fristgerecht Stellung zum veröffentlichten Bebauungsplan und lege in mehreren Punkten meinen Widerspruch ein.</p> <p data-bbox="215 523 607 555"><b>1. Vergleichbare Bebauungsdichte</b></p> <p data-bbox="253 595 1193 802">Die Grundsätze zur Vermeidung von Flächenversiegelung dürfte für die gesamte Gemeinde in gleicher Weise gelten, sowohl bei Neubaugebieten als auch bei einer innerörtlichen Nachverdichtung. Weshalb also ist das aktuelle Neubaugebiet Riedstraße mit dem Faktor unterhalb von 0,4 bebaut, während die ‚Alte Gärtnerei‘ mit einem Faktor 0,6 versiegelt werden soll? Es fehlt an Verhältnismäßigkeit, Umsicht, ergebnisoffener Abwägung und schlüssiger Linie innerhalb des Gemeinderats.</p> <p data-bbox="215 1121 763 1153"><b>2. Fehlende Höhenangaben im Bebauungsplan</b></p> <p data-bbox="259 1198 1193 1299">In den veröffentlichten Unterlagen fehlen an vielen Stellen notwendige Höhenangaben. Ich fordere die Nachbesserung und eine neue Veröffentlichung mit erneuter Widerspruchsfrist.</p> | <p data-bbox="1238 456 1301 488"><u>Zu 1.</u></p> <p data-bbox="1238 488 2074 675">Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Bebauungsplan erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte. Es wird von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO abgewichen, um den spezifischen Anforderungen des Plangebiets gerecht zu werden. Eine höhere GRZ als der gesetzliche Orientierungswert ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:</p> <p data-bbox="1238 675 2074 1121">Die erhöhte GRZ trägt den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Eine intensivere Nutzung innerörtlicher Flächen vermindert den zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich und unterstützt damit die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Verdichtung und eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen. Damit wird dem Gebot der Nachverdichtung Rechnung getragen und gleichzeitig das städtebauliche Potenzial innerörtlicher Flächen besser ausgeschöpft. Zusammenfassend ist die Festsetzung einer GRZ von 0,6 städtebaulich vertretbar und planerisch geboten. Sie unterstützt eine effiziente Flächennutzung, die Realisierung bezahlbaren Wohnraums und entspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p data-bbox="1238 1190 1301 1222"><u>Zu 2.</u></p> <p data-bbox="1238 1222 2051 1318">Der Anregung wird entsprochen. Höhenangaben sowie Maßangaben werden im Bebauungsplanentwurf geprüft und ergänzt.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p data-bbox="165 248 696 280">Nr. 08 Privat (Schreiben vom 11.11.2024)</p> <p data-bbox="165 331 943 363"><b>3. Anbindung des Oberflächenwassers des Bauabschnitts WR III</b></p> <p data-bbox="219 408 1182 778">Die bereits heutige Situation bringt in regelmäßigen Abständen für viele Anwohner der Grünwaldstraße überfüllte Keller, teils sogar mit notwendigen Feuerwehreinsätzen zum Auspumpen vollgelaufener Keller. Trotz eigener Absicherungsmaßnahmen, teils doppelt eingebauter Rückstauklappen, erhöhten Lichtschachtabdeckungen und die Anschaffung hochpreisiger sogenannter „Floodschilder“, laufen Keller durch eindringendes Oberflächenwasser jährlich voll. Die Gemeinde Estenfeld kommt ihrer Verpflichtung zur Ableitung des Wassers aus den versiegelten Oberflächen trotz mehrfacher Aufforderung über verschiedene Wege bis heute nicht nach. Selbst bei mittleren Starkregen von 40l/qm laufen die Kanäle der Straße regelmäßig über.</p> <p data-bbox="219 807 1182 943">Die zusätzliche Anbindung des im WR III geplanten Gebäudes an das Kanalsystem ist daher für die Bewohner keinesfalls zumutbar. Die von der Gemeindeverwaltung getätigte Aussage der ausreichenden Kanalkapazität wird durch die Fakten und die nachweisbaren Tatsachen zweifelsfrei widerlegt.</p> <p data-bbox="219 987 1155 1123">Die Anbindung des Gebäudes zur Abführung muss daher ausschließlich in östliche Richtung über die Kanalisation der Riemenschneiderstraße erfolgen. Andernfalls sehe ich einen groben Verstoß der Gemeindeverwaltung gegen ihre Pflicht zur Ableitung des Oberflächenwassers.</p> | <p data-bbox="1240 323 1420 355"><u>Zu 3., 4. und 5.</u></p> <p data-bbox="1240 355 2078 671">Der Hinweis / die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken wird folgendes festgesetzt:<br/><i>„7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)<br/>7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.<br/>Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünwalderstraße ist unzulässig.<br/>Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünwaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden.“</i></p> <p data-bbox="1240 903 2078 1251">Die genaue hydraulische Berechnung der Kanalnetzkapazität erfolgt nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sondern im Zuge der technischen Erschließungsplanung. Vorläufige überschlägige Berechnungen zeigen, dass die vorhandenen Leitungen die zusätzlichen Abwassermengen aufnehmen können. Ein Anspruch auf Offenlegung interner Berechnungen besteht nicht. Die Gemeinde ist nach § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verpflichtet, eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sicherzustellen. Falls sich im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung ein Anpassungsbedarf ergeben sollte, werden die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der technischen Umsetzung ergriffen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag |
|--|--------------------|
| <b>Nr. 08 Privat (Schreiben vom 11.11.2024)</b>  |                    |
| <p><b>4. Fehlende Kapazitätsgutachten der Kanalisation</b><br/>Die zusätzliche Anbindung des im WR III geplanten Gebäudes an das Kanalsystem ist für die Bewohner nicht akzeptabel. Die von der Gemeindeverwaltung getätigte Aussage der ausreichenden Kanalkapazität wird durch die Fakten und die nachweisbaren Tatsachen zweifelsfrei widerlegt. Ein Nachweis von überprüfbaren Kapazitätsberechnungen wurde bis heute nicht vorgelegt.<br/>Nachdem die Größe des jetzigen geplanten Objekts im Bauabschnitt WR III nicht voraussehbar war, konnte die Durchfluss-Berechnung in den 1960er Jahren die heutigen Kapazitätsbedarfe nicht berücksichtigt haben.<br/>Ich fordere ich ein aktuelles, neutrales und öffentlich einsehbares Gutachten der Kanalkapazitäten für den gesamten Bereich der Peter-Wagner-Straße, Andreas-Urlaub-Straße, Grünewaldstraße und Riemenschneiderstraße.<br/>Die Gemeinde steht in der unabdingbaren Pflicht, das bestehende Eigentum der heutigen Anwohner ausreichend zu schützen.</p> <p><b>5. Unzureichende Regenrückhaltevorrichtung</b><br/>Bei einem mittleren Starkregen von 40l/qm würden vom Gebäude im WR III rund 25.000 Liter zusätzlich in das Kanalsystem eingeleitet werden. Vorbeugend soll daher nach den vorliegenden Ausführungen der Bauherr verpflichtet werden, „geeignete Rückhaltevorrichtungen“ zu installieren. Sofern einfache Zisternen eingebaut würden, ist eine Rückhaltung praktisch nicht der Fall, wenn dieses Volumen durch bereits gefüllte Zisternen tatsächlich nicht zur Verfügung stände. Die benannten Vorhaltevolumen sind deutlich zu wenig und als ungeeignet anzusehen.<br/>Ich fordere die Gemeindeverwaltung auf, die Eignung einer solchen Vorrichtung festzulegen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a. Die genannte Anzahl des Fassungsvermögens ist zu vervierfachen</li><li>b. Durch den verpflichteten Einbau einer täglichen Abpump-Automatik ist das Fassungsvermögen für ein Starkregenereignis sichergestellt. Die Gemeinde hat diese Einhaltung regelmäßig zu überprüfen.</li></ol> |                    |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <b>Nr. 08 Privat (Schreiben vom 11.11.2024)</b>  |   |
| <p><b>6. Parksituation Grünewaldstraße</b></p> <p>Die in den Bauplanungen genannten Parkflächen für die neuen Bewohner sind keinesfalls ausreichend. Die Größe des geplanten Neubaus im WR III bringt einen Parkraumbedarf mit sich, der weder durch die geplante Tiefgarage noch durch die Parkflächen der Straße aufgenommen werden kann.</p> <p>Zudem fordere ich, die geplante fußläufige Anbindung des WR I und WR II zu untersagen, da dadurch in der Logik der Nutzung die Verkehrssituation in der Grünewaldstraße noch weiter eskalieren würde.</p> | <p><u>Zu 6.</u><br/>Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.<br/>Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt.<br/>Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.<br/>Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.<br/>Der Lieferverkehr wird als dynamischer Verkehr betrachtet, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt und somit keine dauerhaften Stellplätze erfordert.</p> <p>Eine fußläufige Verbindung von der Riemenschneiderstraße in die Grünewaldstraße über den privaten Erschließungsweg ist nicht Bestandteil der Planung und auch aus städtebaulicher Sicht nicht vorgesehen oder angestrebt.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <b>Nr. 08 Privat (Schreiben vom 11.11.2024)</b>   |   |
| <p><b>7. Deklaration „Privatstraße“ im WR II und WR III</b></p> <p>Ich bezweifle hiermit, dass durch die fußläufige Anbindung an die Grünewaldstraße des WR I und WR II der Charakter der dort in Planung befindlichen Straße als Privatstraße erhalten bleibt. Wesentliches Merkmal einer Privatstraße ist die einseitige Zufahrt- und Zugangsmöglichkeit.</p> <p>Damit erhöhen sich die Abstandsflächen der Bauabschnitte WR I und WR II, was eine gänzliche Neuplanung der Häuserbreiten notwendig werden lässt.</p> <p><b>8. Fehlende Besucher-Parkflächen im Bebauungsplan</b></p> <p>Ich halte es für unzulässig, dass auf der gesamten Fläche des Bebauungsgebiets „Alte Gärtnerei“ kein einziger Besucherparkplatz ausgewiesen ist. Jeglicher zusätzliche Verkehr durch beispielsweise Besuche, Handwerker, Kaminkehrer etc. verlagert sich in nicht tolerierbarer Weise auf die umliegenden Straßen. Ausgleichsflächen, die im Zuge der Baugenehmigung auf dem Papier deklariert werden, stehen in der tatsächlichen Nutzbarkeit überhaupt nicht zur Verfügung. Ablösesummen schaffen ebenfalls keinen Parkraum.</p> <p>Weshalb hat die Gemeinde im Baugebiet „Am Wengert“ oder „Riedstraße“ mit Umsicht Parkräume geschaffen aber ignoriert diese Verpflichtung im aktuellen Bauvorhaben?</p> | <p><u>Zu 7.</u><br/>Der geplante Weg ist als Privatstraße festgesetzt, d. h. sie dient ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und ist nicht öffentlich gewidmet. Eine fußläufige Durchwegung in Richtung Grünewaldstraße ist planerisch nicht vorgesehen.<br/>Bezüglich der Abstandsflächen gilt: Diese bemessen sich gemäß Art. 6 BayBO und sind grundsätzlich immer auf dem Baugrundstück selbst einzuhalten (Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayBO).</p> <p><u>Zu 8.</u><br/>Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.<br/>Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt.<br/>Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.<br/>Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.<br/>Der Lieferverkehr wird als dynamischer Verkehr betrachtet, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt und somit keine dauerhaften Stellplätze erfordert.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <b>Nr. 08 Privat (Schreiben vom 11.11.2024)</b>   |   |
| <p><b>9. Fehlendes Verkehrsgutachten</b></p> <p>Ich fordere ein qualifiziertes Gutachten über jegliches Verkehrsaufkommen mit Hinsicht auf die geplante Bebauung. Wie verhalten sich die Verkehrsströme? Mit welchem Verkehrsaufkommen ist zu rechnen? Können die jetzigen Verhältnisse den fließenden und ruhenden Verkehr aufnehmen?</p> <p><b>10. Notwendiges Gutachten zu bausichernden Maßnahmen</b></p> <p>Die geplante massivste Bebauung im WR III bringt den notwendigen Aushub von mehreren tausend Kubikmetern Erde mit sich. Der dadurch aufkommende Schwerlastverkehr wird die bereits marode Straßenoberfläche und auch den ungeeigneten Straßenunterbau massiv schädigen.</p> <p>Ich fordere ein Bestandsgutachten sowohl der Straße als auch aller anliegenden Gebäude und der verbindlichen Zusage zur Kostenübernahme entstehender Schäden von der Gemeindeverwaltung Estenfeld. Zudem fordere ich die schriftliche Zusage einer Sanierungsverpflichtung für die Straße und für Schäden an den Wohngebäuden einschließlich einer definierten zeitlichen Zusage nach Abschluss der Baumaßnahmen.</p> | <p><u>Zu 9.</u><br/>Es handelt sich um eine maßvolle Innenentwicklung mit wohnbaulicher Nutzung, die durch das Maß der baulichen Nutzung beschränkt ist. Daher wird eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet. Aufgrund der voraussichtlich geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen verkehrstechnischen Auswirkungen wird die Notwendigkeit für die Erstellung eines detaillierten Verkehrsgutachtens als nicht erforderlich eingeschätzt.<br/>Es wird davon ausgegangen bestehende Infrastruktur des Gebietes die zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann, ohne dass eine signifikante Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Verkehrsflusses zu erwarten ist. Dennoch wird darauf geachtet, dass die bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten und die Verkehrsanbindung im Rahmen der Planung weiterhin berücksichtigt und den Anforderungen an die Verkehrssicherheit gerecht werden. Sollte sich im Verlauf der Planung herausstellen, dass zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, werden diese im Zuge der weiteren Detailplanung geprüft. Im Rahmen eines Bebauungsplans können solche Maßnahmen jedoch nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.</p> <p><u>Zu 10.</u><br/>Die Forderung nach einem straßen- und gebäudebezogenen Bestands-Gutachten sowie einer verbindlichen Zusage zur Kostenübernahme möglicher Schäden ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird als unverhältnismäßig zurückgewiesen. Etwasige Schäden, die im Zuge von Bautätigkeiten entstehen, sind zivilrechtlich zwischen dem Verursacher und den betroffenen Eigentümern zu klären.<br/>Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtungen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz sowie im Zuge der Erschließung darauf achten, dass mögliche Beeinträchtigungen sachgerecht dokumentiert und bei Bedarf beseitigt werden.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p data-bbox="163 248 698 280">Nr. 08 Privat (Schreiben vom 11.11.2024)</p> <p data-bbox="197 347 817 379"><b>11. Fehlende Abwägung in der Verhältnismäßigkeit</b></p> <p data-bbox="237 427 1205 611">In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Notwendigkeit von neuen Bauflächen, Verhinderung Wegzug, Abwanderung Bauwilliger, sozialem Gefüge, Befriedigung von Nachfrage, Anziehung von Steuerzahlern gesprochen. Das höherwertigere Interesse aller Anwohner und der bestehenden Struktur und des sozialen Friedens der Bürger wird nicht berücksichtigt, geschweige denn benannt.</p> <p data-bbox="237 659 1171 722">Die Gemeindeverwaltung verletzt damit Ihre Verpflichtung zur Abwägung aller Interessen.</p> | <p data-bbox="1238 323 1317 355"><u>Zu 11.</u></p> <p data-bbox="1238 355 2078 451">Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans dient der transparenten und gesetzlich geregelten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der gemeindlichen Planung.</p> <p data-bbox="1238 451 2045 579">Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p data-bbox="1238 579 2067 738">Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p data-bbox="1238 738 2067 866">Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht.</p> <p data-bbox="1238 866 2078 930"><b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <b>Nr. 08 Privat (Schreiben vom 11.11.2024)</b>  |  |
| <p><b>12. Optische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebung</b></p> <p>Die geplante Bauweise, Baugröße und atypische charakteristische Bebauungsart empfinde ich und alle Anwohner als Fremdkörper. Während in anderen Städten und Gemeinden durch eigene Ausschüsse bzw. Beauftragte auf die Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes geachtet wird, unterstützt die Gemeinde Estenfeld mit diesem Bauvorhaben die Gewinnmaximierung einer einzelnen Person.</p> <p>Die Interessen der Anwohner und die Darstellung unserer Gemeindebildes bleiben völlig außer Acht und werden ignorant mit Füßen getreten. Die Aussage in den Begründungen des Bebauungsplans, dass sich die neuen Gebäude in die Umgebung einfügen würden, kann vom Verfasser nicht ernsthaft gemeint sein. Auch die Bauplanung des WR I und WR II verstößt mit der Gesamtwirkung als Gebäudekomplex und Mauerriegel gegen jegliche bestehende Optik des Umfeldes. Von einer maßvollen Nachverdichtung, wie es der Gesetzgeber vorschreibt, kann hier sicher nicht die Rede sein.</p> <p>Das bereits als Bausünde zu bezeichnende Hochhaus der St-Mauritius-Straße (Hs-Nr. ■■■) sollte allen Verantwortlichen genügend Negativbeispiel sein. Dennoch wird mit brachialer Gewalt unter dem Deckmantel „innerörtliche Verdichtung“ ein gleichartig massiver Wohnkomplex eines Hochhauses gefördert, was unwiderruflich das Bild der talliegenden Straße negativ beeinflusst. Vielleicht sollte der Bürgermeisterin und dem Gemeinderat bewusst werden, dass die Interessen aller Bürger zu beachten sind und nicht das Profitstreben eines Einzelnen auf Kosten der Gemeinschaft. Das Gemeinwohl steht vor dem Maximalprinzip von Einzelpersonen.</p> | <p><u>Zu 12.</u></p> <p>Die Bewertung als „Fremdkörper“ basiert auf einer subjektiven Wahrnehmung, die in der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt, aber nicht allein ausschlaggebend sein kann.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren verfolgt das Ziel einer flächensparenden und funktionalen Nachverdichtung im Innenbereich unter Berücksichtigung der baulichen Eigenart des Gebiets (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 34 BauGB). Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an städtebaulichen Zielvorstellungen und den Vorgaben des Baugesetzbuchs.</p> <p>Die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäudehöhen, Baukörper und Nutzungen wurden unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sowie des örtlichen Bedarfs getroffen. Dabei wurde bewusst auf eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke geachtet.</p> <p>Die unterstellte einseitige Förderung individueller Interessen weist die Gemeinde entschieden zurück. Die Planung beruht auf einem Verfahren nach BauGB und dient der Entwicklung innerörtlicher Wohnbaupotenziale im Sinne des Allgemeinwohls.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <b>Nr. 08 Privat (Schreiben vom 11.11.2024)</b>  |  |
| <p><b>13. Fehlender Kinderspielplatz</b></p> <p>Die Verpflichtung eines Bauherrn, ab einer Bebauung von mehr als drei Wohneinheiten einen Kinderspielplatz vorzuhalten, ist im Bebauungsplan nicht erkennbar.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung ignoriert in der aktuellen Planung diese Verpflichtung.</p> <p><b>14. Falsche Interpretation der gemeindlichen Aufgaben</b></p> <p>Eine Kommune ist zweifelsfrei zum sparsamen Umgang mit Ressourcen verpflichtet und zur Priorisierung innerörtlicher Nachverdichtung.</p> <p>Selbstverständlich liegt es in ihrer Zuständigkeit als Träger der kommunalen Verwaltung, ein Bauland auszuweisen. Offenbar verwechselt die Gemeinde Estenfeld die Bedeutung von Zuständigkeit und Tätigkeitsverpflichtung.</p> <p>Auf Seite 4 in den Begründungen zum Bebauungsplan wird dargestellt, es sei eine (Zitat) „Aufgabe der Gemeinde, Bauland für Bauwerber zur Verfügung zu stellen“. Initiator der Bebauung ist nicht die Gemeinde Estenfeld, sondern ein privater und nach Gewinnmaximierung strebender Investor.</p> <p>Die Frage nach Neutralität muss erlaubt sein sobald erkennbar ist, dass alle Eckpunkte des Investors aus einer Vorplanung ohne eine einzige Kritik, keinerlei Veränderungsvorschläge und ohne die geringste Rücksicht auf eine Vielzahl betroffener Anwohner übernommen und von der Gemeindevverwaltung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> | <p><u>Zu 13.</u><br/>Gemäß Art. 7 BayBO besteht bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen eine Verpflichtung zur Herstellung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes. Alternativ kann ein Ablösebetrag erhoben werden, der von der Gemeinde zweckgebunden für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeitanstalt verwendet wird. Diese Regelung greift jedoch nicht auf der Ebene der Bauleitplanung, sondern wird im Zuge der Baugenehmigung auf ordnungsrechtlicher Ebene geprüft.</p> <p><u>Zu 14.</u><br/>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Zur fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung dieser Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen.</p> <p>Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p>Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht. <b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag                             |
|--|--|
| Nr. 09 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)   |  |
| <p>als Bürger der Gemeinde Estenfeld und Bewohner in der [REDACTED] sind wir unmittelbare Nachbarn zum Planungsgebiet des o.g. Bebauungsplans und von den Auswirkungen der Bebauung direkt betroffen.</p> <p>Wir schließen uns den Einwänden und Stellungnahmen der Interessengemeinschaft Bebauungsplan - Entwurf „Alte Gärtnerei“ vom 10.12.2024 an und stimmen den Ausführungen inhaltlich voll zu.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p data-bbox="163 248 698 280">Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p> <p data-bbox="163 328 1167 448">als Bürger der Gemeinde Estenfeld und als direkt betroffene Anlieger in der [REDACTED] (Fl.-Nr. 3886) und der [REDACTED] (Fl.-Nr. 3884) nehmen wir Stellung zum Bebauungsplanentwurf „Alte Gärtnerei“ und legen unsere Bedenken, Einwendungen und Anregungen fristgerecht vor.</p> <p data-bbox="163 507 595 539"><b>1. Allgemeine Gesichtspunkte</b></p> <p data-bbox="163 568 1167 775">1.1 Die Gemeinde Estenfeld hat mit Aufstellungsbeschluss vom 12.03.2024 für die Wiedernutzbarmachung eines privaten, äußerst schmalen, nur zwischen ca. 14 und 19 m breiten und ca. 260 m langen Grundstücks von über 4600 m<sup>2</sup>, einen Bebauungsplan mit einer massiven Nachverdichtung und hoher Versiegelung erstellen lassen. Die städtebaulichen Belange und Zielsetzungen der Kommune beruhen dabei im überwiegenden Anteil auf privaten Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers bzw. eines Vorhabensträgers.</p> | <p data-bbox="1238 517 1312 549"><u>Zu 1.1</u></p> <p data-bbox="1238 552 2078 863">Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p data-bbox="1238 871 2040 927">Zur fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung dieser Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen.</p> <p data-bbox="1238 935 2069 1086">Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p data-bbox="1238 1094 2063 1214">Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht.</p> <p data-bbox="1238 1222 2078 1278"><b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>  |  |
| <p>1.2 Die gesamte Fläche aus vier zusammenhängenden Grundstücken liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich von Estenfeld mit ausschließlich Einzelhäusern, die aus Bebauungsplänen der 70er und 80er Jahren entstanden sind. Für die im Planentwurf beabsichtigte hohe Bebauungsdichte erscheint objektiv weder ein öffentliches Interesse, noch sind hinreichende öffentliche Belange geboten.</p> <p>1.3 Die gesamte Fläche wurde bei allen bisherigen städtebaulichen Planungen der Gemeinde aus Gründen landwirtschaftlicher bzw. erwerbsgärtnerischer Nutzung völlig ausgespart. Eine Erschließung des Grundstücks ist lediglich im Osten an der Riemenschneiderstraße möglich. Somit liegt das gesamte Grundstück aktuell nicht in einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Straße. Die geplante Haupteerschließung für Bau und späteren Betrieb der Bereiche WR I und WR II ausschließlich über eine Privatstraße ist verkehrsmäßig höchst problematisch und rechtlich fraglich.</p> <p>1.4 Bereits im Jahr 2021 wurde eine Bauvoranfrage eingereicht, um eine Bebauung mit den Vorschriften des § 34 BauGB (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsgelände) auf dieser Fläche zu verwirklichen. Dies wurde jedoch abgelehnt, da sich das geplante Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte.</p> <p>1.5 Mit den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nun vorgesehenen, ausgesprochen hohen Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, lässt sich das Konzept des damaligen Vorentwurfs eindeutig wieder erkennen.</p> | <p><u>Zu 1.2</u><br/>                 Eine moderate Erhöhung der Bebauungsdichte ist im Kontext der anhaltend steigenden Nachfrage nach Wohnraum nicht nur gerechtfertigt, sondern auch im öffentlichen Interesse, insbesondere im Hinblick auf den Zuzug neuer Bewohner und den Erhalt einer funktionalen, gut erreichbaren Infrastruktur.<br/>                 Das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum und die Priorisierung von innerörtlicher Nachverdichtung sind wesentliche Elemente der Bauleitplanung und entsprechen den Zielsetzungen des Baugesetzbuchs. Daher sind diese Festsetzungen im Bebauungsplan wohl begründet und bieten Raum für eine qualitativ hochwertige Entwicklung, die der aktuellen und zukünftigen Bevölkerungsstruktur gerecht wird.</p> <p><u>Zu 1.3.</u><br/>                 Private Erschließungswege sind grundsätzlich zulässig, sofern sie die notwendigen Erschließungsanforderungen erfüllen, was im vorliegenden Fall der Fall ist. Die Breite des Erschließungswegs sowie der ausreichende Wendekreis für Einsatzfahrzeuge sind durch die Planungen sichergestellt. Somit ist gewährleistet, dass die Zufahrt im Einsatzfall jederzeit uneingeschränkt funktioniert und den rechtlichen und sicherheitsrelevanten Anforderungen entspricht.</p> <p><u>Zu 1.4 und 1.5</u><br/>                 Der Bebauungsplan wurde – unabhängig von der damaligen Bauvoranfrage – auf einer eigenständigen konzeptionellen und rechtlichen Grundlage erarbeitet. Dabei wurden geänderte Rahmenbedingungen sowie übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. Die städtebauliche Bewertung und die planerischen Festsetzungen beruhen somit auf einer neuen Abwägungslage, die mit der damaligen Planung nicht vergleichbar ist.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>   |  |
| <p>1.6 Art und Maß der geplanten Bebauung des Grundstücks lässt die umliegende Siedlungsstruktur und damit die bestehende und über Jahre gewachsene, charakteristische Bebauung völlig außer Acht. Sie wirkt insgesamt für das Ortsbild von Estenfeld als störender Fremdkörper.</p> <p>1.7 Die vorhandene Topographie des Grundstücks weist ein starkes Längs- und Quergefälle auf. Durch Abfall des Geländes von Nord nach Süd um ca. 3,80 m bei einer Breite von stellenweise nur knapp 14 m werden insbesondere die südlich gelegenen und bebauten Grundstücke, durch die Gebäudehöhen (6,50 m über Privatstraße, 2 Geschosse und Sockelgeschoß) bei geringstem Grenzabstand (3,0 m) und zusätzlich tiefer liegenden Gelände der Nachbargrundstücke massiv beeinträchtigt.</p> <p>1.8 Die Nachverdichtung mit hohem Versiegelungsgrad der Fläche einschl. der Privatstraße ist damit extrem und überproportional hoch zum vorhandenen Umgriff. Die Orientierungswerte / Obergrenzen nach § 17 BauNV sind weit überschritten.<br/>                     Hier sei angemerkt, dass bei keinem Bebauungsplan in der Gemeinde Estenfeld, weder in Neubaugebieten noch in Gebieten im Orts- oder Randbereich, solch hohe Verdichtungen eines ganzen Bereiches vorgesehen und in der Praxis umgesetzt wurden.</p> | <p><u>Zu 1.6</u><br/>                     Die Bewertung als „Fremdkörper“ basiert auf einer subjektiven Wahrnehmung, die in der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt, aber nicht allein ausschlaggebend sein kann.<br/>                     Das Bauleitplanverfahren verfolgt das Ziel einer flächensparenden und funktionalen Nachverdichtung im Innenbereich unter Berücksichtigung der baulichen Eigenart des Gebiets (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 34 BauGB). Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an städtebaulichen Zielvorstellungen und den Vorgaben des Baugesetzbuchs.<br/>                     Die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäudehöhen, Baukörper und Nutzungen wurden unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sowie des örtlichen Bedarfs getroffen. Dabei wurde bewusst auf eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke geachtet.</p> <p><u>Zu 1.7</u><br/>                     Die Höhenentwicklung und die Abstandsflächen wurden gemäß den Vorgaben des BauGB und der BayBO so festgelegt, dass sie den Anforderungen an eine angemessene Belichtung und Belüftung sowohl der neuen Bebauung als auch der angrenzenden Grundstücke gerecht werden. Dabei ist nicht der Grenzabstand von 3,00 m ausschlaggebend, sondern die Berechnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, die auf dem Grundstück selbst liegen müssen.</p> <p><u>Zu 1.8</u><br/>                     Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Bebauungsplan erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte. Es wird von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO abgewichen, um den spezifischen Anforderungen des Plangebiets gerecht zu werden. Eine höhere GRZ als der gesetzliche Orientierungswert ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die erhöhte GRZ trägt den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Eine intensivere Nutzung</li> </ul> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p data-bbox="165 248 698 280">Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p> <p data-bbox="165 644 1189 807">1.9 Flächen für öffentlichen Parkraum des ruhenden Verkehrs, für Besucher-, Gäste und Dienstleister (z. B. Handwerker, Lieferanten etc.) sieht die Planung nicht vor. Die angrenzende Riemenschneider- und Grünwaldstraße sowie die Straße „An der Schafmauer“ sind bereits heute bezüglich parken völlig überlastet und zugeparkt.</p> | <p data-bbox="1323 325 2069 416">innerörtlicher Flächen vermindert den zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich und unterstützt damit die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.</p> <ul data-bbox="1279 424 2069 579" style="list-style-type: none"><li>- Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Verdichtung und eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen. Damit wird dem Gebot der Nachverdichtung Rechnung getragen und gleichzeitig das städtebauliche Potenzial innerörtlicher Flächen besser ausgeschöpft.</li></ul> <p data-bbox="1238 639 1312 667"><u>Zu 1.9</u></p> <p data-bbox="1238 675 2069 828">Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.</p> <p data-bbox="1238 836 2069 989">Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1238 997 2069 1118">Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.</p> <p data-bbox="1238 1126 2069 1182">Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p data-bbox="1238 1190 2069 1281">Der Lieferverkehr wird als dynamischer Verkehr betrachtet, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt und somit keine dauerhaften Stellplätze erfordert.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>   |  |
| <p>1.10 Eine private Erschließung / Anbindung an die Riemenschneiderstraße, an der schmalsten und steilsten Stelle, ist verkehrstechnisch höchst fraglich und nicht praktikabel. Inwieweit eine Gefährdung der Verkehrssicherheit durch den zusätzlichen Autoverkehr mit der Einmündung an dieser Engstelle für Fußgänger und insbesondere Schulkinder (Schulweg zur Grundschule!) besteht, wurde offensichtlich nicht untersucht. Auf kürzestem Abstand soll hier eine weitere Einmündung in die Riemenschneiderstraße erfolgen, neben der Straße „An der Schafmauer“ und nach der Bergkuppe an der Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße.</p> <p>1.11 Ein Verkehrsgutachten allgemein und speziell hier mit möglichen Auswirkungen auf die umliegenden Straßen und Bewohner wurde weder für die Riemenschneiderstraße noch für die Grünwaldstraße erstellt und einbezogen.</p> | <p><u>Zu 1.10</u><br/>                     Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurde im Bereich der Einmündung der geplanten Privatstraße in die Riemenschneiderstraße ein Sichtfeld gemäß den Richtlinien (RASt) dargestellt. Dieses Sichtfeld ist Bestandteil der Planzeichnung und durch entsprechende textliche Festsetzungen dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten. Damit ist sichergestellt, dass ein Einbiegen und Ausbiegen in verkehrssicherer Weise möglich ist.</p> <p><u>Zu 1.11</u><br/>                     Es handelt sich um eine maßvolle Innenentwicklung mit wohnbaulicher Nutzung, die durch das Maß der baulichen Nutzung beschränkt ist. Daher wird eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet. Aufgrund der voraussichtlich geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen verkehrstechnischen Auswirkungen wird die Notwendigkeit für die Erstellung eines detaillierten Verkehrsgutachtens als nicht erforderlich eingeschätzt.<br/>                     Es wird davon ausgegangen bestehende Infrastruktur des Gebietes die zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann, ohne dass eine signifikante Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Verkehrsflusses zu erwarten ist.<br/>                     Dennoch wird darauf geachtet, dass die bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten und die Verkehrsanbindung im Rahmen der Planung weiterhin berücksichtigt und den Anforderungen an die Verkehrssicherheit gerecht werden. Sollte sich im Verlauf der Planung herausstellen, dass zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, werden diese im Zuge der weiteren Detailplanung geprüft.<br/>                     Im Rahmen eines Bebauungsplans können solche Maßnahmen jedoch nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>  |  |
| <p>1.12 Geländehöhen der Privatstraße sowie Höhenangaben der geplanten Auf- und Abtragungen des Geländes fehlen gänzlich bzw. sind nur unzureichend dargestellt und lassen die zukünftige Entwicklung nur erahnen. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauungen durch Schnitte ist nur teilweise angedeutet (kl. Schnitte WR II und WR III), widersprüchlich in der Darstellung und Beschreibung und für die Beurteilung durch die Öffentlichkeit und die umliegenden Anwohner nicht nachvollziehbar.</p> <p>1.13 Angaben, wie sich zukünftig zu erwartende, klimabedingte Starkregenereignisse durch die hohe Versiegelung auswirken, wurden nicht untersucht. Lediglich die Rückhaltung durch den verpflichtenden Bau von Zisternen und begrünten Flachdächern vorzusehen ist nicht ausreichend, um Schäden abzuwenden bzw. zu minimieren. Die Versickerungsfähigkeit der bisherigen Nutzung entfällt bis auf geringe Flächen im südlichen Bereich vor den geplanten Bebauungen.</p> <p>1.14 Ein Kinderspielplatz ist auf der geplanten Fläche nicht ausgewiesen. Ein öffentlicher Spielplatz in einer geeigneten, zumutbaren Entfernung zum Baugebiet ist nicht vorhanden.</p> | <p><u>Zu 1.12</u><br/>                 Die endgültige Höhenlage der geplanten Privatstraße ergibt sich aus der Höhenplanung, die im Zuge der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und der erforderlichen Entwässerungssituation erarbeitet wird. Die genaue Höhenfestlegung erfolgt im Rahmen der technischen Erschließungsplanung und des späteren Bauantragsverfahrens. Eine zusätzliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.<br/>                 Die im Bebauungsplan dargestellten Schnitte dienen als Verständnisskizzen zur Veranschaulichung der städtebaulichen Höhenentwicklung und stellen keine konkrete Ausführungsplanung dar. Maßgeblich sind Festsetzung der Maß der baulichen Nutzung. Detaillierte Geländeprofile und Auf-/Abtragsmengen werden im Rahmen der technischen Erschließungsplanung bzw. des späteren Bauantrags konkretisiert und geprüft.</p> <p><u>Zu 1.13</u><br/>                 Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, wie z. B. gedrosselter Ablauf, Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung, sichergestellt. Einer Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets wird hier aus städtebaulichen und ressourcenschonenden Gründen Vorrang eingeräumt, ohne dabei die Belange der Regenwasserbewirtschaftung zu vernachlässigen.</p> <p><u>Zu 1.14</u><br/>                 Nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration (Antwort vom 09.08.2022 auf Drucksache 18/22476) besteht keine Verpflichtung zur Ausweisung öffentlicher Spielplätze im Rahmen der Bauleitplanung. Es handelt sich um eine freiwillige kommunale Aufgabe gemäß Art. 57 GO. Bauplanungsrechtlich bestehen weder verbindliche Vorgaben zur Flächenbereitstellung noch zur Entfernung oder Erreichbarkeit von Spielplätzen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <b>Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b>   |  |
| <p>1.15 Im städtebaulichen Konzept der Gemeinde fehlen jegliche Alternativuntersuchungen und Überlegungen für eine mögliche Bebaubarkeit des extrem schmalen Grundstücks. Die im Bebauungsplan enthaltene Begründung zur Grünordnung (Ziff. 6), in der Gemarkung Estenfeld seien keine alternativen Flächen für die Schaffung von neuem Bauland oder Baulücken vorhanden, trifft nicht zu. Der Planungsbereich muss bei einer geordneten, abgewogenen und angepassten Bebauung keinesfalls „brach liegen bleiben“ sondern kann in einer maßvollen Nachverdichtung bebaut werden.</p> <p>1.16 Zu der Einschätzung in der Begründung zum Grünordnungsplan Ziff. 2.7 ist zu bemerken, dass die massive Nachverdichtung der Bestandsfläche sehr wohl Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsgebiet der Gemeinde hat und sich keinesfalls in die umliegende Bebauung einfügt.</p> | <p><u>Zu 1.15</u><br/>Innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene städtebauliche Erschließungs- und Bebauungsvarianten untersucht. Der nun vorliegende Entwurf stellt nach umfassender Abwägung die funktional, städtebaulich und freiraumplanerisch überzeugendste Lösung dar. Aufgrund der begrenzten Breite des Geltungsbereichs ist lediglich die Anlage eines einseitigen Erschließungswegs sinnvoll realisierbar. Dieser ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, wodurch südlich davon bebaubare Grundstücke mit einer optimalen Ausrichtung nach Süden entstehen. Dies ermöglicht eine hochwertige Gestaltung privater Freiflächen (z. B. Gärten, Terrassen) im Hinblick auf den natürlichen Sonnenverlauf und trägt zur Steigerung der Wohnqualität bei.<br/>Eine weitergehende Verpflichtung zur Darlegung oder dokumentierten Offenlegung sämtlicher geprüfter Alternativen besteht nicht.</p> <p><u>Zu 1.16</u><br/>Eine erhebliche landschaftsbildverändernde Wirkung liegt nicht vor, da es sich beim Plangebiet um eine innerörtliche Fläche mit siedlungsnahem Charakter handelt. Darüber hinaus wurden durch Festsetzungen zur Durchgrünung (z. B. Pflanzgebote, Begrünung von Dächern und privaten Freiflächen) sowie zur Gliederung der Baukörper (z. B. Höhenstufung) Maßnahmen getroffen, um eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer und ökologischer Belange zu gewährleisten.<br/>Der festgestellte Kompensationsbedarf wird gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB durch Festsetzungen im Bebauungsplan und ergänzende Maßnahmen auf geeigneten Flächen gedeckt.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>   |   |
| <p><b>2. Grundstücksspezifische Gesichtspunkte</b></p> <p><b>Bereich WR I</b></p> <p>2.1 Bei den geplanten Nutzungsziffern für die Mehrfamilienhausbebauung im Bereich WR I passen sich die Gebäude in ihrer Bauweise nicht an die umliegende Bebauung an.</p> <p>2.2 Die GRZ mit 0,6 liegt weit über der Orientierungs- u. Obergrenze nach § 17 BauNV. GRZ und GFZ sind zu reduzieren und der vorhandenen Bebauung anzupassen.</p> <p>2.3 Die Festsetzung, es sind mindestens bzw. mehr als 3 WE vorgesehen, ist viel zu hoch angesetzt. Diese Anzahl an WE ist in der umgebenden Bebauung der Riemenschneiderstraße nicht vorherrschend.</p> <p>2.4 Für die geplante Höheneinstellung mit einer Wandhöhe 7,50 m über o. K. Privatstraße fehlt der Höhenbezug dieser Straße als absolute Höhe. Hier ist grundsätzlich eine Reduzierung auf max. 2 Geschoßhöhen mit insgesamt 5,50 m in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung vorzunehmen.</p> <p>2.5 Die Dachform Satteldach mit Dachneigung von 42 Grad entspricht nicht der umliegenden Bebauung. In der Regel sind im oberen Teil der Riemenschneiderstraße Satteldächer mit Dachneigungen von 28 bis max.35 Grad ausgeführt.</p> | <p>Der Bereich WR1 ist nun Bereich WA.</p> <p><u>Zu 2.1</u><br/>                 Siehe Abwägungstext zu 1.6</p> <p><u>Zu 2.2</u><br/>                 Siehe Abwägungstext zu 1.8</p> <p><u>Zu 2.3</u><br/>                 Die Möglichkeit zur Errichtung von mehr als drei Wohneinheiten pro Gebäude ist insbesondere vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs sowie einer ressourcenschonenden Nachverdichtung gerechtfertigt. Durch weitere Festsetzungen (z. B. Firsthöhen, Dachformen, Baugrenzen) wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung trotz höherer Wohndichte maßvoll in die Umgebung einfügt.</p> <p><u>Zu 2.4</u><br/>                 Die maximal zulässige Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf 7,50 m festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Dachgeschoss. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung südlich des Plangebiets und gewährleistet eine städtebauliche Einfügung.</p> <p><u>Zu 2.5</u><br/>                 Die Festsetzung eines Satteldaches mit einer Neigung von max. 42° trägt zur Förderung eines stimmigen und homogenen Erscheinungsbildes bei. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, ein vollwertiges Dachgeschoss als Wohnraum auszubilden.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>  |  |
| <p>2.6 Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss und zusätzliche Dachgauben wie in den Festsetzungen vorgesehen, erzeugen talseitige Wandhöhen der Gebäude von weit mehr als 10 m bei einem Grenzabstand von nur 3 m. Die Baukörper wirken damit turmartig, überhöht und vermitteln einen erdrückenden Einmauerungseffekt für die Nachbarbebauung.</p> <p>2.7 Weiter beeinträchtigend kommt hinzu, dass das talseitige Gelände der Bestandsgrundstücke gegenüber dem natürlichen/vorhandenen Gelände des Baugrundstücks um nochmals -1,5 bis -2,0 m tiefer liegt.<br/>                     Fazit: Erdrückende Höhe für die vorhandenen, talseitigen Gebäude.</p> <hr/> <p>2.8 Die Anzahl und Ausweisung der erforderlichen PKW-Stellplätze für eine Bebauung im Bereich WR I wird im Planentwurf nicht nachgewiesen. Eine spätere „Ablösung von Stellplätzen“ gegen eine Verpflichtung durch Zahlungen, wie nach der Stellplatz-VO möglich, verschärft die Parksituation in der Riemenschneiderstraße und ist den Anwohnern gegenüber unsozial und ungerecht.</p> <p>2.9 Über die bisher auf dem Grundstück rechtlich gesicherten Stellplätze für die Gärtnerei und das erweiterte Wohnhaus Wilhelm-Barth-Straße liegt eine Aussage im Planentwurf nicht vor.</p> | <p><u>Zu 2.6 und zu 2.7</u><br/>                     Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich an den Maßgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) sowie an funktionalen und gestalterischen Erfordernissen. Maßgeblich für die Einhaltung der Abstandsflächen ist nicht der pauschale Abstand von 3 m, sondern die auf das eigene Grundstück einzuhaltende Abstandsfläche gemäß der jeweils geltenden Wandhöhe.</p> <p>Die abweichende Höhenniveau-Situation der talseitigen Nachbargrundstücke stellt im Innenbereich kein Ausschlusskriterium für eine zulässige Nachverdichtung dar. Vielmehr handelt es sich hierbei um eine übliche bauliche Herausforderung, die auch in anderen Hanglagen ortsüblich ist.</p> <p><u>Zu 2.8</u><br/>                     Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.</p> <p><u>Zu 2.9</u><br/>                     Im Zuge der Planaufstellung wurde zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Einvernehmen darüber erzielt, dass die erforderlichen Stellplätze künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 3877 nachgewiesen und rechtlich durch den Antragssteller gesichert werden. Die veränderte Lage der Stellplätze erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümern und unter Wahrung der Stellplatzverpflichtung.<br/>                     Der Bereich WR II ist nun Bereich WR I</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>   |   |
| <p><b>Bereich WR II</b></p> <p>2.10 Wie im Bereich WR I liegt auch im WR II die Grundflächenzahl mit 0,6 weit über der zulässigen Orientierungs- u. Obergrenze nach § 17 BauNV.</p> <p>2.11 Die vorgesehene Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern erfordert zwangsläufig die Anordnung der Stellplätze / Carports im zwischenliegenden, seitlichen Abstandflächenbereich der Gebäude. Alternativ sind in der Planung keine Flächen für Stellplätze ausgewiesen und möglich.</p> <p>2.12 Um die Stellplätze aus der Ebene der Privatstraße anzufahren, können diese ausschließlich seitlich neben den Erdgeschossen der Gebäude vorgesehen werden. Hinzu kommt, wegen des Geländeverlaufs- und Geländegefälles nach Süden, die Erforderlichkeit eines darunter liegenden Sockelgeschosses (siehe Schnitt WR II) hinzu. Die Gebäudehöhe der zweigeschossigen WE nach Süden beträgt somit etwa 2,5mal die Geschoßhöhe, d.h. ca. 6,90 m (2x2,75+1,40). Die Wandhöhe über der Privatstraße wurde jedoch lt. Festsetzung im Entwurf mit 6,50 m viel zu hoch angegeben. Welche Geschoßhöhen sind hier die Grundlage? Weiterhin sollen zusätzlich an der Südgrenze noch Stützmauern mit 1,20 m Höhe zu den Bestandsgrundstücken zugelassen werden.</p> <p>2.13 Eine solche Bebauung lässt im Endzustand eine massive „Riegelwirkung“ der WE mit einer Gesamtlänge von ca. 180 m erwarten. Hier entsteht eine geschlossene Bauweise. Dem Entwurf aus der abgelehnten Bauvoranfrage von 2021 wird hier durch die geplanten hohen Nutzungsziffern und Wandhöhen in vollem Umfang Rechnung getragen und ist abzulehnen.</p> <p>2.14 Die Planung für das WR II ist völlig untypisch im Ortsbild der gewachsenen Siedlungsstruktur und wirkt als Fremdkörper in diesem Bereich. Sie steht einer geordneten und strukturierten Innenentwicklung im Gemeindegebiet entgegen, bei der private und öffentliche Interessen, gerecht und ausgewogen gegeneinander abzuwägen sind.</p> | <p><u>Zu 2.10</u><br/>                 Siehe fachlichen Abwägungstext zu 1.8</p> <p><u>Zu 2.11 und 2.12</u><br/>                 Der Stellplatznachweis hat gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Estenfeld in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung auf dem privaten Grundstück zu erfolgen.<br/>                 Die konkrete Planung und Anordnung der Stellplätze ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung durch die künftigen Eigentümer.<br/>                 Die Gebäude werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe und zur Anzahl der Vollgeschosse verbindlich geregelt. Diese Festsetzungen schaffen einen verlässlichen Rahmen, innerhalb dessen sich die spätere Gebäudeplanung die Eigentümer zu bewegen hat.<br/>                 Die konkrete architektonische Ausgestaltung und Umsetzung der Gebäude liegt in der Verantwortung der jeweiligen Eigentümer.</p> <p><u>Zu 2.13 und 2.14</u><br/>                 Für den Teilbereich „WR1“ ist ausschließlich die Doppelhausbebauung zugelassen. Ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze unmittelbar aneinandergesetzt sind. Eine „Riegelwirkung“ im Sinne eines massiv zusammenhängenden Gebäudekomplexes ist damit ausgeschlossen.<br/>                 Durch die Festsetzung der Doppelhäuser wird auch eine städtebauliche Homogenität in diesem sensiblen Bereich gewährleistet. Eine Einzelhausbebauung würde hier aufgrund der zu geringen Dichte nicht die gewünschte Siedlungsstruktur erzeugen, während eine geschlossene Bauweise zu einer zu massiven und unpassenden Wirkung führen</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>  |   |
| <p>2.15 Die Oberkanten der Flachdächer der Einzel- /Doppelhäuser liegen in etwa auf Firsthöhe der südlich liegenden Bebauung. Zusätzliche Dachaufbauten wie Dachterrassen und PV-Anlagen, Wärmepumpen, Klimageräte etc. sind zulässig und geplant. Dadurch wird eine Verstärkung der massiven Riegelwirkung erzeugt.</p> <p>2.16 Durch die in den Abstandflächen von 3,0 m zulässigen, untergeordneten Bauteile (z. B. Balkone, Erker) verringert sich der Abstand zu den talseitigen Grundstücksgrenzen und Gebäuden weiter erheblich.</p> <p>2.17 Das massive „Heranrücken“ der höher liegenden Bebauung führt zu einer extremen Beeinträchtigung der Privatsphäre der Nachbarn. Terrassen/Freisitze im Abstandsflächenbereich bis an die Grundstücksgrenze sind unakzeptabel. Hier besteht kein ausreichender Schutz der Privatsphäre. Die öffentlichen und privaten Interessen sind auch hier nicht ausreichend abgewogen.</p> | <p>würde. Die Doppelhauslösung stellt daher einen Kompromiss dar, der sowohl ästhetischen als auch praktischen Anforderungen gerecht wird. Diese Festsetzung folgt dem Prinzip der Gebietsverträglichkeit und sorgt für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dichte, Funktionalität und Gestaltungsqualität im Bereich des reinen Wohngebiets.</p> <p><u>Zu 2.15</u><br/>                 Die Annahme einer massiven Riegelwirkung beruht vermutlich auf dem im Bebauungsplan dargestellten Systemschnitt. Dabei handelt es sich ausdrücklich um eine Verständnisskizze, die der Veranschaulichung der maximal zulässigen Höhenentwicklung dient, jedoch keine konkrete Ausführungsplanung darstellt. Von Dachaufbauten wie Solaranlagen oder technische Einrichtungen ist von keiner signifikanten zusätzlichen städtebaulichen Wirkung auszugehen. V.a. die Solaranlagen dürfen die Dachhaut nur um max. 1,00 Meter überschreiten.</p> <p><u>Zu 2.16</u><br/>                 Auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks ist eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sowie Terrassen grundsätzlich zulässig. Dabei ist jedoch ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Diese Regelung dient dazu, die Privatsphäre der angrenzenden Grundstücke zu schützen.</p> <p><u>Zu 2.17</u><br/>                 Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO finden uneingeschränkt Anwendung und gewährleisten bereits einen baurechtlich zulässigen Mindestabstand, der auch der Wahrung der Privatsphäre dient. Terrassen und Freisitze innerhalb dieser Flächen sind grundsätzlich zulässig, sofern sie nicht bauliche Anlagen im Sinne der BayBO darstellen.<br/>                 Auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks ist eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sowie Terrassen grundsätzlich zulässig. Dabei ist jedoch ein Mindestabstand von</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <b>Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b>   |  |
| <p><b>2.18</b> Durch die geplante, massive und verdichtete Bebauung des Grundstücks erfährt der Wohn- und Immobilienwert der südlich liegenden Bestandsgebäude eine intensive räumliche Enge mit einer nicht unerheblichen Wertminderung. Hier sind Ein- und Zweifamilienhäuser gleichermaßen betroffen wie vermietete Immobilien.</p> <p><b>2.19</b> Zukünftig zu erwartende klimabedingt langanhaltende Hitzeperioden im Sommer belasten die Bewohner durch massive Hitze-abstrahlung der engen Bebauung in den Sommermonaten.</p> <p><b>2.20</b> Zu den erzeugten Emissionen und Beeinträchtigungen durch entstehende Lärmentwicklungen z. B. beim Einsatz von Wärmepumpen in geringem Abstand zur Bestandsbebauung wird im Bebauungsplan nicht eingegangen.</p> | <p>1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Diese Regelung dient dazu, die Privatsphäre der angrenzenden Grundstücke zu schützen.<br/><u>Zu 2.18</u><br/>Die Planung verfolgt das Ziel der sparsamen und nachhaltigen Flächenentwicklung im Innenbereich (§ 1a Abs. 2 BauGB) und stärkt die bauliche Ausnutzung in einem funktional erschlossenen Bereich. Durch eine maßvolle Verdichtung, die sich in Gliederung und Maß der Nutzung an den Rahmenbedingungen orientiert, wird langfristig eine Aufwertung der Quartiersstruktur sowie eine Steigerung der infrastrukturellen Qualität angestrebt.<br/>Die baurechtlichen Schutzinstrumente (z. B. Abstandsflächen, Höchstmaße, Nutzungsvorgaben) bleiben erhalten und bilden den Rahmen für eine geregelte Nachbarschaft. Eine „räumliche Enge“ im rechtlichen Sinn entsteht hierdurch nicht.</p> <p><u>Zu 2.19</u><br/>Die bauliche Dichte bewegt sich im Rahmen des städtebaulich Zulässigen und wird durch die festgesetzten Baukörperhöhen, Abstandsflächen und die Gliederung der Bebauung strukturiert. Damit sind ausreichende mikroklimatische Ausgleichsmöglichkeiten (bspw. Dachbegrünungen) im Plangebiet selbst vorhanden. Zudem wird sichergestellt, dass der durch die Planung ausgelöste Kompensationsbedarf vollständig erfüllt und dauerhaft gesichert wird.</p> <p><u>Zu 2.20</u><br/>Die Aufstellung von Wärmepumpen obliegt den jeweiligen Bauherrn im Rahmen der konkreten Bauausführung. Eine textliche Festsetzung zu Standorten von Wärmepumpen erfolgt im Bebauungsplan nicht, da es sich hierbei um ein bauordnungsrechtlich geregeltes Detail der technischen Gebäudeausstattung handelt.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)  |   |
| <p>2.21 Zukünftig immer häufiger zu erwartende Starkregenereignisse „überschwemmen“ die talseitigen Grundstücke aufgrund der durch die extreme Versiegelung fehlenden Versickerungsmöglichkeit auf den Baugrundstücken.</p> <p>Zum Schluss unserer Bedenken und Anregungen möchten wir bemerken, dass wir nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung des Geländes sind und einer maßvollen Nachverdichtung, die sich an die vorhandenen Verhältnisse anpasst, absolut nicht ablehnend gegenüberstehen.</p> <p>Bei allen weiteren Planungen dieser Innenentwicklung fordern wir jedoch die Gemeinde Estenfeld auf, nach § 1 Abs. 7 BauGB (sog. „Abwägungsgebot“) in einem fairen Dialog alle öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> | <p>Zu 2.21<br/>Trotz der durch die geplante Nachverdichtung erhöhten Versiegelung wird die Ableitung des Niederschlagswassers durch technische und bauliche Vorgaben so geregelt, dass keine zusätzliche Gefährdung der talseitigen Grundstücke entsteht. Die konkrete Planung ist aber kein Teil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Zur fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung dieser Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen. Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p>Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht.</p> <p><b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p><b>Nr. 11 Privat (Schreiben vom 11.12.2024)</b></p> <p>Gem. der Hinweise des Bayer. StMB was es bei einem Bauvorhaben allgemein zu beachten gibt.</p> <p>Liegt ein Bauvorhaben im Geltungsbereich <b>eines bestehenden Bebauungsplans</b>, bestimmt sich nach diesem, welche Grundstücksflächen überbaubar sind. Ob es einen Bebauungsplan gibt, der Festsetzungen für Ihr Grundstück trifft, erfragen Sie am besten bei Ihrer Gemeinde.<br/>(Aktuell gibt es <b>keinen</b> bestehenden Bebauungsplan)</p> <p>Daneben gibt es noch den sogenannten <b>unbeplanten Innenbereich</b>. Wie der Name schon sagt, <b>gibt es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan</b>. Im Unterschied zum Außenbereich <b>gibt es dort bereits eine größere Anzahl von Gebäuden, die einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden</b>. Innerhalb eines solchen Ortsteils sind die Grundstücke grundsätzlich bebaubar.</p> <p>- Nachdem die vorhabenbezogenen Flurstücke baureifes Land sind und kein Bebauungsplan existiert handelt es sich um unbeplanten Innenbereich. Es besteht eine das gesamte Bauvorhaben umschließende Umgebungsbebauung.</p> <p><b>Im unbeplanten Innenbereich orientiert man sich mangels konkreter Festsetzungen an der vorhandenen Umgebungsbebauung</b>. Das Vorhaben muss sich hinsichtlich seiner Art in diese Umgebung einfügen. Dadurch soll gewährleistet werden, <b>dass im jeweiligen Baugebiet nur miteinander verträgliche Vorhaben realisiert werden</b>. Die Aufstellung eines Bebauungsplans, der sich in keiner Weise an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientiert, ist somit nicht notwendig und u. E. nicht zulässig.</p> <p>Auch bei der Größe eines Vorhabens muss sich an die Vorgaben des Bebauungsplans gehalten werden oder (wenn es einen solchen nicht gibt) an der vorhandenen Bebauung zu orientieren.</p> <p>Die beplanten Flurstücke waren bisher nicht Bestandteil eines Bebauungsplans und sind somit unbeplanter Innenbereich. Somit ist die Bebauung im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung zu realisieren.</p> <p>Bei der geplanten Höhe eines Vorhabens ist zudem darauf zu achten, dass zu anderen Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten sind. Grundsätzlich gilt: Je höher ein Gebäude ist, umso größer muss auch die Abstandsfläche sein. Der Mindestabstand beträgt drei Meter und <b>muss grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück liegen</b>.</p> <p>-ergänzend zu den bereits erfolgten Einwendungen-<br/>Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieses Schreibens.</p> | <p>Die Feststellung, dass der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bislang in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt, ist zutreffend.</p> <p>Der unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB stellt keinen dauerhaften oder verbindlichen Rechtsrahmen für eine Gebietsentwicklung dar, sondern dient der Beurteilung einzelner Vorhaben. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, sich bei der städtebaulichen Entwicklung eines Gebiets ausschließlich auf § 34 BauGB zu stützen, sondern gerade das Gegenteil ist zutreffend: Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplans befugt, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Diese Anforderlichkeit besteht insbesondere dann, wenn die Gemeinde – wie hier – die Nutzungsstruktur steuern, städtebauliche Zielsetzungen formulieren und Belange wie Nachverdichtung, Regenwassermanagement, Erschließung und Wohnqualität verbindlich festlegen will.</p> <p>Die Ausweisung als beplanter Bereich im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB bedeutet, dass die Gemeinde von ihrem Planungsermessen Gebrauch macht, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.</p> <p>Das bisherige Fehlen eines Bebauungsplans begründet keine Pflicht zur Anwendung von § 34 BauGB. Vielmehr wird der bisher unbeplante Innenbereich hier in beplanter Innenbereich überführt – ein in der Planungspraxis gängiger und rechtlich unproblematischer Vorgang.</p> <p>Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Grundsatz an den städtebaulichen Strukturen der umliegenden Bebauung. Dabei wurden insbesondere Gebäudeform, Bauweise und Geschossigkeit beachtet.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgelegten Maßvorgaben wurden nicht willkürlich gewählt, sondern leiten sich aus dem Maß der Umgebungsbebauung sowie den planerischen Zielen der Gemeinde zur Innenentwicklung und Flächeneffizienz ab.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Nr. 12 Privat (Schreiben vom 11.12.2024)</p>   |  |
| <p>mit großer Verwunderung nehme ich die Zustimmung des Gremiums und die Auslegung des Bebauungsplans zur geplanten massiven Bebauung des Areals der Gärtnerei Wolz wahr.</p> <p>Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch zum veröffentlichten Bebauungsplan ein und nehme zu folgenden Punkten Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Fehlende Höheangabe im Bebauungsplan</b><br/>                     in den veröffentlichten Unterlagen fehlen an relevanten Stellen erforderliche Höhenangaben. Ich fordere hiermit die Ergänzung der Höhenbezüge und eine erneute Veröffentlichung mit entsprechender Widerspruchsfrist.</li> <br/> <li>2. <b>Vergleichbare Bebauungsdichte</b><br/>                     Die Grundsätze der innerörtlichen Nachverdichtung kann ich nachvollziehen, jedoch muss für alle Baugebiete mit vergleichbarer Bebauung derselbe Planungsansatz hinsichtlich der Flächenversiegelung gelten. Im Neubaugebiet „Am Ried“ wurde ein Faktor von 0,4 vorgegeben, im aktuellen hat der Ersteller des Bebauungsplanes den Faktor 0,6 seitens der Gemeinde bewilligt bekommen. Diese Bebauungsdichte stellt im Gegensatz zur Nachbarbebauung unter- und oberhalb des Areals einen massiven Eingriff in die architektonische Verträglichkeit der Umgebungssituation dar.</li> </ol> | <p><u>Zu 1.</u><br/>                     Höhenangaben sowie Maßangaben werden im Bebauungs-planentwurf geprüft und ergänzt.</p> <p><u>Zu 2.</u><br/>                     Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Bebauungsplan erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte. Es wird von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO abgewichen, um den spezifischen Anforderungen des Plan-gebiets gerecht zu werden. Eine höhere GRZ als der gesetzliche Ori-entierungswert ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die erhöhte GRZ trägt den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Eine intensivere Nutzung innerörtlicher Flächen vermindert den zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich und unterstützt damit die Ziele einer nachhal-tigen Siedlungsentwicklung.</li> <li>- Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Verdichtung und eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen. Damit wird dem Gebot der Nachverdichtung Rechnung getragen und gleich-zeitig das städtebauliche Potenzial innerörtlicher Flächen bes-ser ausgeschöpft.</li> </ul> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Nr. 12 Privat (Schreiben vom 11.12.2024)</p>  |  |
| <p><b>3. Anbindung des Oberflächenwassers des Bauabschnitts WR III</b><br/>                 In regelmäßigen, sich häufenden Abständen haben die Anwohner der Grünewaldstraße Überschwemmungen und Hochwasser im Kellergeschoß, nicht aufgrund unzureichender Rückhaltekapazitäten und Maßnahmen, wie Rückstauklappen, sondern aufgrund von Oberflächenwasser. Die Gemeinde schützt hier bereits heute in unzureichender Weise das Eigentum der Anwohner, durch massive Versiegelungen der letzten Jahre verschlimmert sich, bedingt durch Neubau- und Industriegebiete in Estenfeld und Duldung der Abwassermengen aus Kürnach die Situation. Unbestritten ist, dass das gesamte Kanalnetz in der Gemeinde Estenfeld Planungen aus den 1960er Jahren zugrunde liegt, die sich längst überholt haben, mit der Konsequenz, dass bei Starkregen, bereits ab 35 Litern pro Quadratmeter die Kanäle der Grünewaldstraße überlaufen.<br/>                 Die zusätzliche Anbindung des im WR III geplanten Hochhauses an das Kanalsystem ist daher für die Anwohner keinesfalls zumutbar. Die seitens der Verwaltung getätigte Aussage, dass die Kanalkapazitäten berechnet seien, wird durch nachweisbare Fakten zweifelsfrei widerlegt. Ein Nachweis der überprüfaren Kapazitätsberechnungen wurde bis heute nicht vorgelegt. Die Anbindung des Hochhauses zur Abführung mindestens des Oberflächenwassers aus versiegelten Flächen <u>muss daher ausschließlich in östliche Richtung über die Kanalisation der Riemenschneiderstraße erfolgen.</u></p> <p><b>4. Unzureichende Regenrückhaltevorrichtung</b><br/>                 Bei einem Starkregen von 40 Litern und mehr pro Stunde reicht eine Zisterne, wie im Bebauungsplan gefordert, von 1,5 Kubikmetern pro 100 Quadratmeter überbaute Fläche, bei weitem nicht aus, zumal eine Zisterne keine Rückhalteeinrichtung für Regenwasser darstellt, da sie sich nicht eigenständig entleert um ein ständiges Sicherheitsvolumen zu gewährleisten. Ich fordere die Gemeinde hiermit auf, geeignete Rückhaltemaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen und zu kontrollieren.</p> | <p><u>Zu 3. Und 4.</u><br/>                 Der Hinweis / die Anregung wird zur Kenntnis genommen.<br/>                 Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken wird folgendes festgesetzt:<br/> <i>„7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)<br/>                 7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.<br/>                 Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünewaldstraße ist unzulässig.<br/>                 Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünewaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden“</i></p> <p>Die genaue hydraulische Berechnung der Kanalnetzkapazität erfolgt nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sondern im Zuge der technischen Erschließungsplanung. Die Gemeinde ist nach § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verpflichtet, eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sicherzustellen. Falls sich im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung ein Anpassungsbedarf ergeben sollte, werden die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der technischen Umsetzung ergriffen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| Nr. 12 Privat (Schreiben vom 11.12.2024)   |  |
| <p><b>5. Parksituation Grünewaldstraße</b></p> <p>Die dem Bebauungsplan zu entnehmende Parksituation ist in keinem Fall ausreichend. Die Größe des Hochhauses im WR III bringt mit dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr ein Verkehrsaufkommen mit sich, dass weder durch die Grundfläche der Tiefgarage noch von den Parkplätzen entlang der Grünewaldstraße aufgenommen werden kann. Ferner fordere ich, die geplante fußläufige Anbindung an die Grünewaldstraße für das WR I und WR II zu untersagen. Der Charakter einer Privatstraße im Baugebiet wäre damit im wesentlichen Merkmal einer einseitigen Zufahrt- und Zugangsmöglichkeit nicht mehr gewährleistet. Damit erhöhen sich die Abstandsfächen der Bauabschnitte WR I und WR II, was eine gänzliche Neuplanung notwendig macht. Ferner würde dadurch die Parksituation in der Grünewaldstraße zusätzlich belastet.</p> | <p><u>Zu 5.</u></p> <p><u>Zu Parksituation:</u> Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt. Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.</p> <p>Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Lieferverkehr wird als dynamischer Verkehr betrachtet, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt und somit keine dauerhaften Stellplätze erfordert.</p> <p><u>Zu Verkehrsaufkommen:</u> Es handelt sich um eine maßvolle Innenentwicklung mit wohnbaulicher Nutzung, die durch das Maß der baulichen Nutzung beschränkt ist. Daher wird eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet. Aufgrund der voraussichtlich geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen verkehrstechnischen Auswirkungen wird die Notwendigkeit für die Erstellung eines detaillierten Verkehrsgutachtens als nicht erforderlich eingeschätzt.</p> <p>Es wird davon ausgegangen bestehende Infrastruktur des Gebietes die zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann, ohne dass eine signifikante Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Verkehrsflusses zu erwarten ist.</p> |



| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <b>Nr. 12 Privat (Schreiben vom 11.12.2024)</b>   |   |
| <p><b>7. Fehlende Abwägung der Verhältnismäßigkeit</b><br/>In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Notwendigkeit von neuen Bauflächen, Verhinderung von Wegzug, Anziehung von Steuerzahlern gesprochen. Das höherrangige Interesse aller Anwohner und der bestehenden Struktur und des sozialen Friedens der Bürger wird nicht berücksichtigt, geschweige denn benannt. Die Gemeindeverwaltung verletzt damit Ihre Verpflichtung zur Abwägung aller Interessen.</p> <p><b>8. Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebung</b><br/>Die geplante massive Bauweise, Baugröße und den atypische Bebauungscharakter empfinde ich als Fremdkörper und massiven Eingriff in die Umgebungsbebauung. Während in anderen Städten und Gemeinden durch eigene Ausschüsse auf die Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes geachtet wird, unterstützt die Bürgermeisterin und der Gemeinderat mit diesem Bauvorhaben die Gewinnmaximierung einzelner Personen. Es muss den Entscheidern klar sein, dass der Grundstückseigentümer seine Flächen an den Bauträger verkaufen wird, der wiederum einzig mit dem Ziel der maximalen Gewinnausbeute die Häuser und Wohnungen vermarktet. Danach sind die beiden Geschäftspartner nicht mehr greifbar. Die Leittragenden dieser Geschäftemacherei sind die Anwohner!</p> <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, es kann nicht Ihre Aufgabe sein, für die maximale Gewinnausbeute einer Immobilienfirma und eines Grundstücksverkäufers zu sorgen. Vielmehr ist die Verträglichkeit in den o.g. Punkten im Abgleich sehr genau zu prüfen und abzuwägen, da etwaige Zugeständnisse für Jahrhunderte nicht mehr korrigiert werden können.</p> <p>Es obliegt Ihnen allen hier eine weitreichende Verantwortung, daher fordere ich Sie zu einer Bürgerveranstaltung mit den Anwohnern und den offenen Dialog auf.</p> | <p><u>Zu 7.</u><br/>Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans dient der transparenten und gesetzlich geregelten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der gemeindlichen Planung. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen. <b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> <p><u>Zu 8</u><br/>Die Bewertung als „Fremdkörper“ basiert auf einer subjektiven Wahrnehmung, die in der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt, aber nicht allein ausschlaggebend sein kann. Das Bauleitplanverfahren verfolgt das Ziel einer flächensparenden und funktionalen Nachverdichtung im Innenbereich unter Berücksichtigung der baulichen Eigenart des Gebiets (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 34 BauGB). Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an städtebaulichen Zielvorstellungen und den Vorgaben des Baugesetzbuchs. Die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäudehöhen, Baukörper und Nutzungen wurden unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sowie des örtlichen Bedarfs getroffen. Dabei wurde bewusst auf eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke geachtet.</p> <p>Die Forderung nach Durchführung einer Bürgerversammlung wird nicht als erforderlich erachtet. Das Baugesetzbuch sieht mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zwei formalisierte Beteiligungsschritte vor, die den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| Nr. 12 Privat (Schreiben vom 11.12.2024)           | <p>geben, sich über die Planung zu informieren und ihre Anregungen vorzubringen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden durch die Gemeinde Estenfeld sorgfältig geprüft und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die gesetzlich geregelten Beteiligungsverfahren wurden bzw. werden ordnungsgemäß durchgeführt und gewährleisten eine sachgerechte und angemessene Einbindung der Öffentlichkeit in das Bauleitplanverfahren.</p> <p>Die unterstellte einseitige Förderung individueller Interessen weist die Gemeinde entschieden zurück. Die Planung beruht auf einem Verfahren nach BauGB und dient der Entwicklung innerörtlicher Wohnbaupotenziale im Sinne des Allgemeinwohls.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p data-bbox="165 248 696 280"><b>Nr. 13 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</b></p> <p data-bbox="165 331 1189 533">Unbeschadet der im einzeln aufgeführten Bedenken bitten wir den Gemeinderat zu prüfen, ob es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf inhaltlich um eine reine Gefälligkeitsplanung und somit um einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB handelt, da den Planungen nicht städtebaulichen Gründen im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB zugrunde liegen.</p> <p data-bbox="165 560 1178 884">Wie die Historie und die Begleitumstände der Aufstellungsgeschichte sowie die Rechtslage zeigen, ist der Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der og. Ausführungen prüfungsbedürftig, dies insbesondere aufgrund von Aussagen am Verfahren Beteiligter. Darüber hinaus ist eine Gefälligkeitsplanung zu bejahen, wenn sich die Gemeinde bei der Planung nicht von städtebaulichen Gründen im Sinne von §1 Abs.5 und 6 BauGB motivieren lässt sondern wie hier allein dem privaten Interesse einzelner Personen dient. – vgl. zur Gefälligkeitsprüfung VGH Baden-Württemberg von 2021- .</p> <p data-bbox="165 922 1200 1075">Der Gemeinde ist es zwar unbenommen, private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu machen, solange zugleich die städtebaulichen und alle rechtlich relevanten Voraussetzungen berücksichtigt werden.</p> <p data-bbox="210 1171 1122 1246">Bei der Prüfung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes bitten wir folgende Einwände zu würdigen:</p> | <p data-bbox="1240 323 2078 639">Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p data-bbox="1240 644 2040 703">Zur fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung dieser Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen.</p> <p data-bbox="1240 708 2069 863">Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p data-bbox="1240 868 2069 991">Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht.</p> <p data-bbox="1240 995 2078 1054"><b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> <p data-bbox="1240 1091 2078 1182">Der Vorwurf, es handle sich beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf um eine sog. Gefälligkeitsplanung, wird mit Nachdruck zurückgewiesen.</p> <p data-bbox="1240 1251 1503 1283"><u>Zu Erschließungsstraße</u></p> <p data-bbox="1240 1287 2069 1378">Die geplante Privatstraße erfüllt die funktionalen Anforderungen an die Erschließung der Baugrundstücke gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 123 BauGB.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p data-bbox="163 248 698 280">Nr. 13 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p> <p data-bbox="192 331 1189 624">Die Erschließungsstraße als Privatweg auszuweisen geschieht hier nicht rechtskonform und dient ausschließlich privaten Interessen mit dem Zweck die vorgeschriebenen Abstandsflächen zu umgehen. Dem Erschließungszweck im öffentlich-rechtlichen Sinn nach ist diese eine nach dem Straßen- und Wegerecht öffentlich-rechtlich zu widmende Straße. Wegen der geplanten Ausnahmeregelung wird auf die Prüfung einer Gefälligkeitsplanung Bezug genommen.</p> <p data-bbox="181 831 1182 954">Die Einhaltung der Vorschriften des vorbeugenden organisatorischen und des baulichen Brandschutzes sind nicht gegeben. Weder die Aufstellflächen für die Feuerwehr noch die Begegnungsflächen sind ausgewiesen.</p> <p data-bbox="181 978 1189 1225">Die Breite der Erschließungsstraße ist unzureichend, da auch durch die erforderlichen Absicherung der an der Nordgrenze befindlichen Stützmauern bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Entsprechendes Gutachten liegt vor. Unter Bezug auf § 32 StVZO ist auf der gesamten Straßenlänge kein Begegnungsverkehr möglich. Auch die ausgewiesenen Ausweichbuchten erfüllen die Voraussetzungen für einen Begegnungsverkehr nicht.</p> | <p data-bbox="1238 323 2074 416">Ein Anspruch auf Errichtung einer öffentlichen Straße besteht nicht. Die Entscheidung über die Widmung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.</p> <p data-bbox="1238 424 2045 547">Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO sowie Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 BayBO auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen. Eine Straße – ob öffentlich oder privat – begründet keine Privilegierung hinsichtlich der erforderlichen Abstände.</p> <p data-bbox="1238 555 2051 678">Die gewählte Erschließungsform als Privatstraße dient nicht der Unterschreitung von Abstandsflächen, sondern stellt eine zweckmäßige, städtebaulich verträgliche und flächensparende Lösung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung dar.</p> <p data-bbox="1238 710 1424 742"><u>Zu Brandschutz:</u></p> <p data-bbox="1238 746 2074 1090">Die Mindestbreite des privaten Erschließungswegs ist auf mindestens 4,5 Meter festgelegt (siehe Rast06, Wohnweg), während der Zufahrtsbereich an der Riemenschneiderstraße eine Breite von etwa 7,00 Metern aufweist. Darüber hinaus ist am Ende der Straße eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die eine sichere Wendung und Rangierung von Fahrzeugen ermöglicht. Die Breite des Erschließungswegs sowie der Wendepunkt stellen sicher, dass auch größere Feuerwehrfahrzeuge sowie Rettungswagen ungehindert einfahren und manövrieren können. Damit bleibt die Zufahrt im Einsatzfall jederzeit gewährleistet und entspricht den Anforderungen an eine sichere Erschließung v.a. im Brand- und Notfall.</p> <p data-bbox="1238 1098 2074 1220">Zusätzlich sind in regelmäßigen Abständen ausreichend große Ausweichstellen vorgesehen, die den Begegnungsverkehr ermöglichen und somit die Verkehrssicherheit auch bei gleichzeitigem Fahrzeugverkehr auf der Straße sicherstellen.</p> <p data-bbox="1238 1252 1469 1284"><u>Zu Besucherparkplatz:</u></p> <p data-bbox="1238 1289 2051 1377">Die Anzahl der auf den Baugrundstücken unterzubringenden Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p data-bbox="163 248 698 280">Nr. 13 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p> <p data-bbox="163 328 1189 632">Fehlende Besucherparkplätze führen zu einer Verdrängung des notwendigen Parkverkehrs zulasten der bereit jetzt überlasteten Situation in der Umgebung insbesondere in den Straßen An der Schafmauer, Riemenschneiderstraße und Grünewaldstraße. Der Wegfall der bestehenden Parkplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 3887 sowie die rechtlich bestehende Verpflichtung Parkplätze für die Baumaßnahme [REDACTED] Wilhelm-Barth-Straße vorzuhalten sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.</p> <p data-bbox="163 1230 1189 1302">Ein notwendiger und aufgrund der vorgesehenen Bebauung verpflichtender Kinderspielplatz ist nicht ausgewiesen.</p> | <p data-bbox="1238 328 2078 416">Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.</p> <p data-bbox="1238 424 2078 695">Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt. Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.</p> <p data-bbox="1238 703 2078 759">Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p data-bbox="1238 767 2078 855">Der Lieferverkehr wird als dynamischer Verkehr betrachtet, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt und somit keine dauerhaften Stellplätze erfordert.</p> <p data-bbox="1238 863 2078 1054">Im Zuge der Planaufstellung wurde zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Einvernehmen darüber erzielt, dass die erforderlichen Stellplätze künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 3877 nachgewiesen und rechtlich durch den Antragssteller gesichert werden. Die veränderte Lage der Stellplätze erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümern und unter Wahrung der Stellplatzverpflichtung.</p> <p data-bbox="1238 1094 1391 1118"><u>Zu Spielplatz:</u></p> <p data-bbox="1238 1126 2078 1342">Nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration (Antwort vom 09.08.2022 auf Drucksache 18/22476) besteht keine Verpflichtung zur Ausweisung öffentlicher Spielplätze im Rahmen der Bauleitplanung. Es handelt sich um eine freiwillige kommunale Aufgabe gemäß Art. 57 GO. Bauplanungsrechtlich bestehen weder verbindliche Vorgaben zur Flächenbereitstellung noch zur Entfernung oder Erreichbarkeit von Spielplätzen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p data-bbox="165 248 698 280">Nr. 13 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p> <p data-bbox="174 464 1178 667">Immissionsrechtliche Belange sind nicht berücksichtigt. Das geplante Wohngebiet wird zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens führen, was insbesondere für die Anwohner eine zusätzliche Lärmbelastung und Gefahr durch Feinstaub bedeutet. Dies wird durch die schluchtähnliche Straßenführung verstärkt.</p> <p data-bbox="174 863 1189 1286">Als jahrelanger Nutzer einer Teilfläche des überplanten Areals ist es für uns zwingend notwendig darauf aufmerksam zu machen, dass der Bestand an schützenswerten Individuen - insbesondere der Mauer- und Zauneidechsen - durch die geplanten Maßnahmen nicht vernichtet wird. Der umfangreiche Vernichtungstatbestand im Januar 2022 durch die Rodung des vorhandenen waldähnlichen Bewuchses an Fauna und Flora auf dem Grundstück Fl.Nr. 3889 darf sich nicht wiederholen. Ob das in diesem Zusammenhang am 13.07.2024 auf dem Grundstück Fl.Nr. 3889 durchgeführte zu Teil bodentiefes mulchen als Vergrämungsmaßnahme zulasten der vorhandenen Fauna und zur Vorbereitung des Bebauungsplanes dient ist zu prüfen.</p> | <p data-bbox="1240 325 1429 352"><u>Zu Immissionen:</u></p> <p data-bbox="1240 357 2074 512">Die mit der geplanten Wohnnutzung verbundene Zunahme von Lärmimmissionen, etwa durch Alltagsverkehr oder durch technische Einrichtungen (z. B. Wärmepumpen), bewegt sich im Rahmen der nach § 15 BauNVO zulässigen Nutzung innerhalb eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebiets.</p> <p data-bbox="1240 517 2074 703">Technische Anlagen mit potenziell relevanten Schallemissionen unterliegen den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (u. a. BImSchG, TA Lärm). Die Einhaltung entsprechender Grenzwerte ist im Einzelfall zu prüfen. Die bauleitplanerische Festsetzungsebene bietet hierfür keine geeignete Konkretisierung, sodass keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden.</p> <p data-bbox="1240 743 1417 770"><u>Zu Artenschutz:</u></p> <p data-bbox="1240 775 2074 1155">Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung durch ein qualifiziertes Fachbüro (Büro PLÖG) durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ziel war die Erfassung und Bewertung des Vorkommens planungsrelevanter Arten – insbesondere Brutvögel, Fledermäuse – im und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Im Zuge eines Ortstermins wurden potenzielle Lebensräume im Bereich des Plangebietes und der angrenzenden Flächen begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet als kein geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen einzustufen ist. Auch im Bereich der nördlich angrenzenden Stützmauer konnten keine konkreten Hinweise auf ein Vorkommen festgestellt werden.</p> <p data-bbox="1240 1160 2074 1378">Die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Untersuchung wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Um Beeinträchtigungen geschützter Arten – Fledermäuse und Vögel - gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu vermeiden bzw. zu minimieren, wurden geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Festsetzung A 10 „Artenschutz“). Diese Maßnahmen orientieren sich an den Vorgaben des § 15 BNatSchG (Vermeidungsgebot) und dienen der dauerhaften</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p data-bbox="165 248 698 280">Nr. 13 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p> <p data-bbox="174 711 1155 1038">Der fehlerhafte, unvollständige und nicht die rechtlichen Belange berücksichtigende Bebauungsplanentwurf ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig da, diesem – wie aus Beteiligtenkreisen festgestellt- nur wirtschaftliche Interessen zugrunde liegen und städtebauliche Belange nicht berücksichtigt wurden . Dazu zählen ins besondere die Ausweisung der GFZ von 0,6 .Bebauungspläne der Gemeinde Estenfeld zeigen die hier getroffene Ausnahmeregelung –vgl. hier insbesondere die Ausführungen zur reinen Gefälligkeitsplanung -.</p> <p data-bbox="174 1078 1155 1310">Auf die fehlenden detaillierten und zur Beurteilung des Bebauungsplanes notwendigen Höhenangaben wird hingewiesen. Eine Beurteilung aufgrund dieser fehlenden Angaben und entsprechende Einwände bleiben deshalb ausdrücklich vorbehalten.<br/>Dass für gleiche Sachverhalte unterschiedliche Angaben zur Gebäudehöhe ausgeführt werden ist zu prüfen.</p> | <p data-bbox="1240 328 2074 544">Sicherung der ökologischen Funktion betroffener Lebensräume. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen mitgetragen, es wurden lediglich geringfügige Ergänzungen angeregt. Die verpflichtende Umsetzung der Maßnahmen obliegt den jeweiligen Bauherrn im Rahmen der Realisierung des Baugebietes. Ein Anpassungsbedarf des Bebauungsplans ergibt sich auf Grundlage der vorliegenden fachgutachterlichen Erkenntnisse nicht.</p> <p data-bbox="1240 584 2074 735"><u>Zu Gefälligkeitsplanung:</u><br/>Der Vorwurf, es handle sich beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf um eine sog. Gefälligkeitsplanung, wird mit Nachdruck zurückgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Einklang mit § 1 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage städtebaulicher Erforderlichkeit.</p> <p data-bbox="1240 935 2074 1023"><u>Zu Höhenangaben:</u><br/>Höhenangaben sowie Maßangaben werden im Bebauungsplanentwurf geprüft und ergänzt.</p> <p data-bbox="1240 1286 2074 1374"><u>Zu Verkehrsgutachten:</u><br/>Es handelt sich um eine maßvolle Innenentwicklung mit wohnbaulicher Nutzung, die durch das Maß der baulichen Nutzung beschränkt</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Nr. 13 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p>  |  |
| <p>Ein Verkehrsgutachten über mögliche Auswirkungen auf das vom Bebauungsplanentwurf betroffene Umfeld fehlt.</p> <p>Eine Höhenbegrenzung der im WR II gelegenen Gebäude mit Flachdach und Dachbegrünung ist auf maximal 5,80m aus Gründen der umgebenden Bebauung unbedingt einzuhalten. Aufbauten auf den begrünten Flachdächer sind unzulässig, soweit sie die zulässige Höchstgrenze von 5,80 m übersteigen.</p> | <p>ist. Daher wird eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet. Aufgrund der voraussichtlich geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen verkehrstechnischen Auswirkungen wird die Notwendigkeit für die Erstellung eines detaillierten Verkehrsgutachtens als nicht erforderlich eingeschätzt.</p> <p>Es wird davon ausgegangen bestehende Infrastruktur des Gebietes die zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann, ohne dass eine signifikante Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Verkehrsflusses zu erwarten ist.</p> <p>Dennoch wird darauf geachtet, dass die bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten und die Verkehrsanbindung im Rahmen der Planung weiterhin berücksichtigt und den Anforderungen an die Verkehrssicherheit gerecht werden. Sollte sich im Verlauf der Planung herausstellen, dass zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, werden diese im Zuge der weiteren Detailplanung geprüft.</p> <p>Im Rahmen eines Bebauungsplans können solche Maßnahmen jedoch nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.</p> <p><u>Zu Höhenbegrenzung:</u><br/>                 Die maximal zulässige Wandhöhe im betreffenden Bereich ist auf 6,50 m in Verbindung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung südlich des Plangebietes und gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Einfügung.</p> <p>Zugleich wird durch die gewählte Maßbegrenzung eine wirtschaftlich und funktional sinnvolle Bebauung der schmal geschnittenen Grundstücke ermöglicht, um benötigten Wohnraum in innerörtlicher Lage zu schaffen.</p> <p>Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p data-bbox="163 248 698 280">Nr. 13 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p> <p data-bbox="192 336 1128 491">Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Bebauung einer geordneten Innenentwicklung der Gemeinde entgegen stehen und dass bei der vorliegenden Planung die öffentlichen Interessen zugunsten privater Nutzung nicht angemessen berücksichtigt sind.</p> <p data-bbox="192 580 1137 692">Unbeschadet der vorgetragenen Anregungen behalten wir uns vor weitere Einwände bei einem infolge der rechtlich notwendigen Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs einzubringen.</p> | <p data-bbox="1238 325 2083 480">Gemeindeglieder“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen. <b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p><b>Nr. 14 Privat (Schreiben vom 08.12.2024)</b></p>   |  |
| <p>Wir, als direkte Anwohner an der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage über die Grünewaldstrasse, sehen uns in unseren Rechten , verletzt.<br/>                 Insbesondere geht es uns um das Recht auf Sicherheit unseres Eigentums.</p> <p>Die Erschießung, insbesondere die Entwässerung über den Kanal in der Grünewaldstrasse, kann aufgrund der mangelnden Dimensionierung des Abwassersystems, nicht funktionieren. Schon mehrfach haben wir bis zu 70 cm Wasser im Keller gehabt. Hiergegen haben wir schon zahlreiche, eigene Sicherungsmaßnahmen, wie zum Beispiel Einbau von Rückstauklappen, Einbau einer Zisterne, Aufstellung von Flutbarrieren und Sicherung mit Sandsäcken, vorgenommen. Dieses nützt nur nichts, wenn die Wassermassen, flußartig mit bis zu 30cm Höhe, über die Rückstauenebene (Straßenoberkante) einfließen. Wasser dringt dann durch Fenster und Türen ins Kellergeschoß.<br/>                 Dies werde dann in Eigenleistung mit enormen Schäden und auch durch die Feuerwehr beseitigt.</p> | <p><u>Zu Tiefgaragenzufahrt:</u><br/>                 Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über einen bereits verkehrlich genutzten Erschließungsraum an der Grünewaldstraße. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung der angrenzenden Anlieger ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu erwarten. Die Errichtung und konkrete Ausgestaltung einer Tiefgarage ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern erfolgt auf nachgelagerter Ebene. Dabei sind die Einhaltung der geltenden technischen Regelwerke, insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherheit, Brandschutz und Erschütterungsschutz, sowie die Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten durch den zukünftigen Eigentümer sicherzustellen. Eine Verletzung nachbarschützender Rechte ist auf Grundlage der aktuellen Planung nicht ersichtlich.</p> <p><u>Zu Entwässerung:</u><br/>                 Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken wird folgendes festgesetzt:<br/> <i>„7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)<br/>                 7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.<br/>                 Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünewaldstraße ist unzulässig.<br/>                 Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünewaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden“</i></p> <p>Die genaue hydraulische Berechnung der Kanalnetzkapazität erfolgt nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sondern im Zuge der</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Nr. 14 Privat (Schreiben vom 08.12.2024)</p>   |  |
| <p>Als nächsten Punkt möchte wir anführen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen ein Bauvorhaben in dieser Größe nicht hergeben. Die enge Straße ist weder für die Erschließung, noch für die geplante spätere Bewohnung, geeignet. Dem erhöhtem Verkehrsaufkommen mit Schwerlastverkehr bei der Erschließung, Bebauung und dem späteren Zuwachs an Durchgangsverkehr zur Erreichung der Tiefgarage und dem Ver- und Entsorgen der neuen „Wohnlage“, nicht gewachsen.</p> <p>Die schiere Größe des Mehrfamilienhauses und Enge der Grundstücksfläche bei den Einzelhäusern optisch nicht in die umseitig angrenzende Bebauung. Welche Grundflächenzahl ist denn angegeben?</p> <p>Die Parkplatzsituation gibt auch die Mehrbelastung durch die neue Bebauung nicht her. Wo sollen denn die Anwohner während der Bauphase parken? Wo parken denn die Besucher des neuen Baugebietes? Wo werden denn die neuen erforderlichen Parkflächen ausgewiesen? Wieviel Stellplätze hat denn die neue Tiefgarage?</p> <p>Die geplante Stellfläche für 1,5 Pkw pro neuem Haushalt ist bei weitem nicht ausreichend.</p> | <p>technischen Erschließungsplanung. Die Gemeinde ist nach § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verpflichtet, eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sicherzustellen. Falls sich im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung ein Anpassungsbedarf ergeben sollte, werden die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der technischen Umsetzung ergriffen.</p> <p><u>Zu Verkehrsflächen:</u><br/>                 Bei der baulichen Umsetzung ist mit einem zeitlich begrenzten Baustellenverkehr zu rechnen, der erfahrungsgemäß keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung und öffentlicher Verkehrsflächen darstellt. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage und zur privaten Erschließung sowie die Verkehrsströme des späteren Wohnquartiers liegen im Rahmen der typischen innerörtlichen Verkehrsentwicklung und lassen keine unverhältnismäßige Belastung der vorhandenen Straßeninfrastruktur erwarten.</p> <p><u>Zu Größe Grundstücke:</u><br/>                 Die Gebäudehöhen und Wandhöhen sind beschränkt und orientieren sich an der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung. Durch Garagen, Abstandsflächen und gestalterische Vorgaben werden optisch übermäßige Verdichtungen vermieden. Das geplante Maß der baulichen Nutzung stellt daher eine verträgliche Weiterentwicklung des Bestands dar.</p> <p><u>Zu Parkplatzsituation:</u><br/>                 Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.<br/>                 Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Nr. 14 Privat (Schreiben vom 08.12.2024)</p>   |   |
| <p>Werden denn die überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten?<br/>                 Sichert denn der Träger des Bauvorhabens die Kosten für die Erschließung und den damit verbundenen Neubau des Kanales? Die Größenberechnung des Kanales stammt aus dem Bebauungsplan aus den 1970er Jahren und ist bei Starkregen nicht mehr ausreichend.</p> <p>Eine schnelle und effektive Hilfe durch Rettungsdienste wie Feuerwehr, Rettungswagen usw. kann nicht für die Grünwaldstrasse und die geplanten Neubauvorhaben gewährleistet werden. Dies gilt nicht nur für die Bauzeit, sondern auch für die spätere Nutzung. Können die Aufstellflächen der Feuerwehr eingehalten werden?</p> | <p>Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt.<br/>                 Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.<br/>                 Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.<br/>                 Der Lieferverkehr wird als dynamischer Verkehr betrachtet, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt und somit keine dauerhaften Stellplätze erfordert.</p> <p><u>Zu Grundstücksflächen:</u><br/>                 Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) i.V.m. mit der GRZ beschränken die zulässige Bebauung wirksam und orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten sowie den städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebiets.<br/>                 Im Rahmen der Bauleitplanung ist lediglich die grundsätzliche Erschließbarkeit sicherzustellen. Die konkrete hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalsystems und ggf. notwendige Ertüchtigungsmaßnahmen sind Teil der technischen Ausführungsplanung.</p> <p><u>Zu Brandschutz:</u><br/>                 Die geplante private Erschließung wird nach derzeitiger Planung so ausgeführt, dass sie den Anforderungen für die Befahrbarkeit durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge entspricht. Eine ausreichende Erschließung zur Gewährleistung der Erreichbarkeit im Brand- oder Notfall ist somit grundsätzlich sichergestellt. (Mindestbreite Straße, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Wendemöglichkeit)</p> <p>Ein detailliertes Brandschutzkonzept ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern im Rahmen des jeweiligen</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| Nr. 14 Privat (Schreiben vom 08.12.2024)   |  |
| <p>Die Grünwaldstrasse wurde als Sackstrasse mit Wendehammer geplant. Durch die erhebliche Mehrbelastung durch den neuen Verkehr würde die Lebensqualität und auch den Wert unseres Grundstückes enorm verringert.</p> | <p>Bauantragsverfahrens durch die zukünftigen Bauherren vorzulegen. Es hat insbesondere Maßnahmen zur Rettung von Menschen und Tieren, zur Verhinderung der Brandausbreitung sowie zur Sicherstellung der Zugänglichkeit für die Feuerwehr zu enthalten. Die brandschutztechnische Ausgestaltung ist mit der jeweils örtlich zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.</p> <p><u>Zu Sackstraße der Grünwaldstraße:</u><br/>Die Erschließung des Plangebiets (eines Grundstückes) über die Grünwaldstraße stellt aus verkehrstechnischer Sicht eine sinnvolle und funktionale Anbindung dar. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität oder eine nachhaltige Minderung der Grundstückswerte lässt sich aus städtebaulicher Sicht nicht ableiten.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p data-bbox="165 248 696 280"><b>Nr. 15 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b></p> <p data-bbox="165 328 1182 485">Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, hiermit möchten wir als Eigentümer des Grundstücks in der Andreas-Urlaub-Str. [REDACTED] [REDACTED] von unserem Recht Gebrauch machen, zum veröffentlichten Vorentwurf des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ Stellung zu nehmen und unsere Bedenken zu äußern.</p> <p data-bbox="165 512 360 544"><b>Raumordnung</b></p> <p data-bbox="165 552 1167 639">Für den Bebauungsplan gilt eine GRZ von 0,6. Dieser Wert bedeutet hohe Flächenversiegelung. Dem widerspricht Ihre Aussage, dass die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken ist.</p> <p data-bbox="165 647 1122 711">Gerade die Nachverdichtung sollte sich der Umgebung anpassen, was aber dadurch in keinster Weise gegeben ist.</p> <p data-bbox="165 719 1167 871">Diese hohe Flächenversiegelung kann zum Beispiel bei Starkregen Gefahren für die südlich angrenzenden Grundstücke und Gebäude mit sich bringen. Wenn das Regen- und Oberflächenwasser nicht ausreichen versickern kann oder die Zisternen (geringe Kapazität) schon gefüllt sind, sind die südlichen Grundstücke vor dem herab fließenden Wasser nicht ausreichen geschützt.</p> <p data-bbox="165 1086 360 1118"><b>Bebauungsplan</b></p> <p data-bbox="165 1126 1133 1214">Die Breite der zu bebauenden Grundstücke von WR II beträgt in dem Bereich, der an unser Grundstück grenzt ungefähr 14 m. Nach Abzug der Straßenbreite und der Hausbreite, bleibt zu unserem Grundstück gerade noch der Mindestabstand von 3m.</p> <p data-bbox="165 1222 1077 1310">In diesem Mindestabstand befindet sich dann wahrscheinlich die Grünfläche der neuen Häuser mit Terrasse und Balkon. Zusätzlich gibt es noch Auflagen zur Anpflanzung von Bäumen, insbesondere pro Grundstück einen Hochstamm.</p> <p data-bbox="165 1318 1133 1374">Die Grundstücke sollen laut Begründung vor allem für junge Familien sein, daher ist auch mit dem Aufstellen von Spielgeräten wie Schaukelgerüsten oder Rutschen zu rechnen.</p> | <p data-bbox="1240 520 1451 552"><u>Zu Raumordnung:</u></p> <p data-bbox="1240 560 2074 735">Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Bebauungsplan erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte. Es wird von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO abgewichen, um den spezifischen Anforderungen des Plangebiets gerecht zu werden. Eine höhere GRZ als der gesetzliche Orientierungswert ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:</p> <ul data-bbox="1279 743 2074 1094" style="list-style-type: none"><li>- Die erhöhte GRZ trägt den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Eine intensivere Nutzung innerörtlicher Flächen vermindert den zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich und unterstützt damit die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.</li><li>- Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Verdichtung und eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen. Damit wird dem Gebot der Nachverdichtung Rechnung getragen und gleichzeitig das städtebauliche Potenzial innerörtlicher Flächen besser ausgeschöpft.</li></ul> <p data-bbox="1240 1158 1469 1190"><u>Zu Bebauungsplan:</u></p> <p data-bbox="1240 1198 2074 1374">Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücksgrößen orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen der flächensparenden Nachverdichtung im Innenbereich und ermöglichen eine effiziente Ausnutzung einer derzeit brachliegenden Fläche. Die vorgeschlagenen Parzellengrößen sind auf die geplante Bebauungsform – insbesondere Doppelhäuser mit reduzierten Abstandsflächen – abgestimmt</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p data-bbox="165 248 698 280"><b>Nr. 15 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b></p> <p data-bbox="165 325 1189 520">Wenn man dann noch die Garage oder den Stellplatz für das Grundstück dazurechnet, bleibt für all das wenig Platz. Daher befürchten wir, dass von dem Mindestabstand zu unserem Grundstück nicht mehr viel übrig bleibt und solche beengten Verhältnisse sind für eine gute Nachbarschaft nicht förderlich.<br/>Wären die jeweiligen Grundstücke etwas größer, könnten die Mindestabstände zu den schon bestehenden bebauten Grundstücken eingehalten werden.</p> <p data-bbox="165 592 327 624"><b>Stützmauer</b></p> <p data-bbox="165 632 1196 858">Unseres Wissens nach, gab es im Vorfeld nur eine Begutachtung der nördlich angrenzenden Stützmauern.<br/>Findet auch noch eine Begutachtung der südlichen Stützmauer statt, im Sinne der Beweissicherung durch den Bauherrn?<br/>Es wird nicht erwähnt, in wie weit das Gelände abgetragen oder aufgeschüttet wird.<br/>Wir haben große Bedenken, dass durch die Baumaßnahmen Schäden an der Stützmauer oder sogar an unserem Haus entstehen.</p> <p data-bbox="165 1090 367 1121"><b>Schallemission</b></p> <p data-bbox="165 1129 1196 1356">Es gibt keine Untersuchung zur Schallemission, die sicherlich nicht unerheblich wird, wenn mehrere, nah beieinander stehende Häuser mit Wärmepumpen beheizt werden und es keine Möglichkeit für einen ausreichenden Abstand, sowohl zu den Häusern der Eigentümer (Schallreflexion), als auch zu den anderen Anwohnern gibt. Aufgrund der oben angesprochenen geringen Freiflächen ist es wahrscheinlich, dass alle Wärmepumpen zur Südseite aufgestellt werden. Da an unser Grundstück 3 Bauplätze angrenzen, ist mit einer sehr hohen Lärmbelastung zu rechnen.</p> | <p data-bbox="1240 325 2074 544">und ermöglichen unter Einhaltung der Vorgaben des Art. 6 BayBO eine funktionale, kompakte und zugleich wirtschaftlich umsetzbare Bebauung.<br/>Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO finden uneingeschränkt Anwendung und gewährleisten bereits einen baurechtlich zulässigen Mindestabstand, der auch der Wahrung der Privatsphäre dient.</p> <p data-bbox="1240 616 1413 647"><u>Zu Stützmauer:</u></p> <p data-bbox="1240 655 2074 1058">Die Sicherung angrenzender Grundstücke und bestehender baulicher Anlagen gegen mögliche Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten liegt im Verantwortungsbereich der ausführenden Unternehmen und erfolgt im Rahmen der Bauausführung unter Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln sowie der Bestimmungen des privaten Nachbarrechts.<br/>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine verbindlichen Festsetzungen zur konkreten baulichen Ausführung der Stützmauer getroffen werden. Der Bebauungsplan legt lediglich den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung fest. Etwaige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind im Zuge der späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren durch den zukünftigen Bauherrn zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="1240 1098 1451 1129"><u>Zu Schallemission:</u></p> <p data-bbox="1240 1137 2074 1377">Die mit der geplanten Wohnnutzung verbundene Zunahme von Lärmimmissionen, etwa durch Alltagsverkehr oder durch technische Einrichtungen (z. B. Wärmepumpen), bewegt sich im Rahmen der nach § 15 BauNVO zulässigen Nutzung innerhalb eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebiets.<br/>Technische Anlagen mit potenziell relevanten Schallemissionen unterliegen den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (u. a. BImSchG, TA Lärm). Die Einhaltung entsprechender Grenzwerte</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p data-bbox="165 248 698 280">Nr. 15 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p> <p data-bbox="165 456 1122 699">Zum Schluss möchten wir noch eine Anmerkung machen zu der Aussage, dass sich kein Gehölz im Geltungsbereich befindet.<br/>Das ist richtig, es wird aber nicht erwähnt, dass in diesem Bereich reichlich alter Baum- und Strauchbestand bis 2022 vorhanden war. Dieser Bestand erstreckte sich über die ganze Fläche zwischen der nördlichen und südlichen Begrenzungsmauer auf der gesamten Länge unseres Grundstücks, ca. 34 m. Das kann man auch auf Luftbildern nachsehen. Das Gelände war Lebensraum von vielen Vögeln und anderen Kleintieren. Die Abholzung erfolgte überraschend von einem Tag auf den anderen.</p> <p data-bbox="165 767 1122 887">Wir sind nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung der Freifläche, haben aber große Bedenken wegen der Umsetzung.<br/>Wir würden uns freuen, wenn Sie die Bedenken der umliegenden Anwohner in Ihre Planung mit einbeziehen.</p> | <p data-bbox="1240 325 2047 416">ist im Einzelfall zu prüfen. Die bauleitplanerische Festsetzungsebene bietet hierfür keine geeignete Konkretisierung, sodass keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden.</p> <p data-bbox="1240 456 2078 1023"><u>Zu Anmerkung:</u><br/>Der im Rahmen des Bebauungsplans festgestellte Kompensationsbedarf gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch ergänzende Maßnahmen auf geeigneten Flächen vollständig gedeckt. Die fachgerechte Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt unter Kontrolle der Gemeinde nach Maßgabe des § 4c BauGB.<br/>Für die naturschutzfachliche Bewertung ist nicht der subjektiv empfundene oder frühere Zustand entscheidend, sondern die tatsächliche und kartierte Bestandsaufnahme zum Zeitpunkt der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden auch die vorhandenen Bauminseln und Feldgehölze erfasst und bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Diese bildet die Grundlage der Abwägung.<br/>Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind zudem verbindliche artenschutzrechtlich Festsetzungen in enger Abstimmung mit der UNB getroffen. (siehe textliche Festsetzung „B 10. Artenschutz“)</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <b>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b>   |   |
| <p>als Eigentümergemeinschaft in der Grünwaldstraße (Fl.Nr. [REDACTED] und als Bürger der Gemeinde nehmen wir fristgerecht Stellung zum veröffentlichten Bebauungsplan und legen zu vielen Punkten Einwendungen, Bedenken und Anregungen vor.</p> <p><b>1. Begründung des Vorentwurfs:</b></p> <p>Die Eigentümer möchten die Flurstücke 3880, 3887 und 3889 bebauen, versuchten hierzu im Vorfeld Nachbarschaftsbeteiligungen im Rahmen einer Bauvoranfrage einzuholen und bei der Gemeinde die Bebauung nach § 34 BauGB anzustoßen.</p> <p>Entgegen der im Vorentwurf dargestellten Begründung erfolgt die Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplan <b>auf Antrag der Eigentümer</b> der Flurstücke 3880, 3887 und 3889.</p> <p><b>Erforderlichkeit eines Bebauungsplans</b></p> <p>Die Frage, ob ein Bebauungsplan i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, kann erst nach der materiell-rechtlichen Prüfung, namentlich der allgemeinen und besonderen Planungsleitsätze erfolgen. Das durchgeführte Verwaltungshandeln der Gemeinde im Rahmen der Erstellung dieses BPI innerhalb des bebauten Umgebungsbereichs des Planungsbereichs erscheint nicht ausreichend geprüft. Grundsätzlich ist eine Planung an den Gegebenheiten auszurichten und die Umgebung muss sich nicht nach einem Plan richten, der sich nicht ins Gesamtbild einfügt.</p> <p>Bereits 2021 wurde durch die Eigentümer versucht eben diese Art der Bebauung nach § 34 BauGB zu ermöglichen, was damals abgelehnt wurde. In der Gemeinderatssitzung am 21.06.2022 wurde vom Architekturbüro [REDACTED] ein entsprechender Entwurf für eine Bebauung vorgestellt und darum gebeten einen Bebauungsplan für die Flurstücke 3880, 3887 und 3889 aufzustellen.</p> | <p>Die Nummerierung der Textabschnitte in der eingereichten Stellungnahme ist nicht durchgängig oder folgerichtig. Es wurden seitens der Planer keine inhaltlichen Passagen ausgelassen oder unterschlagen. Die Stellungnahme wurde vollständig berücksichtigt und entsprechend inhaltlich geprüft.</p> <p><u>Zu 1 „Begründung des Vorentwurfs“</u></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Zur fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung dieser Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen. Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen. Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht. <b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p data-bbox="165 248 696 280">Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p> <p data-bbox="165 331 887 363"><b>Dazu wurde in der Sitzung folgender Aufstellungsbeschluss gefasst:</b></p> <p data-bbox="165 371 1211 483">Die Gemeinde Estenfeld beschließt für die Grundstücke Fl.Nrn. 3887, 3889 und 3880 der Gemarkung Estenfeld die Aufstellung eines Bebauungsplanes (z.B. Alte Gärtnerei) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. § 1BauGB mit dem Ziel Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO auszuweisen.</p> <p data-bbox="165 531 555 563"><b>Ausarbeitung eines Planentwurfes:</b></p> <p data-bbox="165 579 1205 643">Die Gemeinde Estenfeld beauftragt das Ing. Büro [REDACTED] mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes.</p> <p data-bbox="165 659 1167 691"><b>Abschluss eines städtebaulichen Vertrages</b> zur Übernahme der Kosten des Bauleitverfahrens:</p> <p data-bbox="165 707 1167 786">Die Verwaltung wird beauftragt mit den Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vertrag zur <b>Übernahme der Kosten des Bauleitverfahrens</b> auszuarbeiten und vorzulegen.</p> <p data-bbox="165 794 1189 858">siehe hierzu: (Niederschrift vom 21.06.2022 – Gemeinderat Estenfeld (Gemeinde Estenfeld) Top 3 - öffentlich-)</p> <p data-bbox="165 874 1122 946">Leider finden sich im Internet nicht alle erforderlichen Protokolle von Gemeinderatssitzungen zum Projekt.<br/>(<a href="https://www.estenfeld.net/rathaus/kommunalpolitik/sitzungsprotokolle">https://www.estenfeld.net/rathaus/kommunalpolitik/sitzungsprotokolle</a>)</p> <p data-bbox="165 954 1160 1137">Die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt nunmehr, <b>allerdings nicht wie dargestellt aus eigenem Antrieb, sondern auf Antrag der Eigentümer der genannten Flurstücke, also aus rein privaten Interessen</b>, westlich der Riemenschneiderstraße auf einer ungenutzten bzw. gärtnerisch genutzten Fläche gegenüber der Gärtnerei Wolz die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“. Hierbei sind u. E. nicht alle Abwägungstatbestände berücksichtigt worden.</p> <p data-bbox="165 1145 1155 1249"><b>Der Beschluss zur Bebauungsplanaufstellung ist nicht im Rahmen des entscheidungserheblichen Abwägungsmaterials des § 2 Abs. 3 BauGB erfolgt, die dargestellte Begründung unrichtig veröffentlicht und zu beanstanden.</b></p> | <p data-bbox="1240 323 1951 355">Auszug aus der Geschäftsordnung der Gemeinde Estenfeld:</p> <p data-bbox="1626 355 1664 379">§ 35</p> <p data-bbox="1480 395 1809 419"><b>Einsichtnahme und Abschrifterteilung</b></p> <p data-bbox="1267 435 2007 547">(1) In die Niederschriften über öffentliche Sitzungen können alle Gemeindeglieder und Bürgerinnen Einsicht nehmen; dasselbe gilt für auswärts wohnende Personen hinsichtlich ihres Grundbesitzes oder ihrer gewerblichen Niederlassungen im Gemeindegebiet (Art. 54 Abs. 3 Satz 2 GO). Bis zur Einführung des Bürgerinformationssystem werden öffentliche Niederschriften auf der Homepage der Gemeinde Estenfeld zur Einsicht bereitgestellt.</p> <p data-bbox="1240 579 2063 699">Die öffentlichen Niederschriften werden für ein Jahr auf der Internetseite der Gemeinde Estenfeld zur Verfügung gestellt. Anschließend kann man einen Antrag auf Einsicht in die öffentlichen Niederschriften bei der Gemeinde Estenfeld stellen.</p> <p data-bbox="1240 738 2074 1377">Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Zur fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung dieser Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen. Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindegliederinnen und Gemeindeglieder“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen. Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht. <b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p><b>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b></p>  |  |
| <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist in Teilen nicht schlüssig, widerspricht sich in Punkten und berücksichtigt viele Belange einer sorgfältigen Bebauungsplangestaltung und Belange der Umgebungsbebauung nicht. Viele Maßnahmen sind nicht nachvollziehbar aufgeführt. Gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanvorentwurfs, wie aktuell veröffentlicht, haben wir folgende Bedenken und Einwendungen, die vor Aufstellung durch die Gemeindeverwaltung einer Überprüfung bedürfen und u. E. in vielen Punkten berücksichtigt werden müssen.</p> <p><b>2. Städtebauliche Fehlentwicklungen</b></p> <p>Bei bestehenden Baugebieten kann die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sein, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, um aus verschiedenen Nutzungen entstehende Konflikte zu minimieren oder Flächen für bestimmte Nutzungen vorzubehalten und zu sichern.</p> <p>Im vorliegenden Fall befinden sich die Flurstücke innerhalb eines bebauten Gebietes. So fördert der erstellte Bebauungsplanvorentwurf jedoch durch die absolut gegensätzliche Bebauung ggü. der bestehenden Umgebungsbebauung aber Fehlentwicklungen und Konflikte. Die gesamte Fläche wurde bei allen bisherigen städtebaulichen Planungen der Gemeinde aus Gründen landwirtschaftlicher bzw. erwerbsgärtnerischer Nutzung völlig ausgespart.</p> <p>Zudem ist der aktuelle Bebauungsplanvorentwurf inhaltlich im Prinzip die Bauvoranfrage aus 2021. Hier stellt sich grundsätzlich die Frage, ob das verwaltungsmäßige Ermessen bei der Aufstellung entsprechend ausgeübt wurde. Die Erstellung eines Bebauungsplans ist bei entsprechender Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB nicht erforderlich. <b>Dieser Bebauungsplanvorentwurf ist nur im Interesse, nach dem Willen und den Wünschen der Eigentümer erstellt worden.</b></p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde grundlegend überarbeitet und im Hinblick auf seine städtebauliche Zielsetzung sowie innere Schlüssigkeit überprüft. In den Zusammenhang wurden v.a. die Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst.</p> <p><u>Zu 2. Städtebauliche Fehlentwicklungen</u></p> <p>Der unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB stellt keinen dauerhaften oder verbindlichen Rechtsrahmen für eine Gebietsentwicklung dar, sondern dient der Beurteilung einzelner Vorhaben.</p> <p>Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, sich bei der städtebaulichen Entwicklung eines Gebiets ausschließlich auf § 34 BauGB zu stützen, sondern gerade das Gegenteil ist zutreffend:</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplans befugt, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Diese Anforderlichkeit besteht insbesondere dann, wenn die Gemeinde – wie hier – die Nutzungsstruktur steuern, städtebauliche Zielsetzungen formulieren und Belange wie Nachverdichtung, Regenwassermanagement, Erschließung und Wohnqualität verbindlich festlegen will.</p> <p>Die Ausweisung als beplanter Bereich im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB bedeutet, dass die Gemeinde von ihrem Planungsermessen Gebrauch macht, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.</p> <p>Das bisherige Fehlen eines Bebauungsplans begründet keine Pflicht zur Anwendung von § 34 BauGB. Vielmehr wird der bisher unbeplante Innenbereich hier in beplanter Innenbereich überführt – ein in der Planungspraxis gängiger und rechtlich unproblematischer Vorgang.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>  |  |
| <p>Grundsätzlich gilt bei allen baulichen Maßnahmen der § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt. Das gewachsene Bauegefüge Estenfelds ist zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind <b>charakteristische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale</b> grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren <b>und sich dem umgebenden, baulichen Gefüge unterordnen</b>.</p> <p>So fehlen z. B. präzise, nachvollziehbare Höhenangaben für die geplante Bebauung.<br/>                 Die Angaben sind nachzubessern und der Vorentwurf neu auszulegen.<br/>                 Der veröffentlichte Vorentwurf des Bebauungsplans für die Nachverdichtung und deren Bebauung weicht erheblich von Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB ab und ist für diesen Ortsbereich völlig untypisch.</p> <p><b>3. Grundflächenzahl</b></p> <p>Die angestrebte sehr hohe GRZ von 0,6 widerspricht grundsätzlich den Vorgaben des § 17 BauNVO (Orientierungswerte für Obergrenzen). Bei anderen Bebauungsplänen Estenfelds, werden bei den Grundstücken regelmäßig nur GRZ von 0,35 und 0,4 nach § 17 BauNVO vorgegeben.<br/>                 Eine GRZ von 0,6 in den verfügbaren sehr kleinen Flächen verursacht eine überproportionale Versiegelung zu Lasten von übermäßigem Niederschlags- und Oberflächenwasser, insbesondere bei Starkregen, welches nur schwer abzuleiten sein wird.</p> <p>Auch darf die <b>Erreichung maximalen Wohnraums</b> nicht der eigentliche Sinn der nachträglichen Bebauung dieses Geländebereiches sein.</p> | <p>Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Grundsatz an den städtebaulichen Strukturen der umliegenden Bebauung. Dabei wurden insbesondere Gebäudeform, Bauweise und Geschossigkeit beachtet.<br/>                 Die im Bebauungsplan festgelegten Maßvorgaben wurden nicht willkürlich gewählt, sondern leiten sich aus dem Maß der Umgebungsbebauung sowie den planerischen Zielen der Gemeinde zur Innenentwicklung und Flächeneffizienz ab.</p> <p><u>Zu 3. Grundflächenzahl</u><br/>                 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Bebauungsplan erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte. Es wird von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO abgewichen, um den spezifischen Anforderungen des Plangebiets gerecht zu werden. Eine höhere GRZ als der gesetzliche Orientierungswert ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:<br/>                 Die erhöhte GRZ trägt den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Eine intensivere Nutzung innerörtlicher Flächen vermindert den zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich und unterstützt damit die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.<br/>                 Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Verdichtung und eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen. Damit wird dem Gebot der Nachverdichtung Rechnung getragen und gleichzeitig das städtebauliche Potenzial innerörtlicher Flächen besser ausgeschöpft.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p><b>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b></p>  |  |
| <p>Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll zwar vorrangig<br/>                 -auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt werden, hierbei jedoch<br/>                 -<b>die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.</b></p> <p>In Ziffer 3.2 der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf wird festgelegt, dass der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken ist. Dem widerspricht jedoch ein GRZ von 0,6.</p> <p>Ein GRZ von 0,6 ist nicht notwendig. Ein Ermessensfehlergebrauch liegt u. E. vor, wenn die Behörde von ihrer gängigen Verwaltungspraxis abweicht, also plötzlich eine ganz andere Entscheidung trifft, als sie das in vorherigen, vergleichbaren Fällen getan hat.</p> <p>Festlegungen in den letzten Bebauungsplänen der Gemeinde Estenfeld sind GRZ von 0,35 bis 0,4, was den Vorgaben der BauNVO entspricht. Davon wird hier mit GRZ 0,6 erheblich abgewichen.</p> <p>D. h. die Flächen, die auf den Baugrundstücken für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Wasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, im südlichen Bereich des geplanten Baubereichs vorzubeugen sind auf Grund der hohen GRZ nicht ausreichend.</p> <p>Es sind auch keine Mindestmaße und Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke festgelegt. Eine Geländehöhe der Privatstraße sowie Höhenangaben der geplanten Auf- und Abtragungen des Geländes fehlen bzw. sind somit für die Gebäudehöhen nicht nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird hier nochmals auf die viel zu hohe GRZ von 0,6 verwiesen. <b>Dies ist gem. BauNVO nachzubessern.</b></p> | <p>Die Festlegung orientiert sich nicht schematisch an früheren Bebauungsplänen, sondern folgt dem Grundsatz der Einzelfallbetrachtung. Jeder Bebauungsplan ist auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten, Planungsziele und Nutzungsanforderungen abzustimmen. Eine pauschale Übertragung früherer Festsetzungen (GRZ 0,35–0,4) auf neue Plangebiete wäre städtebaulich nicht sachgerecht und würde dem planerischen Abwägungsspielraum nicht gerecht werden. Ein Ermessensfehlergebrauch liegt somit nicht vor. Vielmehr wurde im Rahmen der planerischen Abwägung bewusst eine an die Gegebenheiten und Entwicklungsziele des konkreten Plangebiets angepasste Entscheidung getroffen.</p> <p>Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken, sind entsprechende Maßnahmen getroffen. (siehe Festsetzung 7)</p> <p>Die genaue hydraulische Berechnung der Kanalnetzkapazität erfolgt nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sondern im Zuge der technischen Erschließungsplanung. Die Gemeinde ist nach § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verpflichtet, eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sicherzustellen</p> <p>Der Bebauungsplan wurde grundlegend überarbeitet und im Hinblick auf seine städtebauliche Zielsetzung sowie innere Schlüssigkeit überprüft. In den Zusammenhang wurden v.a. die Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst und die Planzeichen mit weiteren Maßen versehen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>  |   |
| <p><b>4. Aus der Begründung zum BPI-Vorentwurf</b></p> <p>(Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz über die Riemenschneiderstraße sowie einen Anschluss an den Wendehammer der Grünewaldstraße.) <b>WR II soll zusätzlich über einen Anschluss an den Wendehammer der Grünewaldstraße erreicht werden.</b></p> <p><b>Vollgeschosse im WR III</b></p> <p>Im grafischen BPI-Entwurf sind dazu insgesamt <b>fünf</b> Vollgeschosse, oberhalb der geplanten Tiefgarage für WR III immer noch <b>vier Vollgeschosse</b>, statt der beschriebenen insgesamt <b>drei Vollgeschosse</b> vorgesehen. Die ursprüngliche Planung bezog sich auf <b>Mehrfamilienwohnhäuser, welche sich an die umliegende Bebauung angleichen.</b> (siehe Gemeinderats-Sitzung am 21.06.2022)</p> <p>(Bei allen baulichen Maßnahmen sind <b>charakteristische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale</b> grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren <b>und sich dem umgebenden, baulichen Gefüge unterordnen.</b>)</p> <p>In die vorhandene, gewachsene Umgebungsbebauung jetzt einen derartigen, das Ortsbild störenden, Wohnblock einfügen zu wollen widerspricht der charakteristischen Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung. Generell wurde die Bebauung der Grünewaldstraße, mit Errichtung des Wendehammers verbunden mit der Stützmauer zur Absicherung des Hanggrundstücks, seit langem abgeschlossen. Vor einigen Jahren wurde die alte Stützmauer durch die Gemeinde erst wegen Schäden erneuert.</p> <p><b>Zum Grünordnungsplan</b></p> <p><b>2.4 Wasserhaushalt</b></p> <p><b>Einwendungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der vorgesehenen Bebauung und einem GRZ von 0,6 erfolgt eine Versiegelung, welche die Versickerung entgegen der Darstellung nicht mehr gewährleisten kann.</li> <li>- Durch das nach Osten abfallende Gelände kann es im Bereich der Grünewaldstraße bei Starkregenfällen zu verstärktem Wasserabfluß in die südlich gelegenen Grundstücke und insbesondere in die Grünewaldstraße kommen.</li> </ul> | <p><u>Zu 4. „Aus der Begründung zum BPI – Vorentwurf“:</u></p> <p>Der Teilbereich WR III wurde zu WR2 unbenannt.</p> <p>Im betroffenen Bereich sind maximal drei Vollgeschosse in Verbindung mit einer festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, die sich an der vorhandenen Nachbarbebauung orientiert und diese nicht überschreitet. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Einfügung und stellt sicher, dass neue Baukörper maßstäblich und verträglich in die bestehende Umgebung eingegliedert werden. Sie verhindert eine städtebauliche Überprägung und trägt dazu bei, die ortsbildprägenden Strukturen in ihrer Wirkung zu erhalten.</p> <p><u>Zu 2.4</u></p> <p>Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken, sind entsprechende Maßnahmen getroffen. (siehe Festsetzung 7)</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>   |  |
| <p><b>2.5 Vegetation im Plangebiet</b><br/> <b>Einwendungen</b><br/>                 Bis Januar 2022 war der östliche und mittlere Bereich Grasfläche und durch Baumbestand geprägt. Die menschliche Nutzung bezog sich in diesem Bereich auf den mehr oder weniger regelmäßigen Rückschnitt wegen der Nachbargrundstücke.</p> <p><b>2.7 Landschafts- und Ortsbild</b><br/> <b>Einwendungen</b><br/>                 - Die Gehölzflächen wurden durch die Eigentümer im Vorgriff im Januar 2022 gerodet, so dass dadurch keine Gehölzflächen mehr existierten.<br/>                 - Die geplante Bebauung fügt sich in keiner Weise in die umgebende Bebauung ein. Dies bedingt entgegen der Darstellung durch Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.</p> <p><b>3.1 Versiegelung und Überbauung des Bodens / Wasserhaushalt</b><br/> <b>Einwendungen</b><br/>                 Durch die <b>geplante und nicht zulässige Versiegelung</b> (§ 17 BauNVO) können im Geltungsbereich potentiell 60 % der WR-Flächen überbaut und versiegelt werden. Der künftige, reale Versiegelungsgrad ist nicht genau zu kalkulieren. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die zulässige Grundflächenzahl wegen der finanziellen Interessen ausgenutzt werden wird.</p> <p><b>3.3 Veränderung des natürlichen Geländes</b><br/> <b>Einwendungen</b><br/>                 Im Zuge geplanter Bebauung entstehen <b>erhebliche Veränderungen der Oberflächengestaltung</b> des natürlichen Geländes. Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauernerstellung bzw. -unterfangung, Versiegelung, usw.</p> | <p><u>Zu 2.5 und 2.7</u><br/>                 Der im Rahmen des Bebauungsplans festgestellte Kompensationsbedarf gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch ergänzende Maßnahmen auf geeigneten Flächen vollständig gedeckt.<br/>                 Für die naturschutzfachliche Bewertung ist nicht der subjektiv empfundene oder frühere Zustand entscheidend, sondern die tatsächliche und kartierte Bestandsaufnahme zum Zeitpunkt der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden auch die vorhandenen Bauminseln und Feldgehölze erfasst und bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt.</p> <p>Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind zudem verbindliche artenschutzrechtliche Festsetzungen in enger Abstimmung mit der UNB getroffen. (siehe textliche Festsetzung „B 10. Artenschutz“)</p> <p><u>Zu 3.1</u><br/>                 Siehe hierzu die fachliche Abwägung unter Nr. 3.</p> <p><u>Zu 3.3</u><br/>                 Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen oder auch die Errichtung von Stützmauern grundsätzlich nicht auszuschließen. Solche Maßnahmen sind im Rahmen der baulichen Nutzung eines Grundstücks baupraktisch üblich und unterliegen den einschlägigen Regelungen des Bauordnungsrechts sowie ggf. weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <b>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b>   |  |
| <p><b>3.4 Landschafts- und Ortsbild</b></p> <p><b>Einwendungen</b></p> <p>Aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Bebauung bestehen <b>erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild</b>, da der Ortsbereich zwar nachverdichtet, aber aufgrund der geplanten Bebauung <b>überhaupt nicht ins Ortsbild</b> eingepasst wird.</p> <p>Insgesamt macht es wenig Sinn ständig auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hinzuweisen und trotzdem einen viel zu hohen Versiegelungsgrad von 0,6 GRZ festzusetzen, der zudem real § 17 BauNVO widerspricht.</p> <p><b>6 Alternative Planungsmöglichkeiten</b></p> <p>Es obliegt der Gemeinde bei entsprechendem Bedarf neue Baugebiete innerhalb der Gemarkung auszuweisen, wie das auch zuletzt erfolgt ist. Auch sind entgegen der Aussage reichlich Baulücken vorhanden, die bebaut werden könnten. Im Falle eines Verzichts dieses Bebauungsplanvorentwurfs wird der Geltungsbereich keineswegs brach liegen, denn es kann jederzeit alternativ im Rahmen des § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) gebaut werden.</p> | <p><u>Zu 3.4</u></p> <p>Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und wurden unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen.</p> <p>Die bauliche Einfügung wird unter anderem durch die Begrenzung der Gebäudehöhen, gestalterische Festsetzungen sowie die Staffelung von Baukörpern sichergestellt.</p> <p>Eine städtebauliche Verträglichkeit ist somit aus Sicht der Gemeinde gegeben. Die Aussage, die Bebauung sei "überhaupt nicht eingepasst", kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p><u>Zu 6.</u></p> <p>Die Anwendung des § 34 BauGB führt regelmäßig zu einer schrittweisen, einzelfallbezogenen Entwicklung, die keine gesamtörtliche Ziele abbilden kann. Eine solche unregelmäßige Entwicklung ist für die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend.</p> <p>Das Vorhandensein von Baulücken in anderen Bereichen der Gemeinde steht dem Planvorhaben nicht entgegen, da diese Flächen nicht zwangsläufig gleich geeignet, verfügbar oder im Eigentum planungsbereiter Personen sind. Die Gemeinde nutzt mit der vorliegenden Planung ihre Steuerungsmöglichkeit, um eine geordnete und flächensparende Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB sicherzustellen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>  |   |
| <p><b>Stellplätze Tiefgarage ( WR III)</b><br/> <b>Einwendungen</b></p> <p>Die vorgesehene Anzahl an Park-/Stellplätze ist insgesamt ungenügend.<br/>                 Die Errichtung von Stellplätzen im Rahmen der StellplatzVO (1,5 Stellplätze/ WE) sowie eine evtl. <b>mögliche finanzielle Ablösung</b> sind nicht ausreichend. Regelmäßig sind aktuell mindestens zwei Fahrzeuge je Wohneinheit zu erwarten. Es kommen zusätzlich Besucher, Gäste, Anfahrten durch Lieferdienste und Handwerker, für die dann kein öffentlicher Parkraum verfügbar ist. Selbst jetzt ist die Parksituation in der Grünwaldstraße und weiteren Umgebungsstraßen schon mehr als angespannt. Die Erstellung von verfügbarem Parkraum durch die Gemeinde im Nahbereich mittels der Ablöseerinnahmen ist nicht möglich. Wir erwarten die Verfügbarkeit von entsprechenden Parkmöglichkeiten innerhalb des Planungsbereichs wie bspw. im Bereich der Riedstraße.<br/>                 Darüberhinaus schafft die vorgesehene Tiefgarage einen Anschluss an die Grünwaldstraße und damit eine weitere Verbindung der Privatstraße an eine öffentliche Straße. Hier ergeben sich Bedenken hinsichtlich der Nutzung und damit verbundene Nutzung des Wendehammers sowie der Grünwaldstraße insgesamt.</p> <p><b>Die Bebauung südlich der geplanten Flurstücke ist seit den 1960er Jahren eine gewachsene Siedlungsstruktur deren Charakteristik hier völlig ignoriert wird. Für die geplante Bebauung ist Parkraum innerhalb des geplanten Bebauungsbereichs ohne Verbindung zur Grünwaldstraße zur Verfügung zu stellen.</b></p>  | <p><u>Zu „Stellplätze Tiefgarage“</u><br/>                 Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.<br/>                 Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt.<br/>                 Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen.<br/>                 Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>   |   |
| <p><b>5. Anschluss des Baugebiets ( WR II ) über die Grünewaldstraße</b></p> <p>Wie die WE des WR II über die Grünewaldstraße ihre Gebäude erreichen sollen ist nicht ersichtlich, u. E. nicht möglich und in der vorhandenen Planung nicht nachvollziehbar. WR II liegt in der Mitte der geplanten Privatstraße und benötigt keine Verbindung zur Grünewaldstraße, da die Stützmauer am Wendehammer hierzu extra geöffnet werden müsste. So darf es auch keinen fußläufigen Zugang der Privatstraße der Bereiche WR I – III zur öffentlichen Grünewaldstraße geben.</p> <p><b>6. Schallimmissionsschutz</b></p> <p>Immer mehr Eigenheime und auch Mehrfamilienhäuser werden mit Luft/Wasser- und Luft/Luft-Wärmepumpen beheizt. In <b>eng bebauten Gebieten</b> können diese Geräte aufgrund ihrer Geräuschentwicklung störend sein. Luft-Wärmepumpen haben ein hohes Beschwerdepotential, da sie häufig die einzige <b>dauerhafte Schallquelle in einem ruhigen Wohnumfeld</b> sind. Sie tragen dazu bei, dass sich die <b>Lärmsituation im Wohnumfeld wesentlich verschlechtert</b>. Das Ruhebedürfnis der betroffenen Nachbarn ist oftmals hoch, so dass auch niedrige Schalldruckpegel schon als störend empfunden werden. Die Belästigung ergibt sich insbesondere durch den zeitlich uneingeschränkten Betrieb der Wärmepumpen und aus unterschiedlichen Geräuschereignissen (z. B. Abtauvorgängen) in den frühen Morgenstunden. Bereits in der Planungsphase können durch eine überlegte Standortwahl mit schalltechnisch optimierter Aufstellung der Wärmepumpe zukünftige Konflikte mit den Nachbarn vermieden werden. (Bayer. Landesamt für Umwelt)</p> <p>Bei allen schallrelevanten Anlagen sind die Vorgaben der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Stand 1998) zu beachten. (z.B. Wärmepumpen)</p> | <p><u>Zu 5.</u><br/>                 Das Grundstück im Teilbereich WR2 grenzt unmittelbar an die Grünewaldstraße und wird über diese erschlossen. Die interne technische Erschließung der privaten Grundstücke erfolgt außerhalb des Regelungsbereichs des Bebauungsplans und ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.<br/>                 Eine fußläufige Durchwegung von der Riemenschneiderstraße zur Grünewaldstraße über den privaten Erschließungsweg ist nicht Bestandteil der Planung. Aus städtebaulicher Sicht wird eine solche Verbindung auch nicht angestrebt, da sie den privaten Charakter der Erschließung beeinträchtigen und zu einer ungewollten Durchwegung führen würde.</p> <p><u>Zu 6.</u><br/>                 Die mit der geplanten Wohnnutzung verbundene Zunahme von Lärmimmissionen, etwa durch Alltagsverkehr oder durch technische Einrichtungen (z. B. Wärmepumpen), bewegt sich im Rahmen der nach § 15 BauNVO zulässigen Nutzung innerhalb eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebiets.<br/>                 Technische Anlagen mit potenziell relevanten Schallemissionen unterliegen den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (u. a. BImSchG, TA Lärm). Die Einhaltung entsprechender Grenzwerte ist im Einzelfall zu prüfen. Die bauleitplanerische Festsetzungsebene bietet hierfür keine geeignete Konkretisierung, sodass keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden.</p> <p>Ein gesondertes Gutachten zur Lärmwirkung einzelner technischer Einrichtungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird aufgrund der Einzelfallbezogenheit als nicht erforderlich angesehen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag |
|---|--------------------|
| Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)  |                    |
| <p><b>Ein entsprechendes Gutachten zu der nur bedingt geeigneten möglichen Bebauung liegt nicht vor.</b></p> <p>Schallquellen bei Luft-Wärmepumpen (Bayer. Landesamt für Umwelt)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ventilator</li><li>• Kältemittelkreislauf mit Ventilen/Expansionsventil</li><li>• Kompressor (Verdichter)</li><li>• Rohrleitungen</li><li>• Luftkanäle</li><li>• schwingende Verkleidungen</li></ul> |                    |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <b>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b>   |   |
| <p><b>7. artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</b></p> <p>Der <b>Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)</b> behandelt äußerst ausführlich die Belange einer vorhandenen Fledermauspopulation und deren mögliche künftige Unterbringung. Die vielen auffälligen und zu dieser Zeit "nicht überprüfbar" Bestandsgebäude wurden dabei nicht näher in Augenschein genommen. Ebenso, wie interessanterweise, der bisher vorhandene Bestand an Mauer- und Zauneidechsen keine Erwähnung findet. Auch die fehlende Vogel- und sonstige Tierwelt, die nach der absoluten Rodung des Geländes durch die Gärtnerei Wolz im Januar 2022 Realität ist findet keine Erwähnung. Dabei wurde der gesamte über mehr als 50 Jahre gewachsene Baumbestand entfernt. Insofern ist der Fachbeitrag u. E. unvollständig, wenig umfassend und kaum aussagekräftig. Der vorliegende <b>Bericht ist unvollständig</b> und Bedarf einer Nachprüfung.</p> <p>- Für die <b>Belange des Umweltschutzes</b> ist nach § 1 Absatz 6 Nummer 7, Absatz 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. <b>Hierzu liegt ebenfalls kein Bericht bzw. ein Gutachten einer Umweltprüfung vor.</b> U. E. wurden bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht ausreichend abgewogen.</p> | <p><u>Zu 7. saP</u></p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch ein qualifiziertes Fachbüro (Büro PLÖG) durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ziel war die Erfassung und Bewertung des Vorkommens planungsrelevanter, streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des Plangebiets.</p> <p>Im Zuge mehrerer Ortsbegehungen wurden potenzielle Habitatstrukturen im und am Rand des Plangebietes in angemessenem fachlichem Umfang untersucht. Dabei wurde das Gebiet auch auf seine Eignung als Lebensraum für Reptilien wie die Zauneidechse hin geprüft. Weder im Plangebiet noch an der angrenzenden Stützmauer konnten Hinweise auf das Vorkommen entsprechender Arten festgestellt werden. Aufgrund der Gelände- und Nutzungshistorie – insbesondere der vollständigen Rodung des Areals im Zuge der Aufgabe der früheren Gärtnereibetriebs – bestehen keine Anhaltspunkte für relevante Habitatfunktionen.</p> <p>Demgegenüber wurden in den Bestandsgebäuden potenzielle Lebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse festgestellt. Um Beeinträchtigungen dieser Arten zu vermeiden oder zu minimieren, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG getroffen. Diese orientieren sich an den Vorgaben des § 15 BNatSchG (Vermeidungsgebot).</p> <p>Der Umweltbericht ist als <b>Teil B</b> der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>  |   |
| <p><b>7. Kanalisation Grünwaldstraße</b><br/> <b>Abwasserbeseitigung</b> (Vorentwurf)</p> <p>Das Schmutzwasser von WR I und WR II ist an die öffentliche Kanalisation in der Riemenschneiderstraße anzuschließen. <b>Das Schmutzwasser von WR III ist an die öffentliche Kanalisation in der Grünwaldstraße anzuschließen.</b> Außerdem ist Regenwasser im gesamten Baubereich als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Hierzu wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück eine Zisterne zu errichten ist. <b>Das Fassungsvermögen muss je 100 m<sup>2</sup> überbaute Fläche mind. 5 m<sup>3</sup> betragen.</b> Mögliche Starkregenereignisse, durch den hohen Grad der Versiegelung verstärkt, wurden nicht untersucht bzw. keine Informationen dazu dargestellt.</p> <p>In einem der nächsten Absätze steht dann, dass für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher folgende Mindestgrößen empfohlen werden: <b>2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.</b></p> <p><b>Wie erklärt sich der Widerspruch? Welcher Wert ist maßgebend?</b></p> <p>Bei gefüllten Zisternen wird das Oberflächenwasser nicht mehr gesammelt, sondern in die Kanalisation übergeleitet oder über versiegelte Flächen abgeleitet und kann zu Überschwemmungen bei den südlichen Grundstücken führen. Zu möglichen Starkregenereignissen, durch den hohen Grad der Versiegelung verstärkt, sind keine Informationen dargestellt.</p> <p><b>Wurde das untersucht, geprüft und gibt es hierzu Informationen?</b></p> <p>Bereits seit Anschluss des Hauses der Familie [REDACTED] (Käthe-Kollwitz-Straße) an die Kanalisation der Grünwaldstraße haben viele Häuser in der Grünwaldstraße bei Starkregen massiv Probleme mit Wasser in den Kellern, da die Kanalisation sichtlich nicht für die auftretenden Wassermengen ausgelegt ist. Dies ist bekannt und die Gemeindeverwaltung ist informiert.</p> <p>Das Oberflächenwasser von WR III und WR II darf nicht noch zusätzlich über die Grünwaldstraße, sondern muss über die Riemenschneiderstraße abgeleitet werden. Die angegebenen Mengen für Versickerung, Zisternen und Regenrückhaltebecken im Plan sind bei Weitem nicht ausreichend.</p> | <p><u>Zu 7 und 8. Kanalisation</u></p> <p>Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken wird folgendes festgesetzt:</p> <p><i>„7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</i><br/> <i>7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.</i><br/> <i>Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünwaldstraße ist unzulässig.</i><br/> <i>Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünwaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden.“</i></p> <p>Die konkrete Ausgestaltung und Führung der Kanalanschlüsse obliegt dem Entwässerungsträger und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.</p> <p>Die Finanzierung möglicher Ertüchtigungsmaßnahmen ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird im Rahmen der Erschließungsvereinbarungen geregelt.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <b>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b>  |   |
| <p>→Für die geplante Ableitung des Schmutzwassers von geschätzt 3 bis 6 WE und die Einleitung des Oberflächenwassers bei Starkregen über die Kanalisation der Grünewaldstraße <b>fehlt ein Gutachten/ Entwässerungskonzept</b> unter Einbeziehung des neu zu errichtenden Gebäudes (WR III) und des neuen Wendehammers bzgl. Fließgeschwindigkeit, Querschnitt, erforderlicher Dimension. Sofern Erweiterungen oder Änderungen erforderlich werden, müssen diese Kosten durch den Bauträger getragen werden. Sofern eine notwendige Kanalerweiterung durch den Anschluß des WR III an die Grünewaldstraße erfolgen muss, sind die Eigentümer der Flurstücke des Vorentwurfs bzw. der künftige Investor vertraglich zu verpflichten hierfür die Kosten zu tragen.</p> <p><b>8. Kanalisation WR II</b></p> <p>Oberflächen-, Schmutz- und Brauchwasser des Bereichs WR II ist ausschließlich über eine Kanalisation zur Riemenschneiderstraße abzuleiten, um zu erwartende „Wasserschäden“ durch Starkregenfälle in der Grünewaldstraße und den südlichen Grundstücken zu vermeiden.</p> <p><b>9. Straßenzustand</b></p> <p>- <b>Straßenbeschaffenheit für Schwerlastverkehr</b> im Rahmen der zu erwartenden Baumaßnahmen. - Hierbei ist zu beachten, dass bei der Erstellung der Straße in den 1960er Jahren alle möglichen Bau- und sonstigen Stoffe zur Verfüllung verwendet wurden. (Auskunft: ██████████, Grünewaldstr. ██████████) Es ist damit zu rechnen, dass Absackungen auftreten und Leitungen ( Kanal, Wasser, Gas) beschädigt werden können. <b>Auch hierzu liegt kein Gutachten vor.</b></p> <p>Es ist anzunehmen, dass Schäden an der Straße durch den Einsatz von „schwerem Bau- und Transportgerät“ zur Abfuhr der gewaltigen Aushubmengen, soweit dies über die Grünewaldstraße erfolgen sollte, entstehen werden. Hierzu ist die schriftliche Zusage einer Sanierungsverpflichtung für die Straße und für Schäden an den Wohngebäuden einschließlich einer definierten zeitlichen Zusage nach Ende der Baumaßnahmen durch den Bauträger festzuschreiben.</p> | <p><u>Zu 9. Straßenzustand</u></p> <p>Die Forderung nach einem straßen- und gebäudebezogenen Bestands-Gutachten sowie einer verbindlichen Zusage zur Kostenübernahme möglicher Schäden ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird als unverhältnismäßig zurückgewiesen. Etwaige Schäden, die im Zuge von Bautätigkeiten entstehen, sind zivilrechtlich zwischen dem Verursacher und den betroffenen Eigentümern zu klären. Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtungen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz sowie im Zuge der Erschließung darauf achten, dass mögliche Beeinträchtigungen sachgerecht dokumentiert und bei Bedarf beseitigt werden.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <b>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b>   |   |
| <p><b>10. Beweissicherungsverfahren</b></p> <p>Auf Grund des massiven Eingriffs der Baumaßnahmen, insbesondere der Abgrabungs-, Aushubarbeiten, dessen Abtransport und dem Einsatz von schweren Maschinen bei WR I und WR II, insbesondere bei WR III, sind Schäden an den umliegenden Gebäuden nicht auszuschließen.</p> <p>Ein Beweissicherungsverfahren für Gebäude und Straßen <b>vor</b> Baubeginn ist zwingend erforderlich und ist dem Bauträger <b>vor Beginn der Maßnahmen</b> verpflichtend vorzuschreiben.</p> <p><b>Schutz der südlich gelegenen Grundstücke und Gebäude</b></p> <p>Die aktuell vorhandene Stützmauer (hier Garagenwand Grünewaldstraße ■■■ FINr ■■■■■) ist durch eine hangseitige Stützmauer <b>vor dem Aushub und der Durchführung weiterer Baumaßnahmen</b> zum Schutz der Bestandsbebauung abzusichern. (Bgm'in: Vor Baubeginn müssen die Stützmauern von einem Ingenieur geprüft werden. Die entstehenden Kosten werden komplett von den Eigentümern [-des Baubereichs-] getragen. Niederschrift vom 21.06.2022)</p> <p><b>11. Verkehrsflächen</b> (Vorentwurf)</p> <p>Das Plangebiet erreicht man in Estenfeld über das innerörtlich Straßennetz. Die Haupterschließung des Plangebiets <b>für Bau und Betrieb</b> erfolgt im Osten durch die bestehende Straße Riemenschneiderstraße auf der Fl.Nr. 3887. <b>WR II soll zusätzlich über einen Anschluss an den Wendehammer der Grünewaldstraße erreicht werden.</b> Am Ende des privaten Erschließungsweges wird eine Wendemöglichkeit angeordnet.</p> <p><b>hier: fehlendes Verkehrsgutachten</b></p> <p>Es gibt hierzu ebenfalls <b>kein Verkehrsgutachten</b> zur Analyse der bestehenden Verkehrssituation, zur Ermittlung der künftigen Verkehrssituation und zur Berechnung der Leistungsfähigkeit der betroffenen und umgebenden anliegenden Straßen.</p> | <p><u>Zu 10. Beweissicherungsverfahren</u></p> <p>Die Forderung nach einem Beweissicherungsgutachten betrifft privatrechtliche Vorsorgemaßnahmen, die außerhalb der Zuständigkeit der Bauleitplanung liegen. Im Rahmen eines Bebauungsplans können solche Maßnahmen nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.</p> <p>Sofern im Zuge der späteren Bauausführung Maßnahmen erforderlich werden, um die Standsicherheit angrenzender baulicher Anlagen zu gewährleisten, ist dies im Rahmen der Bauausführung unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Solche Fragen betreffen die bauordnungsrechtliche Umsetzungsphase und gegebenenfalls privatrechtliche Regelungen zwischen Grundstückseigentümern.</p> <p><u>Zu 11. Verkehrsflächen</u></p> <p>Es handelt sich um eine maßvolle Innenentwicklung mit wohnbaulicher Nutzung, die durch das Maß der baulichen Nutzung beschränkt ist. Daher wird eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet. Aufgrund der voraussichtlich geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen verkehrstechnischen Auswirkungen wird die Notwendigkeit für die Erstellung eines detaillierten Verkehrsgutachtens als nicht erforderlich eingeschätzt. Es wird davon ausgegangen bestehende Infrastruktur des Gebietes die zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann, ohne dass eine signifikante Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Verkehrsflusses zu erwarten ist. Dennoch wird darauf geachtet, dass die bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten und die Verkehrsanbindung im Rahmen der Planung</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <b>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</b>   |  |
| <p>Ein verkehrsrechtliches Gutachten für Zu- und Abgangsverkehr (Sackgasse Grünwaldstraße mit Wendehammer, in Verbindung mit der Zufahrt in die geplante Tiefgarage (WR III) für Bewohner, besonders spielender Kinder, Besucher, Handwerker und Lieferverkehr fehlt im Rahmen des bisherigen Vorentwurfs des Bebauungsplans.</p> <p><b>Zur Klärung bedarf es eines entsprechenden Gutachtens.</b></p> <p><b>12. Immissionsschutz (BPI-Entwurf)</b><br/>Insgesamt sind jegliche Immissionen als eher gering einzuschätzen und werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Bewohner des Gebietes haben.<br/>Das ist auf jeden Fall so nicht korrekt. Die erforderlichen Maßnahmen, Bauaushub, Baulärm, Fahrzeugverkehr, etc. von Aushub und Baubeginn bis zur Fertigstellung, Schallschutz und auch eine erhöhte Wärmeabstrahlung während der Sommermonate durch die sehr nahe Bebauung wird erhebliche Immissionen für die anliegenden Bewohner mit sich bringen. <b>Auch hier liegt kein Gutachten bzgl. der Immissionen auf Umwelt, Natur und Mensch vor.</b> Die Erstellung eines Gutachtens ist zur Beurteilung erforderlich.</p> <p><b>13. Mülltonnenleerungen</b><br/>Im Vorentwurf gibt es keine Informationen darüber, wie die Müllabfuhr erfolgen wird.<br/>Die Fahrzeuge der Müllabfuhr werden die Privatstraße nicht befahren und die Mülltonnen von WR I, II und III müssen an der Riemenschneiderstraße zur Leerung bereitgestellt werden. <b>Hierfür ist im Vorentwurf keine Aussage getroffen und kein Abstell-, Sammelplatz vorgesehen?</b></p> | <p>weiterhin berücksichtigt und den Anforderungen an die Verkehrssicherheit gerecht werden. Sollte sich im Verlauf der Planung herausstellen, dass zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, werden diese im Zuge der weiteren Detailplanung geprüft.<br/>Im Rahmen eines Bebauungsplans können solche Maßnahmen jedoch nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.</p> <p><u>Zu 12. Immissionsschutz</u><br/>Siehe hierzu die fachliche Abwägung unter Nr. 6.<br/>Baulärm tritt typischerweise nur während der Bauphase auf und ist als vorübergehende, unvermeidbare Begleiterscheinung der Realisierung städtebaulicher Maßnahmen grundsätzlich hinzunehmen. Die Belastungen sind zudem zeitlich begrenzt.</p> <p><u>Zu 13. Mülltonnenleerungen</u><br/>Eine konkrete bauleitplanerische Festsetzung zur Positionierung von Abfallbehältern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für derartige Detailregelungen bestehen im Baugesetzbuch keine ausdrücklichen Festsetzungsmöglichkeiten. Die Bereitstellung und Organisation von Abfallbehältern erfolgt in der Regel im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. auf Grundlage der Vorgaben der kommunalen Abfallwirtschaftssatzung.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Nr. 16 Privat (Schreiben vom 09.12.2024)</p>   |   |
| <p><b>14. Verkehrsmäßige Erreichbarkeit der Grundstücke während der Baumaßnahmen</b><br/>                     Es muss gewährleistet sein, dass die bestehenden Grundstücke <b>jederzeit</b> mit Fahrzeugen für die Bewohner erreichbar sein werden.<br/>                     Da im gesamten Bereich der Grünwaldstraße ältere, teils hilfebedürftige Senioren wohnen, muss darüber hinaus der uneingeschränkte Zugang zu den Grundstücken und Zufahrten (Rettungsdienst, Arztbesuche, regelmäßige erforderliche Fahrdienste zu den Senioreneinrichtungen, tägliche Besuche der Sozialstationen, etc., zu jeder Zeit gewährleistet sein.</p> <p><b>15. Interessenabwägung</b><br/>                     In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Notwendigkeit zusätzlich erforderlicher Bauflächen, Befriedigung der Nachfrage nach Baugrundstücken und Anziehung von Steuerzahlern dargestellt. Das höherwertigere Interesse der Anwohner, der Erhalt der bestehenden Struktur und des allg. sozialen Friedens der Bürger wird im Ermessen nicht ausreichend berücksichtigt. Die Gemeinde verletzt u. E. damit Ihre Verpflichtung zur gerechten Abwägung aller Interessen. Die Aussage zur notwendigen <b>Erforderlichkeit der Größe</b> der Bebauung insbesondere der Gebäude in WR I und WR III <b>zur Sicherung der Rentabilität für die Investoren</b>, gibt Raum zu Spekulationen hinsichtlich fehlender Neutralität im Verfahren.<br/>                     Leider hat es die Gemeinde versäumt nachbarschaftsverträgliche Lösungen im Dialog zu erarbeiten. Seitens der Antragsteller erfolgt die Planung nach den Vorgaben der ursprünglich vorgeschlagenen Bebauung aus 2021 nach § 34 BauGB. Diese Planung jetzt mit einem Bebauungsplan zu umgehen steht konträr zu der vorhandenen Umgebungsbebauung und auch zu den zuletzt aufgestellten Bebauungsplänen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans lässt den Schluss zu, dass sich die Gemeinde bei der Planung nicht von städtebaulichen Gründen im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB motivieren ließ, sondern die Planung allein dem privaten Interesse eines Eigentümers dient.</p> | <p><u>Zu 14. Verkehrsmäßige Erreichbarkeit:</u><br/>                     Das Anliegen der uneingeschränkten Erreichbarkeit ist nachvollziehbar und wichtig, fällt aber primär in den Bereich der Bauausführung und Verkehrsregelung während der Baumaßnahmen. Eine dauerhafte Einschränkung der Erreichbarkeit ist durch die Planung jedoch ausgeschlossen.</p> <p><u>Zu 15. Interessenabwägung:</u><br/>                     Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.<br/>                     Zur fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung dieser Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen. Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen.<br/>                     Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht.<br/> <b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <b>Nr. 17 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</b>  |   |
| <p>Vorab bemerken wir, dass wir einem sinnvollen, den rechtlichen Gegebenheiten sowie den vorhandenen Rahmenbedingungen entsprechenden Bebauungsplan nicht ablehnend aber kritisch gegenüber stehen. Einem Bebauungsplan für das zu überplanende Gelände dürfen jedoch nicht ausschließlich finanzielle Überlegungen zugrunde liegen sondern die örtlichen und rechtlichen Gegebenheiten vor allem die städtebaulichen Belange sollten hierfür die Grundlage sein.</p> <p>1.</p> <p>Die Ausweisung der Erschließungsstraße dient ausschließlich privaten wirtschaftlichen Interessen, mit dem Zweck gesetzlich vorgeschriebene nachbarschützende Abstandsflächen zu umgehen</p> <p>Da dies bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich für diese Erschließungsstraße unzulässig ist, muss diese Straße ihrem Erschließungszweck als öffentliche Straße gewidmet werden und als Erschließungsstraße mit einseitiger Erschließung und entsprechender und notwendigen Breite ausgewiesen werden.</p> <p>2. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden aufgrund einer Expertise eines Brandschutzsachverständigen nicht erfüllt – ua. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr fehlen –</p> | <p><u>Zu 1.</u></p> <p>Die geplante Privatstraße erfüllt die funktionalen Anforderungen an die Erschließung der Baugrundstücke gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 123 BauGB.</p> <p>Ein Anspruch auf Errichtung einer öffentlichen Straße besteht nicht. Die Entscheidung über die Widmung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.</p> <p>Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO sowie Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 BayBO auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen. Eine Straße – ob öffentlich oder privat – begründet keine Privilegierung hinsichtlich der erforderlichen Abstände.</p> <p>Die gewählte Erschließungsform als Privatstraße dient nicht der Unterschreitung von Abstandsflächen, sondern stellt eine zweckmäßige, städtebaulich verträgliche und flächensparende Lösung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung dar.</p> <p><u>Zu 2.</u></p> <p>Die geplante private Erschließung wird nach derzeitiger Planung so ausgeführt, dass sie den Anforderungen für die Befahrbarkeit durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge entspricht. Eine ausreichende Erschließung zur Gewährleistung der Erreichbarkeit im Brand- oder Notfall ist somit grundsätzlich sichergestellt.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p><b>Nr. 17 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</b></p>  |  |
| <p>3. Die auf dem Grundstück 3887 bestehenden Parkplätze entfallen nach der vorliegenden Planung ersatzlos. Selbst die rechtlich verpflichtenden Stellplätze für die Baumaßnahme Wohnhaus und Ladenlokal der Gärtnerei Wolz in der Wilhelm-Barth-Straße sind nicht ausgewiesen.</p> <p>4. Die bestehende Grunddienstbarkeit – Übertragung von Abstandflächen auf das Grundstück Fl.Nr. 3887 zugunsten des Grundstücks 3878/5 ist nicht berücksichtigt, sodass sich die notwendigen Abstandflächen rechtlich unzulässig überlappen.</p> <hr/> <p>5. Das Maß der baulichen Nutzung mit 0.6 überschreitet nach Aussagen Verfahrensbeteiligter aus rein finanziellem Interesse den in der BNVO vorgesehenen Richtwert sodass dieser entsprechend rechtssicher auf max. 0,4 zu ändern ist.</p> | <p><u>Zu 3.</u><br/>                 Im Zuge der Planaufstellung wurde zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Einvernehmen darüber erzielt, dass die erforderlichen Stellplätze künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 3877 nachgewiesen und rechtlich durch den Antragssteller gesichert werden. Die veränderte Lage der Stellplätze erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümern und unter Wahrung der Stellplatzverpflichtung.</p> <p><u>Zu 4.</u><br/>                 Tatsächlich sind auf dem Grundstück Flur-Nr. 3887 zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstücks Flur-Nr. 3878/5 dinglich gesicherte Abstandflächen in einer Tiefe von 0,65 m eingetragen. Eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit wird jedoch nicht gesehen. Die künftige maximal zulässige Wandhöhe der Neubauten beträgt 6,5 m. Daraus ergibt sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine erforderliche Abstandflächentiefe von 2,6 m (0,4 × 6,5 m). Da der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO jedoch 3,0 m beträgt, ist dieser maßgeblich. Die geplante Bebauung auf dem angrenzenden Grundstück wahrt zur betreffenden Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 4,5 m. Damit ist eine Überschneidung der neuen Abstandflächen mit der gesicherten Fläche ausgeschlossen. Die Einhaltung der Anforderungen des Art. 6 BayBO ist somit gewährleistet. Einschränkungen für die geplante bauliche Nutzung ergeben sich daraus nicht.</p> <p><u>Zu 5.</u><br/>                 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Bebauungsplan erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte. Es wird von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO abgewichen, um den spezifischen Anforderungen des Plangebietes gerecht zu werden. Eine höhere GRZ als der gesetzliche Orientierungswert ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p data-bbox="165 248 696 280">Nr. 17 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p> <p data-bbox="165 810 1122 1241">6. Aufgrund eines vorliegenden Gutachtens sind zur Bestandsicherung der auf der Nordseite des Erschließungsgebietes vorhandenen Stützmauern bauliche Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer weiteren Einengung der Erschließungsstraße führen. Die im Plan vorgesehene Breite der Straße erfüllt zwar die Mindestanforderungen des Brandschutzes ist aber nicht in der rechtlich notwendigen Breite für den Begegnungsverkehr ausgewiesen. Selbst die ausgewiesenen Ausweichbuchten mit einer Breite von 4,90 m erfüllen nicht die Mindestanforderungen für den Begegnungsverkehr. Dies um so mehr als diese Breite durch die erforderlichen Absicherungen der an der Nordseite vorhandenen Stützmauern um mindestens 0.30 m eingeengt wird. Wegen der notwendigen Breite für den Begegnungsverkehr auf der Erschließungsstraße wird auf die Breite für zugelassene Fahrzeuge hingewiesen -vgl., § 32 StVZO-.</p> | <p data-bbox="1240 323 2078 767">Die erhöhte GRZ trägt den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Eine intensivere Nutzung innerörtlicher Flächen vermindert den zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich und unterstützt damit die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Verdichtung und eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen. Damit wird dem Gebot der Nachverdichtung Rechnung getragen und gleichzeitig das städtebauliche Potenzial innerörtlicher Flächen besser ausgeschöpft. Zusammenfassend ist die Festsetzung einer GRZ von 0,6 städtebaulich vertretbar und planerisch geboten. Sie unterstützt eine effiziente Flächennutzung, die Realisierung bezahlbaren Wohnraums und entspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung</p> <p data-bbox="1240 807 1301 831"><u>Zu 6.</u></p> <p data-bbox="1240 839 2078 1023">Die Sicherung angrenzender Grundstücke und bestehender baulicher Anlagen gegen mögliche Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten liegt im Verantwortungsbereich der ausführenden Unternehmen und erfolgt im Rahmen der Bauausführung unter Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln sowie der Bestimmungen des privaten Nachbarrechts.</p> <p data-bbox="1240 1031 2078 1246">Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine verbindlichen Festsetzungen zur konkreten baulichen Ausführung der Stützmauer getroffen werden. Der Bebauungsplan legt lediglich den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung fest. Etwaige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind im Zuge der späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren durch den zukünftigen Bauherrn zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <b>Nr. 17 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</b>   |   |
| <p>7. Die vorgesehene Bebauung lässt keinen Raum für dringend notwendige Besucherparkplätze, sodass dies zu einem vorhersehbaren Verkehrschaos führen wird. Die Versorgungssicherheit insbesondere mit Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen ist dadurch nicht gegeben. Auf die bereits in der Umgebung überlasteten öffentlichen Parkräume insbesondere in der Riemenschneiderstraße, An der Schafmauer und der Grünwaldstraße wird hingewiesen.</p> <p>Die vorgesehene und einzurichtende Anzahl an Park-/Stellplätzen ist insgesamt ungenügend. Es ist, -wie in den anderen Baugebieten der Gemeinde Estenfeld - ausreichend privater und öffentlicher Parkraum auf den geplanten Flächen des Bebauungsplans zur Verfügung zu stellen.</p> <p>8. Geländehöhen der Straße sowie Höhenangaben der geplanten Auf- und Abtragungen des Geländes sind nicht dargestellt und eine Beurteilung ist somit nicht möglich.</p> <p>9. Die Verkehrsanbindung des Erschließungsgebietes an die Riemenschneiderstraße stellt ein potentielles Unfallrisiko dar, sodass nur eine rechtlich geforderte Anbindung wie sich aus Art. 5 BayBO ergibt, dieses Risiko minimieren kann (vgl. beigefügte Darstellung der Feuerwehrezufahrt die nicht geradlinig geführt wird)</p> | <p><u>Zu 7.</u><br/>Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.</p> <p>Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt.</p> <p>Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen. Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu 8.</u><br/>Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen oder die Errichtung von Stützmauern grundsätzlich nicht auszuschließen. Solche Maßnahmen sind im Rahmen der baulichen Nutzung eines Grundstücks baupraktisch üblich und unterliegen den einschlägigen Regelungen des Bauordnungsrechts sowie ggf. weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p><u>Zu 9.</u> Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurde im Bereich der Einmündung der geplanten Privatstraße in die Riemenschneiderstraße ein Sichtfeld gemäß den Richtlinien (RASt) dargestellt. Dieses Sichtfeld ist Bestandteil der Planzeichnung und durch entsprechende textliche Festsetzungen dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten. Damit ist sichergestellt, dass ein Einbiegen und Ausbiegen in verkehrssicherer Weise möglich ist.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <b>Nr. 17 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</b>  |   |
| <p>10. Der für das Baugebiet erforderliche öffentliche Kinderspielplatz – hier insbesondere auch wegen WR I und WR III - ist nicht berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan auszuweisen.</p> <p>11. Ein Verkehrsgutachten mit Aussagen zur bestehenden Verkehrssituation, zur Ermittlung der künftigen Verkehrssituation und zur Berechnung der Leistungsfähigkeit der betroffenen und umgebenden Straßen fehlt.</p> <p>12. Naturschutzrechtliche Belange sind nicht ausreichend berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für den schützenswerten Bestand an Mauer- und Zauneidechsen.</p> | <p><u>Zu 10.</u><br/>Nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration (Antwort vom 09.08.2022 auf Drucksache 18/22476) besteht keine Verpflichtung zur Ausweisung öffentlicher Spielplätze im Rahmen der Bauleitplanung. Es handelt sich um eine freiwillige kommunale Aufgabe gemäß Art. 57 GO. Bauplanungsrechtlich bestehen weder verbindliche Vorgaben zur Flächenbereitstellung noch zur Entfernung oder Erreichbarkeit von Spielplätzen.</p> <p><u>Zu 11.</u><br/>Im Rahmen der geplanten Entwicklung des Areals wird eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet. Aufgrund der voraussichtlich geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen verkehrstechnischen Auswirkungen wird die Notwendigkeit für die Erstellung eines detaillierten Verkehrsgutachtens derzeit als nicht erforderlich eingeschätzt.</p> <p><u>Zu 12.</u><br/>Durch das Fachbüro PLÖG GbR wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.<br/>Sie haben bei der Ortsbegehung und bei den Untersuchungen der bestehenden baufälligen Gebäude mehrere potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse im Inneren des Dachgeschosses sowie Einflugmöglichkeiten über defekte Ziegel festgestellt werden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des als potenzielle Fledermaus-Lebensstätte sind verbindliche Festsetzungen getroffen. (siehe textliche Festsetzung „B 10. Artenschutz“)</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Nr. 17 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p>   |  |
| <p>13. Da aufgrund der Siedlungsgeschichte der Gemeinde Estenfeld bodenkundliche Funde nicht ausgeschlossen werden können, ist dies entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>14. Das Höhenmaß der Gebäude mit Flachdach für den Abschnitt WII ist auf 5,80 m zu begrenzen. Weitere Aufbauten sind unzulässig. Auf die u.E. fehlerhafte Ausweisung der Höhenbegrenzung in der Begründung Ziff. 2.3 zum Bebauungsplan wird hingewiesen. Dies ist zu berichtigen.</p> <p>15. Die Entwässerung des Gebietes W III über die Kanalisation der Grünewaldstraße ist nicht gesichert, da die Kapazität der vorhandenen Kanalisation bereits jetzt teilweise unzureichend ist. Bestandssicherungen im Bereich der Grünewaldstraße sind vorzunehmen. Ein Gutachten/Entwässerungskonzept zur geplanten Entwässerung über die Kanalisation der Grünewaldstraße unter Einbeziehung des neu zu errichtenden Gebäudes (WR III) und des neuen Wendehammers bzgl., Fließgeschwindigkeit, Querschnitt und erforderliche Dimension liegt nicht vor. Soweit eine Ertüchtigung des vorhandenen Kanals durch den Anschluss des WR III notwendig wird, obliegt die Finanzierung dem Eigentümer bzw. künftigen Investor. Die ist vertraglich sicherzustellen.</p> | <p><u>Zu 13.</u><br/>                 Da im Planbereich keine Bodendenkmäler eingetragen sind, ist ein textlicher Hinweis unter Ziffer D19.1 zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern ist ausreichend.</p> <p><u>Zu 14.</u><br/>                 Die maximal zulässige Wandhöhe im betreffenden Bereich ist auf 6,50 m in Verbindung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung südlich des Plangebiets und gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Einfügung. Zugleich wird durch die gewählte Maßbegrenzung eine wirtschaftlich und funktional sinnvolle Bebauung der schmal geschnittenen Grundstücke ermöglicht, um benötigten Wohnraum in innerörtlicher Lage zu schaffen.</p> <p><u>Zu 15.</u><br/>                 Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken wird folgendes festgesetzt:<br/> <i>„7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)<br/>                 7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.<br/>                 Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünewaldstraße ist unzulässig.<br/>                 Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünewaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden.“</i></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nr. 17 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p>  |   |
| <p>16. Im eng bebauten Gebiet führen zwangsläufig Geräuschentwicklungen zu erheblichen Störungen. Ein entsprechendes Gutachten hierzu fehlt.</p> <hr/> <p>17. Eine verkehrsmäßige Erreichbarkeit der Grundstücke während der Baumaßnahmen ist jederzeit sicherzustellen.</p> <p>18. Da eine geordnete Versorgung insbesondere durch die Müllabfuhr nicht gewährleistet ist, sind entsprechende Stellflächen auszuweisen.</p> | <p>Die konkrete Ausgestaltung und Führung der Kanalanschlüsse obliegt dem Entwässerungsträger und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.<br/>                 Die Finanzierung möglicher Ertüchtigungsmaßnahmen ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird im Rahmen der Erschließungsvereinbarungen geregelt.</p> <p><u>Zu 16.</u><br/>                 Die mit der geplanten Wohnnutzung verbundene Zunahme von Lärmimmissionen, etwa durch Alltagsverkehr oder durch technische Einrichtungen, bewegt sich im Rahmen der nach § 15 BauNVO zulässigen Nutzung innerhalb eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebiets. Technische Anlagen mit potenziell relevanten Schallemissionen unterliegen den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (u. a. BImSchG, TA Lärm). Die Einhaltung entsprechender Grenzwerte ist im Einzelfall zu prüfen. Die bauleitplanerische Festsetzungsebene bietet hierfür keine geeignete Konkretisierung, sodass keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden.</p> <p><u>Zu 17.</u><br/>                 Das Anliegen der uneingeschränkten Erreichbarkeit ist nachvollziehbar und wichtig, fällt aber primär in den Bereich der Bauausführung und Verkehrsregelung während der Baumaßnahmen. Eine dauerhafte Einschränkung der Erreichbarkeit ist durch die Planung jedoch ausgeschlossen.</p> <p><u>Zu 18.</u> Eine konkrete bauleitplanerische Festsetzung zur Positionierung von Abfallbehältern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für derartige Detailregelungen bestehen im Baugesetzbuch keine ausdrücklichen Festsetzungsmöglichkeiten. Die Bereitstellung und Organisation von Abfallbehältern erfolgt in der Regel im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. auf Grundlage der Vorgaben der kommunalen Abfallwirtschaftssatzung.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <b>Nr. 17 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</b>   |   |
| <p>19. Ein Beweissicherungsverfahren für Gebäude und Straßen vor Baubeginn ist zwingend erforderlich und dem Bauträger vor Beginn der Maßnahmen verpflichtend vorzuschreiben.</p> <p>20. Die Bundesimmissionsschutz-VO (1.BImSchVO) gilt für Neubauten die nach dem 01.01.022 erstellt werden und die mit sog. festen Betriebsstoffen betrieben werden können. Danach müssen Schornsteine die sich im Umkreis von 15 m zu Fenster von Aufenthaltsräumen (Nachbargrundstücke) befinden, diese um mindestens 1,00 m überragen., Da dies aufgrund der Topographie nicht machbar ist, ist der Betrieb von Feuerstätten, die mit Feststoffbrennstoff betrieben werden im Bebauungsplan auszuschließen um berechnete Regressforderungen an die Gemeinde zu vermeiden.</p> <p>21. Da die Erschließung des Geländes bei einer in Abschnitten nur vorhandener Breite von 13,99 m nicht ohne Verletzung nachbarschützender Vorschriften in der vorgesehenen Bebauung möglich, ist die geplante Bebauung deshalb in rechtskonformer Weise auszuweisen.</p> | <p><u>Zu 19.</u><br/>Die Forderung nach einem Beweissicherungsgutachten betrifft privatrechtliche Vorsorgemaßnahmen, die außerhalb der Zuständigkeit der Bauleitplanung liegen.<br/>Im Rahmen eines Bebauungsplans können solche Maßnahmen nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.</p> <p><u>Zu 20.</u><br/>Die in der Stellungnahme angesprochene Regelung der 1. BImSchV (§ 19 Abs. 1) zur Schornsteinhöhe bei Feuerstätten mit festen Brennstoffen ist im Rahmen der jeweiligen Einzelgenehmigung nachzuweisen. Eine pauschale bauleitplanerische Ausschlussregelung für Feststofffeuerstätten wäre aus Sicht der Gemeinde unverhältnismäßig. Die 1. BImSchV gilt unmittelbar und stellt sicher, dass der Betrieb entsprechender Anlagen nur zulässig ist, wenn die schornsteintechnischen Anforderungen eingehalten werden können.<br/>Unter den textlichen Hinweisen wird folgender Hinweis aufgenommen:<br/><i>„21.2. Bei Errichtung von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.“</i></p> <p><u>Zu 21.</u><br/>Der Bebauungsplan wird im Einklang mit den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) aufgestellt. Insbesondere nachbarschützende Anforderungen – etwa zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO – sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Die konkrete Planung und Anordnung der Gebäude ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung durch die künftigen Eigentümer. Daher ist ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften ist aus planerischer Sicht nicht ersichtlich.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p data-bbox="163 248 698 280">Nr. 17 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p> <p data-bbox="181 328 1189 469">22. Der Grünordnungsplan stellt den vor der Rodung eines wertvollen Naturbestandes als Restbestand von Forsythiensträucher dar. Wie aus vorhandenem Bildmaterial ersichtlich wurden hier großflächiger Baumbestand gerodet und damit für Fauna und Flora wesentlicher Schaden angerichtet</p> <p data-bbox="181 826 1178 967">23. Das Baugebiet liegt insgesamt an der zu errichtenden Straße. Die geplante Tiefgaragenzufahrt von der Grünewaldstraße zum WR III ist nicht erforderlich, wenn im Planungsgebiet ausreichend Stellflächen und öff. Parkraum, wie in anderen Baugebieten eingerichtet wird.</p> <p data-bbox="181 1114 1167 1286">Um einen geordneten und rechtssicheren Bebauungsplan zu erreichen, bitten wir nicht die „besonderen persönlichen Verhältnisse“ und insbesondere nicht die getroffene Feststellung „dass diese Bebauungsplan aus wirtschaftlichen Gründen so notwendig ist zu berücksichtigen und der Festsetzung des Bebauungsplanes nur objektive und rechtssichere Grundlagen zugrunde zu legen.</p> | <p data-bbox="1238 328 2078 769"><u>Zu 22.</u><br/>Der im Rahmen des Bebauungsplans festgestellte Kompensationsbedarf gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch ergänzende Maßnahmen auf geeigneten Flächen vollständig gedeckt. Die fachgerechte Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt unter Kontrolle der Gemeinde nach Maßgabe des § 4c BauGB.<br/>Für die naturschutzfachliche Bewertung ist nicht der subjektiv empfundene oder frühere Zustand entscheidend, sondern die tatsächliche und kartierte Bestandsaufnahme zum Zeitpunkt der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden auch die vorhandenen Bauminselfen und Feldgehölze erfasst und bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Diese bildet die Grundlage der Abwägung.</p> <p data-bbox="1238 807 2078 1024"><u>Zu 23.</u><br/>In den Teilbereichen „WA“ und „WR2“ sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) zulässig – jedoch nicht verpflichtend. Diese Regelung ermöglicht es, die gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze zu schaffen, ohne wertvolle oberirdische Flächen für Stellplatznutzung zu beanspruchen. Dies trägt zur besseren Nutzung des verfügbaren Bauvolumens bei und fördert die Errichtung von Mehrparteienhäusern.</p> <p data-bbox="1238 1094 2078 1375">Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p data-bbox="165 248 698 280">Nr. 17 Privat (Schreiben vom 10.12.2024)</p> <p data-bbox="165 331 1144 464">Die Bauplanung widerspricht insgesamt der umgebenden Bebauung. Die <b>charakteristische Siedlungsstruktur, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale</b> sind grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und <b>sich dem umgebenden baulichen Gefüge anpassen.</b></p> <p data-bbox="165 539 1120 639">Über die von uns vorgebrachten Anforderungen an den Bebauungsplanentwurf behalten wir uns eine weitergehende Stellungnahmen vor, da der vorliegende Entwurf aufgrund fehlender Angaben nicht abschließend beurteilt werden kann.</p> <p data-bbox="165 675 1189 767">Zur Information: Dem Schreiben ist eine Unterschriftenliste mit insgesamt 34 Unterschriften der Anlieger beigefügt. Aus Datenschutzgründen wurde diese nicht in die Abwägungstabelle aufgenommen.</p> | <p data-bbox="1240 323 2083 671">Zur fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung dieser Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen. Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen. Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht. <b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p><b>Nr. 18 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)</b></p> <p>in vorbezeichnetem Bebauungsplan wird unter der Überschrift Textliche Festsetzungen bei lfd. Nr. C 2.3 Reines Wohngebiet III (WR III) die maximal erlaubte Anzahl an Vollgeschossen auf drei Geschosse festgesetzt.</p> <p>Laut Begriffsbestimmung der Bayerische Bauordnung (BayBo) sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.</p> <p>Von Vollgeschossen spricht man, wenn diese vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“</p> <p>Meines Erachtens werden im Schnitt WR III aus laienhafter Betrachtungsweise diese Vorgaben überschritten. Es werden fünf Geschosse skizziert. Ein eindeutiger Zusammenhang mit den Vorgaben ist hier nicht zu erkennen.</p> <p>Ich bitte diese Überlegung in Ihre Entscheidung mit einzubeziehen bzw. zu klären.</p> | <p>Der Bereich WRIII wurde im Zuge der Planung in den Bereich WR2 überführt. Die im Bebauungsplan dargestellten Schnitte dienen als Verständnisskizzen zur Veranschaulichung der städtebaulichen maximalen Höhenentwicklung und stellen keine konkrete Ausführungsplanung dar. Maßgeblich sind Festsetzung der Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Im betroffenen Bereich sind maximal drei Vollgeschosse in Verbindung mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig, die sich an der vorhandenen Nachbarbebauung orientiert und diese nicht überschreitet.</p> <p>Weitere dargestellte Geschosse unterhalb des Erdgeschosses – wie Tiefgaragen oder Untergeschosse – zählen gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO nicht zu den Vollgeschossen, sofern sie überwiegend unter der Geländeoberfläche liegen. Sollte dies nicht der Fall sein, würden sie als Vollgeschosse gewertet und wären im Rahmen der festgesetzten Anzahl unzulässig.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p data-bbox="165 248 698 280">Nr. 19 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)</p> <p data-bbox="165 328 1178 421">wir haben den privat erstellten Bebauungsplan für die „Alte Gärtnerei“ zur Kenntnis genommen und erlauben uns wie folgt dazu Stellung zu nehmen und bitten unsere nachfolgenden Einlassungen entsprechend zu würdigen.</p> <p data-bbox="165 456 1178 549">1. Die Ausweisung der Erschließungsstraße dient ausschließlich privaten wirtschaftlichen Interessen mit Zweck, gesetzlich vorgeschriebene nachbarschützende Abstandsflächen zu umgehen.</p> <p data-bbox="215 584 1178 708">Da dies bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich für diese Erschließungsstraße unzulässig ist, muss diese Straße ihrem Erschließungszweck als öffentliche Straße gewidmet werden und als Erschließungsstraße mit einseitiger Erschließung und entsprechender und notwendigen Breite ausgewiesen werden.</p> <p data-bbox="165 995 1178 1088">2. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden aufgrund einer Expertise eines Brandschutzsachverständigen nicht erfüllt. Es fehlen u. a. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr.</p> <p data-bbox="165 1203 1178 1327">3. Die auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 3887 bestehenden Parkplätze entfallen nach der vorliegenden Planung ersatzlos. Selbst die rechtlich verpflichtenden Stellplätze für die Baumaßnahme Wohnhaus und Ladenlokal der Gärtnerei [REDACTED] in der Wilhelm-Barth-Straße sind nicht ausgewiesen.</p> | <p data-bbox="1240 421 1303 453"><u>Zu 1.</u></p> <p data-bbox="1240 456 2074 549">Die geplante Privatstraße erfüllt die funktionalen Anforderungen an die Erschließung der Baugrundstücke gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 123 BauGB.</p> <p data-bbox="1240 552 2074 644">Ein Anspruch auf Errichtung einer öffentlichen Straße besteht nicht. Die Entscheidung über die Widmung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.</p> <p data-bbox="1240 647 2074 772">Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO sowie Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 BayBO auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen. Eine Straße – ob öffentlich oder privat – begründet keine Privilegierung hinsichtlich der erforderlichen Abstände.</p> <p data-bbox="1240 775 2074 900">Die gewählte Erschließungsform als Privatstraße dient nicht der Unterschreitung von Abstandsflächen, sondern stellt eine zweckmäßige, städtebaulich verträgliche und flächensparende Lösung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung dar.</p> <p data-bbox="1240 935 1303 967"><u>Zu 2.</u></p> <p data-bbox="1240 970 2074 1126">Die geplante private Erschließung wird nach derzeitiger Planung so ausgeführt, dass sie den Anforderungen für die Befahrbarkeit durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge entspricht. Eine ausreichende Erschließung zur Gewährleistung der Erreichbarkeit im Brand- oder Notfall ist somit grundsätzlich sichergestellt.</p> <p data-bbox="1240 1161 1303 1193"><u>Zu 3.</u></p> <p data-bbox="1240 1197 2074 1382">Im Zuge der Planaufstellung wurde zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Einvernehmen darüber erzielt, dass die erforderlichen Stellplätze künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 3877 nachgewiesen und rechtlich durch den Antragssteller gesichert werden. Die veränderte Lage der Stellplätze erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümern und unter Wahrung der Stellplatzverpflichtung.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <b>Nr. 19 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)</b>  |   |
| <p>4. Die bestehende Grunddienstbarkeit, Übertragung von Abstandsflächen auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 3887 zugunsten des Grundstücks mit der Fl. Nr. 3878/5, ist nicht berücksichtigt, so dass sich die notwendigen Abstandsflächen rechtlich unzulässig überlappen.</p> <p>5. Das Maß der baulichen Nutzung mit 0,6 überschreitet nach den Aussagen Verfahrensbeteiligter aus rein finanziellem Interesse den in der BNVO vorgesehenen Richtwert, so dass dieser entsprechend rechtssicher auf maximal 0,4 zu ändern ist.</p> | <p><u>Zu 4.</u><br/>Tatsächlich sind auf dem Grundstück Flur-Nr. 3887 zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstücks Flur-Nr. 3878/5 dinglich gesicherte Abstandsflächen in einer Tiefe von 0,65 m eingetragen. Die künftige maximal zulässige Wandhöhe der Neubauten beträgt 6,5 m. Daraus ergibt sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine erforderliche Abstandsflächentiefe von 2,6 m (<math>0,4 \times 6,5</math> m). Da der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO jedoch 3,0 m beträgt, ist dieser maßgeblich. Die geplante Bebauung auf dem angrenzenden Grundstück wahrt zur betreffenden Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 4,5 m. Damit ist eine Überschneidung der neuen Abstandsflächen mit der gesicherten Fläche ausgeschlossen. Die Einhaltung der Anforderungen des Art. 6 BayBO ist somit gewährleistet. Einschränkungen für die geplante bauliche Nutzung ergeben sich daraus nicht.</p> <p><u>Zu 5.</u><br/>Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Bebauungsplan erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte. Es wird von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO abgewichen, um den spezifischen Anforderungen des Plangebiets gerecht zu werden. Eine höhere GRZ als der gesetzliche Orientierungswert ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:<br/>Die erhöhte GRZ trägt den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Eine intensivere Nutzung innerörtlicher Flächen vermindert den zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich und unterstützt damit die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Verdichtung und eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen. Damit wird dem Gebot der Nachverdichtung Rechnung getragen und gleichzeitig das städtebauliche Potenzial innerörtlicher Flächen besser ausgeschöpft.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p data-bbox="163 248 698 280">Nr. 19 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)</p> <p data-bbox="163 520 1187 612">6. Aufgrund eines vorliegenden Gutachtens sind zur Bestandssicherung der auf der Nordseite des Erschließungsgebietes vorhandenen Stützmauern bauliche Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer weiteren Einengung der Erschließungsstraße führen.</p> <p data-bbox="210 1002 1187 1094">Die im Plan vorgesehene Breite der Straße erfüllt zwar die Mindestanforderungen des Brandschutzes, ist aber nicht in der rechtlich notwendigen Breite für den Begegnungsverkehr ausgewiesen.</p> <p data-bbox="210 1134 1187 1259">Die ausgewiesenen Ausweichbuchten mit einer Breite von 4,90 m erfüllen ebenfalls nicht die Mindestanforderungen für den Begegnungsverkehr. Dies trifft umso mehr zu, als diese Breite durch die erforderlichen Absicherungen der an der Nordseite vorhandenen Stützmauern um mindestens 0,30 m eingeengt wird.</p> <p data-bbox="210 1299 1187 1358">Wegen der notwendigen Breite für den Begegnungsverkehr auf der Erschließungsstraße wird auf die Breite für zugelassene Fahrzeuge hingewiesen, vgl. § 32 StVZO.</p> | <p data-bbox="1238 325 2078 481">Zusammenfassend ist die Festsetzung einer GRZ von 0,6 städtebaulich vertretbar und planerisch geboten. Sie unterstützt eine effiziente Flächennutzung, die Realisierung bezahlbaren Wohnraums und entspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung</p> <p data-bbox="1238 520 1301 547"><u>Zu 6.</u></p> <p data-bbox="1238 552 2078 735">Die Sicherung angrenzender Grundstücke und bestehender baulicher Anlagen gegen mögliche Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten liegt im Verantwortungsbereich der ausführenden Unternehmen und erfolgt im Rahmen der Bauausführung unter Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln sowie der Bestimmungen des privaten Nachbarrechts.</p> <p data-bbox="1238 740 2078 962">Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine verbindlichen Festsetzungen zur konkreten baulichen Ausführung der Stützmauer getroffen werden. Der Bebauungsplan legt lediglich den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung fest. Etwaige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind im Zuge der späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren durch den zukünftigen Bauherrn zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="1238 1002 2078 1158">Die Mindestbreite des privaten Erschließungswegs ist mit mindestens 4,5 m festgesetzt und entspricht damit den Anforderungen an Wohnwege gemäß RASt 06. Der Zufahrtbereich an der Riemenschneiderstraße weist eine Breite von etwa 7,0 m auf, sodass auch hier ausreichende Befahrbarkeit gewährleistet ist.</p> <p data-bbox="1238 1163 2078 1385">Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendefläche vorgesehen, die das sichere Wenden und Rangieren – auch für größere Fahrzeuge – ermöglicht. Zusätzlich sind im Verlauf der Straße in regelmäßigen Abständen ausreichend dimensionierte Ausweichstellen mit einer Breite von 5,5 m eingeplant. Diese stellen sicher, dass Begegnungsverkehr auch auf der ansonsten einbahnigen Strecke möglich ist, sodass der Verkehr flüssig und sicher abgewickelt werden kann.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p data-bbox="163 248 698 280">Nr. 19 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)</p> <p data-bbox="174 533 1196 592">7. Die vorgesehene Bebauung lässt keinen Raum für dringend notwendige Besucherparkplätze, so dass dies zu einem vorhersehbaren Verkehrschaos führen wird.</p> <p data-bbox="221 632 1196 691">Die Versorgungssicherheit, insbesondere mit Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen, ist dadurch nicht gegeben.</p> <p data-bbox="221 711 1196 804">Auf die bereits in der Umgebung überlasteten öffentlichen Parkräume, insbesondere in der Riemenschneiderstraße, An der Schafmauer und der Grünwaldstraße, wird hingewiesen.</p> <p data-bbox="221 841 1196 900">Die vorgesehene und einzurichtende Anzahl an Park- und Stellplätzen ist insgesamt ungenügend.</p> <p data-bbox="221 927 1173 1019">Es ist, wie in anderen Baugebieten der Gemeinde Estenfeld, ausreichend privater und öffentlicher Parkraum auf den geplanten Flächen des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen.</p> <p data-bbox="174 1096 1173 1189">8. Geländehöhen der Straße sowie die Höhenangaben der geplanten Auf- und Abtragungen des Geländes sind nicht dargestellt. Eine erforderliche Beurteilung ist somit nicht möglich.</p> | <p data-bbox="1238 323 2078 512">Es handelt sich um eine verkehrsarme Anliegerstraße mit überwiegend Ziel- und Quellverkehr. Die Anforderungen an den sicheren Fahrzeugverkehr nach § 32 StVZO (Breite zulässiger Fahrzeuge) wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Geringfügige Abweichungen von idealisierten Richtwerten sind insbesondere im Bereich privater Erschließungsstraßen städtebaulich vertretbar.</p> <p data-bbox="1238 549 2078 1026"><u>Zu 7.</u> Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Für die im Bereich „WA“ und „WR2“ geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (z. B. Tiefgaragen) zulässig. Damit wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht, andererseits werden oberirdische Flächen entlastet und städtebauliche sowie gestalterische Belange berücksichtigt. Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen. Eine Ausweisung gesonderter öffentlicher Stellplatzflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p data-bbox="1238 1096 2078 1348"><u>Zu 8.</u> Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen oder die Errichtung von Stützmauern grundsätzlich nicht auszuschließen. Solche Maßnahmen sind im Rahmen der baulichen Nutzung eines Grundstücks baupraktisch üblich und unterliegen den einschlägigen Regelungen des Bauordnungsrechts sowie ggf. weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <b>Nr. 19 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)</b>   |   |
| <p>9. Die Verkehrsanbindung des Erschließungsgebietes an die Riemenschneiderstraße stellt ein potenzielles Unfallrisiko dar. Es kann daher nur eine rechtlich geforderte Anbindung, wie sie sich aus Art. 5 BayBO ergibt, dieses Risiko minimieren. Es wird darauf verwiesen, dass die Feuerwehrezufahrt nicht geradlinig geführt wird.</p> <p>10. Der für das Baugebiet erforderliche Kinderspielplatz, hier insbesondere auch wegen WR I und WR III, ist nicht berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan auszuweisen.</p> <p>11. Ein Verkehrsgutachten, mit Aussagen zur Verkehrssituation, zur Ermittlung der künftigen Verkehrssituation sowie zur Berechnung der Leistungsfähigkeit der betroffenen und umgebenden Straßen fehlt.</p> <p>12. Naturschutzrechtliche Belange sind nicht ausreichend berücksichtigt. Dies gilt speziell für den schützenswerten Bestand an Mauer- und Zauneidechsen.</p> | <p><u>Zu 9.</u><br/>Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurde im Bereich der Einmündung der geplanten Privatstraße in die Riemenschneiderstraße ein Sichtfeld gemäß den Richtlinien (RASt) dargestellt. Dieses Sichtfeld ist Bestandteil der Planzeichnung und durch entsprechende textliche Festsetzungen dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten. Damit ist sichergestellt, dass ein Einbiegen und Ausbiegen in verkehrssicherer Weise möglich ist.</p> <p><u>Zu 10.</u><br/>Nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration (Antwort vom 09.08.2022 auf Drucksache 18/22476) besteht keine Verpflichtung zur Ausweisung öffentlicher Spielplätze im Rahmen der Bauleitplanung. Es handelt sich um eine freiwillige kommunale Aufgabe gemäß Art. 57 GO. Bauplanungsrechtlich bestehen weder verbindliche Vorgaben zur Flächenbereitstellung noch zur Entfernung oder Erreichbarkeit von Spielplätzen.</p> <p><u>Zu 11.</u><br/>Im Rahmen der geplanten Entwicklung des Areals wird eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet. Aufgrund der voraussichtlich geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen verkehrstechnischen Auswirkungen wird die Notwendigkeit für die Erstellung eines detaillierten Verkehrsgutachtens derzeit als nicht erforderlich eingeschätzt.</p> <p><u>Zu 12.</u><br/>Durch das Fachbüro PLÖG GbR wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p data-bbox="165 248 698 280">Nr. 19 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)</p> <p data-bbox="165 651 1171 715">13. Da aufgrund der Siedlungsgeschichte der Gemeinde Estenfeld bodenkundliche Funde nicht ausgeschlossen werden können, ist dies entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="165 810 1171 938">14. Das Höhenmaß der Gebäude mit Flachdach für den Abschnitt WR II ist auf 5,80 m zu begrenzen. Weitere Aufbauten sind unzulässig. Auf die u. E. fehlerhafte Ausweisung der Höhenbegrenzung in der Begründung Ziff. 2.3 zum Bebauungsplan wird hingewiesen. Dies ist zu berichtigen.</p> <p data-bbox="165 1166 1171 1257">15. Die Entwässerung des Gebietes WR III über die Kanalisation der Grünewaldstraße ist nicht gesichert, weil die Kapazität der vorhandenen Kanalisation bereits jetzt teilweise unzureichend ist.</p> <p data-bbox="219 1294 1025 1326">Bestandssicherungen im Bereich der Grünewaldstraße sind vorzunehmen.</p> | <p data-bbox="1240 323 2074 579">gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.<br/>Sie haben bei der Ortsbegehung und bei den Untersuchungen der bestehenden baufälligen Gebäude mehrere potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse im Inneren des Dachgeschosses sowie Einflugmöglichkeiten über defekte Ziegel festgestellt werden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des als potenzielle Fledermaus-Lebensstätte sind verbindliche Festsetzungen getroffen. (siehe textliche Festsetzung „B 10. Artenschutz“)</p> <p data-bbox="1240 611 2074 738"><u>Zu 13.</u><br/>Da im Planbereich keine Bodendenkmäler eingetragen sind, ist ein textlicher Hinweis unter Ziffer D19.1 zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern ist ausreichend.</p> <p data-bbox="1240 802 2074 1121"><u>Zu 14.</u><br/>Die maximal zulässige Wandhöhe im betreffenden Bereich ist auf 6,50 m in Verbindung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung südlich des Plangebietes und gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Einfügung.<br/>Zugleich wird durch die gewählte Maßbegrenzung eine wirtschaftlich und funktional sinnvolle Bebauung der schmal geschnittenen Grundstücke ermöglicht, um benötigten Wohnraum in innerörtlicher Lage zu schaffen.</p> <p data-bbox="1240 1153 2074 1377"><u>Zu 15.</u><br/>Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken wird folgendes festgesetzt:<br/><u>„7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</u><br/>7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p><b>Nr. 19 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)</b></p>   |  |
| <p>Ein Gutachten bzw. ein Entwässerungskonzept zur geplanten Entwässerung über die Kanalisation der Grünwaldstraße unter Einbeziehung des neu zu errichtenden Gebäudes (WR III) und des neuen Wendehammers bezüglich Fließgeschwindigkeit, Querschnitt und erforderliche Dimension liegt nicht vor.</p> <p>Soweit eine Ertüchtigung des vorhandenen Kanals durch den Anschluss des WR III notwendig wird, obliegt die Finanzierung dem Eigentümer bzw. künftigen Investor/en. Dies ist vertraglich sicherzustellen.</p> <p>16. Im eng bebauten Gebiet führen zwangsläufig Geräuschentwicklungen zu erheblichen Störungen. Ein entsprechendes Gutachten fehlt hierzu.</p> <p>17. Eine verkehrsmäßige Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke während der Baumaßnahme ist jederzeit sicherzustellen.</p> | <p><i>zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.</i></p> <p><i>Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünwalderstraße ist unzulässig.</i></p> <p><i>Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünwaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden."</i></p> <p>Die konkrete Ausgestaltung und Führung der Kanalanschlüsse obliegt dem Entwässerungsträger und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Finanzierung möglicher Ertüchtigungsmaßnahmen ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird im Rahmen der Erschließungsvereinbarungen geregelt.</p> <p><u>Zu 16.</u><br/>                 Die mit der geplanten Wohnnutzung verbundene Zunahme von Lärmimmissionen, etwa durch Alltagsverkehr oder durch technische Einrichtungen, bewegt sich im Rahmen der nach § 15 BauNVO zulässigen Nutzung innerhalb eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebiets. Technische Anlagen mit potenziell relevanten Schallemissionen unterliegen den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (u. a. BImSchG, TA Lärm). Die Einhaltung entsprechender Grenzwerte ist im Einzelfall zu prüfen. Die bauleitplanerische Festsetzungsebene bietet hierfür keine geeignete Konkretisierung, sodass keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden.</p> <p><u>Zu 17.</u><br/>                 Das Anliegen der uneingeschränkten Erreichbarkeit ist nachvollziehbar und wichtig, fällt aber primär in den Bereich der Bauausführung und Verkehrsregelung während der Baumaßnahmen. Eine dauerhafte</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Nr. 19 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)</p>  |  |
| <p>18. Da eine geordnete Versorgung, insbesondere durch die Müllabfuhr, nicht gewährleistet ist, sind entsprechende Stellflächen auszuweisen.</p> <p>19. Ein Beweissicherungsverfahren für Gebäude und Straßen vor Baubeginn ist zwingend erforderlich und dem Bauträger bzw. Bauherrn vor Beginn der Maßnahmen verpflichtend</p> <p>20. Die Bundesimmissionsschutz-VO (1. BImSchVO) gilt für Neubauten, die nach dem 01.01.2022 erstellt werden und die mit sog. festen Betriebsstoffen betrieben werden können.<br/>                 Danach müssen Schornsteine, die sich im Umkreis von 15 m zu Fenster von Aufenthaltsräumen (Nachbargrundstücke) befinden, diese um mindestens 1 m überragen. Da dies aufgrund der Topographie nicht machbar ist, ist der Betrieb von Feuerstätten, die mit Festbrennstoff betrieben werden, im Bebauungsplan auszuschließen, um berechnete Regressforderungen der Gemeinde zu vermeiden.</p> <p>21. Da die Erschließung des Geländes bei einer in Abschnitten nur vorhandener Breite von 13,99 m nicht ohne Verletzung nachbarschützender Vorschriften in der vorgesehenen Bebauung möglich ist, ist die geplante Bebauung deshalb in rechtskonformer Weise auszuweisen.</p> | <p>Einschränkung der Erreichbarkeit ist durch die Planung jedoch ausgeschlossen.</p> <p><u>Zu 18.</u><br/>                 Eine konkrete bauleitplanerische Festsetzung zur Positionierung von Abfallbehältern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für derartige Detailregelungen bestehen im Baugesetzbuch keine ausdrücklichen Festsetzungsmöglichkeiten. Die Bereitstellung und Organisation von Abfallbehältern erfolgt in der Regel im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. auf Grundlage der Vorgaben der kommunalen Abfallwirtschaftssatzung.</p> <p><u>Zu 19.</u><br/>                 Die Forderung nach einem Beweissicherungsgutachten betrifft privatrechtliche Vorsorgemaßnahmen, die außerhalb der Zuständigkeit der Bauleitplanung liegen.<br/>                 Im Rahmen eines Bebauungsplans können solche Maßnahmen nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden.</p> <p><u>Zu 20.</u><br/>                 Die in der Stellungnahme angesprochene Regelung der 1. BImSchV (§ 19 Abs. 1) zur Schornsteinhöhe bei Feuerstätten mit festen Brennstoffen ist im Rahmen der jeweiligen Einzelgenehmigung nachzuweisen. Eine pauschale bauleitplanerische Ausschlussregelung für Festbrennstofffeuerstätten wäre aus Sicht der Gemeinde unverhältnismäßig. Die 1. BImSchV gilt unmittelbar und stellt sicher, dass der Betrieb entsprechender Anlagen nur zulässig ist, wenn die schornsteintechnischen Anforderungen eingehalten werden können.</p> <p><u>Zu 21.</u><br/>                 Der Bebauungsplan wird im Einklang mit den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) aufgestellt. Insbesondere</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p data-bbox="165 248 698 280">Nr. 19 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)</p> <p data-bbox="165 580 1173 703">22. Der Grünordnungsplan stellt den vor der Rodung eines wertvollen Naturbestandes als Restbestand von Forsythiensträucher dar. Wie aus vorhandenem Bildmaterial ersichtlich ist, wurde hier ein großflächiger Baumbestand gerodet und damit für Fauna und Flora wesentlicher Schaden angerichtet.</p> | <p data-bbox="1240 325 2078 544">nachbarschützende Anforderungen – etwa zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO – sin im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Die konkrete Planung und Anordnung der Gebäude ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung durch die künftigen Eigentümer. Daher ist ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften ist aus planerischer Sicht nicht ersichtlich.</p> <p data-bbox="1240 580 1308 612"><u>Zu 22.</u></p> <p data-bbox="1240 616 2078 995">Der im Rahmen des Bebauungsplans festgestellte Kompensationsbedarf gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch ergänzende Maßnahmen auf geeigneten Flächen vollständig gedeckt. Die fachgerechte Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt unter Kontrolle der Gemeinde nach Maßgabe des § 4c BauGB. Für die naturschutzfachliche Bewertung ist nicht der subjektiv empfundene oder frühere Zustand entscheidend, sondern die tatsächliche und kartierte Bestandsaufnahme zum Zeitpunkt der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden auch die vorhandenen Bauminseln und Feldgehölze erfasst und bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1240 1032 2078 1374">Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Zur fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung dieser Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen. Der</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <b>Nr. 19 Privat (Schreiben vom 12.12.2024)</b>  |   |
| <p>Um einen geordneten und rechtssicheren Bebauungsplan zu erreichen, bitten wir der Festsetzung des Bebauungsplanes wir nur objektive, rechtssichere und verifizierbare Grundlagen zugrunde zu legen.</p> <p>Die jetzige Bauplanung widerspricht insgesamt der umgebenden Bebauung.</p> <p>Die <b>charakteristische Siedlungsstruktur, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale</b> sind grundsätzlich zu bewahren.</p> <p>Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und <b>sich dem umgebenden baulichen Gefüge anpassen.</b></p> <p>Über die von uns vorgebrachten Anforderungen an den Bebauungsplanentwurf behalten wir uns eine weitergehende Stellungnahme vor, da der vorliegende Entwurf wegen fehlenden Angaben nicht abschließend beurteilt werden kann.</p> | <p>Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindegewerbetreibenden und Gemeindegewerbetreibenden“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen. Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht. <b>Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</b></p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p><b>Nr. 20 Privat (Schreiben vom 11.12.2024)</b></p>   |  |
| <p>hiermit möchten wir unsere Bedenken gegen den Bebauungsplan äußern.<br/>                 Wir haben den Bebauungsplan zur Kenntnis genommen und sind der festen Überzeugung, dass dieser Plan unser Eigentum, die Natur und unsere Privatsphäre in erheblichen Maße beeinträchtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan betrifft uns unmittelbar, da unsere Grundstücke Flur-Nr.3879, 3879/2 von zwei Seiten betroffen sind!</p> <p>Wir sehen durch die geplante Baumaßnahmen folgende Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch den enormen Verkehr großer Baufahrzeug und Abtransport von Erdreich, befürchten wir ein Absacken des Hanges und eine Gefährdung der Statik unserer Grundstücksmauer</li> <li>- durch Aushub bei den Bauarbeiten, erneute Gefährdung der Statik unserer Grundstücks-/Stützmauer.</li> <li>- durch die Erschütterungen während der Baumaßnahmen, Gefährdung der Statik unseres Wohnhauses</li> </ul> <p>- Verlust der Grünfläche als natürlicher Wasserspeicher, dadurch Überbelastung der Kanalisation bei Starkregen</p> | <p>Die Sicherung angrenzender Grundstücke und bestehender baulicher Anlagen gegen mögliche Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten liegt im Verantwortungsbereich der ausführenden Unternehmen und erfolgt im Rahmen der Bauausführung unter Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln sowie der Bestimmungen des privaten Nachbarrechts.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine verbindlichen Festsetzungen zur konkreten baulichen Ausführung getroffen werden. Der Bebauungsplan legt lediglich den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung fest. Etwaige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind im Zuge der späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren durch den zukünftigen Bauherrn zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> <p>Um die vorhandenen Leitungen nicht zu überlasten und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu senken wird folgendes festgesetzt:<br/> <i>„7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)<br/>                 7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.<br/>                 Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünwalderstraße ist unzulässig.<br/>                 Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich "WR2" ist über die Grünwaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche "WA" und "WR1" sind an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden.“</i></p> |



| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <b>Nr. 20 Privat (Schreiben vom 11.12.2024)</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- übermäßige Lärmbelästigung durch Verkehr auf der engen Straße.<ul style="list-style-type: none"><li>- Übermäßige Lärmbelästigung durch unzumutbare Aufforderung, die Mülltonnen regelmäßiges vorrollen an die Riemenschneider-Str.</li></ul></li><br/><li>- Verkehrsprobleme an der Einmündung zur Riemenschneider-Str.</li></ul> <p>Wir sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht gerechtfertigt ist und erheblichen Schaden für die Anwohner und die Umwelt mit sich bringt.<br/>Daher fordern wir Sie auf, unsere Bedenken ernsthaft zu prüfen und die Bebauung entsprechend anzupassen.</p> | <p>Die mit der geplanten Wohnnutzung verbundene Zunahme von Lärmimmissionen, etwa durch Alltagsverkehr oder durch technische Einrichtungen (z. B. Wärmepumpen), bewegt sich im Rahmen der nach § 15 BauNVO zulässigen Nutzung innerhalb eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebiets.</p> <p>Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurde im Bereich der Einmündung der geplanten Privatstraße in die Riemenschneiderstraße ein Sichtfeld gemäß den Richtlinien (RASt) dargestellt. Dieses Sichtfeld ist Bestandteil der Planzeichnung und durch entsprechende textliche Festsetzungen dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten. Damit ist sichergestellt, dass ein Einbiegen und Ausbiegen in verkehrssicherer Weise möglich ist.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p data-bbox="165 248 698 280"><b>Nr. 21 Privat (Schreiben vom 27.11.2024)</b></p> <p data-bbox="199 320 1151 376">Hiermit möchten wir die erheblichen Einwände gegenüber dem durch den Gemeinderat verabschiedeten Bebauungsplan kundtun, mit der Bitte diese in einer Änderung zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="199 400 1151 520">Auch wenn im Ballungsraum Würzburg eine Nachverdichtung priorisiert werden soll, ist doch auch ein neues Bebauungsgebiet in die vorhandene Bebauung zu integrieren. Dem steht eine massive riegelartige Bebauung entgegen. Unter anderem dadurch sehen wir bei der vorliegenden Planung acht entscheidende Mängel.</p> <p data-bbox="199 544 1173 632">1. Die Zufahrtsstraße liegt an einer engen Hangstelle, die im höher gelegenen Bereich schon jetzt zwei Autos nicht nebeneinander passieren lässt und zudem auf engem Raum zwei Zufahrten aufweist, wo eine davon erneut in eine Engstelle einmündet, die wiederum nur ein Auto passieren lässt.</p> <p data-bbox="199 655 1173 743">Es müsste also in der Einmündung in die Privatstraße ein größerer Ausweichtrichter eingebaut werden, der ein Zurücksetzen und Ausweichen ermöglicht und evtl. auch die Riemenschneiderstraße erweitert werden.</p> <p data-bbox="199 775 1173 959">2. Zum zweiten ist in dem Bebauungsplan keinerlei Parkraum für Handwerker, Gäste, Pflegeberufe, Zusteller vorgesehen. Zumindest in der Mitte wäre ein solcher Raum vorzusehen. Dies würde zugleich die eng aneinander anschließende Bebauung auflockern. Auch ein Ausweichen durch Zurücksetzen würde die jeweilige Fahrstrecke verringern. Der Parkraum in den umgebenden Straßen ist schon jetzt nahezu erschöpft. Als Vergleich können die ausgewiesenen Parkplätze an der Riedstraße dienen. Dabei kommt hinzu, dass dort auch an der Straße geparkt werden kann.</p> <p data-bbox="199 1214 1173 1270">3. Zurzeit wird der vordere Bereich des Grundstückes für Besucher der Gärtnerei und für Bedienstete genutzt. Wird für diese ein alternativer und gekennzeichnete Bereich vorgehalten?</p> | <p data-bbox="1240 424 2069 671"><u>Zu 1.</u><br/>Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurde im Bereich der Einmündung der geplanten Privatstraße in die Riemenschneiderstraße ein Sichtfeld gemäß den Richtlinien (RASt) dargestellt. Dieses Sichtfeld ist Bestandteil der Planzeichnung und durch entsprechende textliche Festsetzungen dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten. Damit ist sichergestellt, dass ein Einbiegen und Ausbiegen in verkehrssicherer Weise möglich ist.</p> <p data-bbox="1240 711 2069 1094"><u>Zu 2.</u><br/>Die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Sowohl die privaten Stellplätze als auch die anteiligen Besucherstellplätze sind gemäß diesen Vorgaben grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.<br/>Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch die jeweiligen Eigentümer nachzuweisen. Der Lieferverkehr wird als dynamischer Verkehr betrachtet, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt und somit keine dauerhaften Stellplätze erfordert.</p> <p data-bbox="1240 1134 2069 1350"><u>Zu 3.</u><br/>Im Zuge der Planaufstellung wurde zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Einvernehmen darüber erzielt, dass die erforderlichen Stellplätze künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 3877 nachgewiesen und rechtlich durch den Antragssteller gesichert werden. Die veränderte Lage der Stellplätze erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümern und unter Wahrung der Stellplatzverpflichtung.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <b>Nr. 21 Privat (Schreiben vom 27.11.2024)</b>   |  |
| <p>4. Eine große Sorge bereitet uns die Notwendigkeit, die jeweils sehr unterschiedlich ausgeführten Mauern nach Norden und Süden zu ersetzen und dabei ein Rutschen des Hanges zu vermeiden, denn die Standsicherheit ist bei Erdarbeiten auch nach Maßgabe von Fachleuten erheblich gefährdet. Hier muss unbedingt ein Standard etwa der Gemeinde eigenen Straße wie der An der Schafmauer mit tiefem Sockel erlangt werden, der allerdings nicht zu einer Erhöhung insgesamt beitragen darf, da der jetzige Geländeverlauf erhalten werden soll. Wir sehen hier schon die Gemeinde und das Landratsamt in der Pflicht, dies als wesentlich Bestandteil festzulegen.</p> <p>Dies ist natürlich Folge der Entscheidung des Gemeinderats, eine Privatstraße vorzuziehen. Durch die erforderlichen Korrekturen oder neu Erstellung der Stützmauer wird aber das Gelände noch mehr eingengt.</p> <p>5. Als weiteren Kritikpunkt sehen wir, dass im Bebauungsplan kein Kinderspielplatz vorgesehen ist. Zumindest für die Begegnung von Kindern im Vorschulalter sollte dies möglich sein. Die Privatstrasse ist so eng ausgelegt, dass dort nicht gespielt werden kann, denn jedes vorbeikommende Auto zwänge zum großzügigen Ausweichen dafürsteht aber kein Raum zur Verfügung.</p> <p>6. Zu den naturschutzrechtlichen Argumenten hat offenbar der Bund Naturschutz schon Stellung genommen. Fakt ist, dass vor Jahren mehrere größere Bäume und Hecken gefällt wurden, die nicht nur Vögeln sondern auch Fasanen, Hasen und Eidechsen als Lebensraum dienten. Auch nahmen in den letzten 2-3 Jahren die Fledermäuse schlagartig ab.</p> | <p><u>Zu 4.</u><br/>Die Sicherung angrenzender Grundstücke und bestehender baulicher Anlagen gegen mögliche Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten liegt im Verantwortungsbereich der ausführenden Unternehmen und erfolgt im Rahmen der Bauausführung unter Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln sowie der Bestimmungen des privaten Nachbarrechts.<br/>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine verbindlichen Festsetzungen zur konkreten baulichen Ausführung getroffen werden. Der Bebauungsplan legt lediglich den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung fest. Etwaige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind im Zuge der späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren durch den zukünftigen Bauherrn zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> <p><u>Zu 5.</u><br/>Nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration (Antwort vom 09.08.2022 auf Drucksache 18/22476) besteht keine Verpflichtung zur Ausweisung öffentlicher Spielplätze im Rahmen der Bauleitplanung. Es handelt sich um eine freiwillige kommunale Aufgabe gemäß Art. 57 GO. Bauplanungsrechtlich bestehen weder verbindliche Vorgaben zur Flächenbereitstellung noch zur Entfernung oder Erreichbarkeit von Spielplätzen.</p> <p><u>Zu 6.</u><br/>Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch ein qualifiziertes Fachbüro (Büro PLÖG) durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ziel war die Erfassung und Bewertung des Vorkommens planungsrelevanter, streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des Plangebiets.<br/>Im Zuge mehrerer Ortsbegehungen wurden potenzielle Habitatstrukturen im und am Rand des Plangebietes in angemessenem fachlichem</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p data-bbox="165 248 698 280">Nr. 21 Privat (Schreiben vom 27.11.2024)</p> <p data-bbox="188 839 1099 922">7. Eine Belegung der Flachdächer mit einer Photovoltaik sollte unterbleiben, denn die nahezu geschlossene Bebauung böte dann einen noch schrecklicheren Anblick sowohl vom Norden wie vom Süden, denn immerhin grenzt das Gebiet direkt an den Altort mit dort auch besonderen Auflagen.</p> <p data-bbox="188 1185 1115 1297">8. Der bisherige Bebauungsplan weist keine eindeutigen Höhenangaben auf. Eine Zeichnung lässt sich so interpretieren, dass die Dächer der Häuser in W2 mit der Höhe der Straße an der Schafmauer abschließen. Dies sollte keinesfalls überschritten werden. Damit würde auch dem Gelände nach Süden Rechnung getragen.</p> | <p data-bbox="1240 323 2074 576">Umfang untersucht. Dabei wurde das Gebiet auch auf seine Eignung als Lebensraum für Reptilien wie die Zauneidechse hin geprüft. Weder im Plangebiet noch an den angrenzenden Stützmauern konnten Hinweise auf das Vorkommen entsprechender Arten festgestellt werden. Aufgrund der Gelände- und Nutzungshistorie – insbesondere der vollständigen Rodung des Areals im Zuge der Aufgabe der früheren Gärtnereibetriebs – bestehen keine Anhaltspunkte für relevante Habitatfunktionen.</p> <p data-bbox="1240 584 2074 767">Demgegenüber wurden in den Bestandsgebäuden potenzielle Lebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse festgestellt. Um Beeinträchtigungen dieser Arten zu vermeiden oder zu minimieren, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG getroffen. Diese orientieren sich an den Vorgaben des § 15 BNatSchG (Vermeidungsgebot).</p> <p data-bbox="1240 775 1787 802">(siehe textliche Festsetzung „B 10. Artenschutz“)</p> <p data-bbox="1240 839 1301 866"><u>Zu 7.</u></p> <p data-bbox="1240 874 2074 1126">Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist jedoch ein wesentliches Element zur Erreichung der Ziele der Energiewende und wird gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 2 EEWärmeG ausdrücklich befürwortet. Zudem müssen die Eigentümer, gem. von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichten und betreiben. (Art. 44a BayBO)</p> <p data-bbox="1240 1163 1301 1190"><u>Zu 8.</u></p> <p data-bbox="1240 1198 2074 1350">Der Bebauungsplan wurde grundlegend überarbeitet und im Hinblick auf seine städtebauliche Zielsetzung sowie innere Schlüssigkeit überprüft. In den Zusammenhang wurden v.a. die Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst. In der Planzeichnung wurden weitere Maßketten ergänzt.</p> |

| Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p data-bbox="165 245 698 272"><b>Nr. 21 Privat (Schreiben vom 27.11.2024)</b></p> <p data-bbox="188 323 1111 552">Auch wenn wir neue Wege gehen wollen, so ist doch die Geschichte zumindest für die jetzt schon hier lebenden Einwohner nicht unwichtig. Sie stellt sich uns so dar, dass auf Wunsch des ehemaligen Eigentümers, dem Vater des jetzigen Eigentümers, verzichtet wurde, dieses Areal in einen Bebauungsplan einzubeziehen. Auch weil er bekundet haben soll, dass er nicht bauen wolle. Dadurch wurde die Umgebung besonders geplant. Unter anderem mussten die Anlieger selbst Stützmauern erstellen. Das geschah dann auch auf je eigenem Wege. Es sollte nicht so sein, dass durch diese Historie jetzt ein Grundstück maximal bebaut werden soll und damit mehr generiert werden als eine verständliche Teilhabe des oder der Eigentümer an einem Wertzuwachs.</p> <p data-bbox="188 727 1077 810">Ergänzt sei noch, dass wir vor Erwerb des Grundstücks beim Bauamt des Landratsamtes einen führenden Beamten befragten, ob hier bebaut werden könne. Die Antwort lautete sinngemäß, es könnte grenzwertig gerade noch gehen aber ist wohl nicht sinnvoll.</p> <p data-bbox="188 858 1081 999">Sicherlich musste auch der Gemeinderat entscheiden, welche evtl. bürgerfreundliche Nutzung des Grundstückes erreicht werden hätte können. Immerhin ist es mitten im Ort gelegen. Wir sind uns sicher, dass alle Beteiligten die Argumente wohlwollend prüfen und so zu einer insgesamt auch den neuen Einwohnern gedeihliches Zusammenleben erreicht werden kann. Für diese Mühen danken wir im Voraus.</p> | <p data-bbox="1240 323 2074 671">Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich an den heutigen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Erfordernissen und kann nicht an informelle oder historische Zusagen früherer Eigentümer gebunden werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Grundsatz an den städtebaulichen Strukturen der umliegenden Bebauung. Dabei wurden insbesondere Gebäudeform, Bauweise und Geschossigkeit beachtet. Die im Bebauungsplan festgelegten Maßvorgaben wurden nicht willkürlich gewählt, sondern leiten sich aus dem Maß der Umgebungsbebauung sowie den planerischen Zielen der Gemeinde zur Innenentwicklung und Flächeneffizienz ab.</p> <p data-bbox="1240 711 2074 863">Die Gemeinde trifft ihre Abwägung im Rahmen ihrer Planungshoheit unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die nun vorgesehene Planung erfolgt vor diesem Hintergrund auf der Grundlage eines geordneten Verfahrens und mit dem Ziel einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung.</p> <p data-bbox="1240 903 2074 1054">Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen.</p> |