

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: PA/4851/2020

Planungsamt Anja Wettstein	Datum: 12. November 2020 AZ:
-------------------------------	---------------------------------

Beratungsfolge	Termin	
Stadtrat	26.11.2020	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth";
Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Während des Auslegungszeitraums der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen Stellungnahmen ein.

Äußerung (Abschrift der Stellungnahme)	Beschlussvorschläge:
Öffentlichkeit Nr. 1 In dem Bericht zu den schalltechnischen Untersuchungen wird im Kap. 4.3 „Fluglärm“ angegeben, dass keine Messungen durchgeführt, dafür aber Schallimmissionsgutachten vergleichbarer Flugplätze ausgewertet wurden. Dabei wird weder angegeben, welche Art und Intensität von Flugverkehr auf dem Herzo-Flugplatz und auf den Vergleichs-Flugplätzen herrscht und insbesondere nicht, welche Schallemissionen der Bewertung zu Grunde liegen. Da die Start- und Landebahn des Flugplatzes Herzogenaurach künftig nur noch ca. 300 m von den Wohnhäusern entfernt ist, ist hier sicherlich etwas mehr Information angebracht, zumal im Jahr ca. 27.000 Starts und Landungen stattfinden (Stand 2015) und insbesondere sehr lärmintensive Gyrocopter starten und landen.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten ist in Abstimmung mit dem Luftamt Nordbayern erarbeitet worden. Die übermittelten Vergleichsflugplätze sind so gewählt, dass mit einer ähnlichen Dichte an Starts und Landungen die Lärmsituation auf das Umfeld des Flugplatzes Herzogenaurach übertragen werden kann. Mithilfe der „Leitlinie zur Ermittlung und Beurteilung der Fluglärmimmissionen in der Umgebung von Landeplätzen (Landeplatz-Fluglärmrichtlinie)“ sind die Schallausbreitungen berechnet worden und entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005, ähnlich wie Verkehrslärm, verglichen worden. Der Orientierungswert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete wird lediglich in einem minimalen Bereich der nördlichen

Laut Auskunft des Fluglärmschutzbeauftragten des Luftamts Nordbayern vom 26.08.2017 „...liegen die masseabhängigen Grenzwerte für die Lärmzulassung der Fluggeräte in Herzogenaurach zwischen 68 dB(A) [unterhalb von 500 kg] und 85 dB(A) [oberhalb von 1.500 kg]. Zwar schöpfen diese Kleinflugzeuge (insbesondere die schwereren) den Grenzwert in den seltensten Fällen voll aus – Werte über 68 dB(A) sind aber die Regel.“ Eine Besonderheit stellt dabei der Flugverkehr der sogenannten Gyrocopter dar (ca. 2200 Starts und Landungen in 2015), die laut Luftamt Nordbayern in der Regel ihren Grenzwert von 68 dB(A) für die Lärmzulassung im Gegensatz zu den meisten anderen Flugzeugen ausnutzen. Für die Bewohner der Bestandsbauten zwischen Flugplatz und Kleiststraße (500 bis 800 m Abstand) stellen die Gyrocopter bereits jetzt eine erhebliche Belästigung dar, sie ist signifikant größer als durch die anderen Flugzeuge und es ist davon auszugehen, dass dies für die zukünftigen Anwohner im Gebiet „In der Reuth“ erst recht der Fall sein wird. Verglichen mit den sonstigen Flugzeugen auf dem Flugplatz wird der Schall der Gyrocopter als wesentlich härter, durchdringender und damit signifikant lauter und unangenehmer empfunden, auch die Reichweite des Schalls ist wesentlich größer. Er ist selbst in größerer Entfernung und oft sogar innerhalb der Wohnungen bei geschlossenen Fenstern noch vernehmbar. Die Platzrunden der Gyrocopter werden mit wesentlich kleineren Radien geflogen als von den anderen Flugzeugen (Dauer ca. 2 min statt ca. 5 min bei den anderen Flugzeugen), so dass sich ein andauerndes An- und Abschwellen von Lärm ergibt und das oft stundenlang. Ganz verschwindet der Lärm während der kleinen Platzrunden dieser Fluggeräte fast nie. Vorgeschriebene Ruhezeiten im Laufe eines Tages, wie z. B. für den Betrieb von Rasenmähern in der Mittagszeit, gibt es dafür nicht. Bemerkenswert ist auch, dass der Lärm mit zunehmender Flughöhe zunimmt und der Schall dann über die hohen hinteren Wohngebäude sehr gut reflektiert wird. Die	Gebäude erreicht und für den Rest des Plangebiets unterschritten. Dieses Vorgehen und die Berechnungen wurden im Anschluss mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Abteilung Technischer Umweltschutz, abgestimmt und ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen. Abstimmungsergebnis:
---	---

Bewohner werden dann gleich aus zwei Richtungen beschallt. Diese Effekte werden für die zukünftigen Bewohner des Gebiets In der Reuth verstärkt auftreten und es ist davon auszugehen, dass es gegen den Betrieb dieser Gyrocopter reichlich Beschwerden geben wird. Im Vergleich zu den Vorjahren war die Anzahl der Gyrocopterflüge in 2019 erstaunlich gering, es ist jedoch davon auszugehen, dass diese in den kommenden Jahren wieder zunehmen, wenn dem nicht ein Riegel vorgeschoben wird. Das wäre durchaus möglich, da für Ultraleichtflugzeuge keine Betriebspflicht für den Betreiber des Flugplatzes besteht, d.h., der Flugplatzbetreiber kann deren Betrieb nach eigenem Ermessen erlauben oder untersagen.

Im Sinne des Lärmschutzes für die zukünftigen Bewohner des Gebiets In der Reuth und auch für die Bewohner des jetzt angrenzenden Wohngebiets sollte darauf hingewirkt werden, dass Starts und Landungen von Gyrocoptern, zumindest aber deren Platzrunden, untersagt werden.

Alternativ sind für diese Flüge schalltechnische Untersuchungen durchzuführen und zu bewerten.

Darüber hinaus sollten folgende Fakten im Kap. 4.3 „Fluglärm“ angegeben werden, damit der Verzicht auf schalltechnische Untersuchungen glaubhaft und für jedermann nachvollziehbar untermauert wird:

- Summe aller Starts und Landungen auf dem Flugplatz Herzogenaurach und auf den Vergleichsplätzen in einem Jahr
- Anzahl der Starts und Landungen von Gyrocoptern auf dem Flugplatz Herzogenaurach und auf den betrachteten Vergleichsplätzen sowie deren Flugdauer je Flugtag (durchschnittlich und maximal)
- Startende und landende Flugzeugtypen mit ihren typischen und maximal zulässigen Schallemissionen
- Abstand zur Wohnbebauung in Herzogenaurach und bei den Vergleichsflugplätzen

Öffentlichkeit Nr. 2

Beschlussvorschlag:

Die Agenda 21 Herzogenaurach, Arbeitskreis Stadtentwicklung, stimmt mit der Verwaltung der Stadt Herzogenaurach überein, dass in Herzogenaurach Wohnraum, vor allem bezahlbarer Wohnraum, dringend benötigt wird.

Der Agenda 21 AK Stadtentwicklung hat sich intensiv mit dem Bebauungsplan 66 (In der Reuth) auseinander gesetzt.

In dem Bebauungsplan 66 wurden Vorschläge des AK Stadtentwicklung aus Gesprächen mit dem Planungsamt der Stadt Herzogenaurach und dem beauftragten Planungsbüro Vogelsang berücksichtigt. Hierfür sind wir der Verwaltung und dem Planungsbüro Vogelsang dankbar.

Leider wurde der Punkt „Soziale Kommunikation“ bisher nicht berücksichtigt. Unter dem Punkt sozialer Kommunikation versteht der AK Stadtentwicklung die Bereitstellung einer städtischen Räumlichkeit für das selbstorganisierte Treffen unterschiedlicher Interessengruppen innerhalb des Neubaugebietes „In der Reuth“.

Mit dem nachstehenden Beispiel möchten wir das etwas näher darstellen:

Wie das Baugebiet Herzo Base mit den BA 1 und BA 2 aufzeigen, wird es auch im Baugebiet „In der Reuth“ viele junge Familien mit Kleinkindern geben. Deutschland wird immer mehr zum Einwanderungsland, was auch der AK Stadtentwicklung befürwortet.

Die Kommunikation ist einer der wichtigsten Bausteine einer sozialen Integration.

Die Mütter und Väter der Kleinkinder wollen sich nicht nur an sonnigen Tagen am Spielplatz treffen, sondern wollen sich auch an Regentagen treffen. Hierzu ist aber die Voraussetzung, dass ein Raum angeboten wird, an dem nicht konsumiert werden muss. Viele Familien möchten gerne Getränke und Essen, aus Kostengründen, selber mitbringen. Ein Verweis auf die Räumlichkeiten von St. Otto ist nicht zielführend weil:

- Die Räume angemietet werden müssen, was mit Kosten verbunden ist.
- Nicht immer verfügbar sind oder teilweise durch die Kirchengemeinde selbst schon belegt sind.

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Grundsätzlich sind diese Treffpunkte überall im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ können sowohl die anvisierte Kindertagesstätte als auch allgemeine Räume als Quartiertreffpunkt realisiert werden. Dies kann durch eine räumliche Teilung oder eine zeitlich versetzte Nutzung umgesetzt werden. Der Betrieb der Kita wird jedoch voraussichtlich von Seiten eines kirchlichen Trägers übernommen, so dass ein Treffpunkt in Abstimmung mit den späteren Kita-Betreibern erfolgen müsste. Dies wird in der Begründung klarstellend ergänzt.

Die weiteren Anregungen können nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden.

Abstimmungsergebnis:

- Nicht jeder (Andersgläubige) sich in kirchlichen Räumen wohlfühlt

Antrag:

Daher beantragt der Agenda 21 Arbeitskreis Stadtentwicklung, in die Aufplanung der vorgesehenen KiTa, Räumlichkeiten für einen „Stadtteiltreff“ vorzusehen.

Sollte aus Gründen, wie auch immer, der Stadtteiltreff nicht angenommen werden, so können diese Räumlichkeiten der Nutzung durch die KiTa zugeführt werden.

Öffentlichkeit Nr. 3

Wir zeigen an, dass wir in dieser Angelegenheit die XXXX weiterhin anwaltlich vertreten. Auf die mit unserem Einwendungsschreiben vom 26.01.2018 vorgelegte Vollmacht nehmen wir Bezug.

1.

Die Einwendung unseres Schriftsatzes vom 26.01.2018 bleibt in vollem Umfang aufrechterhalten.

Wir **beantragen** erneut und weiterhin, das Grundstück Fl.Nr. 574 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Unsere Mandantschaft benötigt das Grundstück für ihren landwirtschaftlichen Betrieb.

Zwar hat die Stadt Herzogenaurach in dem Mitteilungsschreiben vom 26.07.2019 erklärt, dass die Stadt grundsätzlich bereit sei, die im Plangebiet liegenden Flächen mit anderen geeigneten landwirtschaftlichen Flächen zu tauschen. Ein konkretes, umsetzbares und geeignetes Tauschangebot liegt jedoch bis heute nicht vor.

Auf unser Schreiben vom 26.08.2019 an Herrn Höfler nehmen wir insoweit Bezug.

2.

Nach Durchsicht der ausliegenden Bebauungsplanunterlagen machen wir WEITERE EINWENDUNGEN gegen den Bebauungsplan geltend und teilen mit, dass wir für unsere Mandantschaft wegen der Mängel, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan erheben werden, sofern es

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Die Notwendigkeit zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist in den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans bereits hinreichend erläutert. Ein Zwang, die landwirtschaftlichen Flächen kurzfristig zu bebauen, ergibt sich daraus nicht.

Parallel laufende Verhandlungen über Grundstückstausch oder -ankauf seitens der Stadt sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

nicht zu einer Einigung über die Bereitstellung landwirtschaftlicher Ersatzflächen für unsere Mandantschaft kommt.

Im Einzelnen:

a) Nach der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (dort S. 16) ist die Stadt Herzogenaurach Eigentümerin von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs. In welchem Umfang die Stadt eigentumsmäßig beteiligt ist, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Aus den weiteren Unterlagen zum Flächennutzungsplan und aus der Behandlung der bisher erhobenen Stellungnahmen von Behörden und Privatpersonen entnehmen wir des Weiteren, dass in erheblichem Umfang alternative Flächen zur Überplanung zur Verfügung stehen, bei welchen die Stadt Herzogenaurach jedoch offenbar nicht als Eigentümerin beteiligt ist.

Nach der Begründung des Flächennutzungsplans wird die vorliegende Bauleitplanung ausschließlich deswegen betrieben, weil die Stadt im Hinblick auf ihr fiskalisches Eigentum und mit dem zusätzlichen Einsatz des Zwangsmittels der Umlegung glaubt, das Baugebiet gegen den Widerstand der Landwirtschaft umsetzen zu können.

Die alternativ überplanbaren Flächen, deren Planung deswegen abgelehnt wird, weil keine „unmittelbare Flächenverfügbarkeit“ bestehe, könnten in gleicher Weise über Umlegungsverfahren zur Baureife gebracht werden.

Die Eigentumsverhältnisse sind für die städtebauliche Planung bzw. die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.

Die Wahl des Plangebiets steht nicht ausschließlich in Zusammenhang mit vorhandenen Flächen der Stadt; dementsprechend werden auch in Kapitel 4.5.1 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bzgl. der Alternativenprüfung bereits zahlreiche weitere Gesichtspunkte erörtert. So sind z.B. die Lage des Plangebiets und die städtebaulichen Rahmenbedingungen entscheidend (Arrondierung des Stadtkörpers zum Hans-Ort-Ring, Anschluss an bestehendes, heterogen geformtes Wohngebiet sowie Anschluss und Ergänzung vorhandener Wegeverbindungen und sozialer Infrastrukturen). Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit ist zur Umsetzung eines großflächigen Wohngebiets im gesamten Stadtgebiet ein Umlegungsverfahren bzw. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erforderlich. Das Wohngebiet In der Reuth bietet den Vorteil, dass die Stadt für die Umsetzung der Planung auch eigene Flächen einbringen kann.

Parallel wird auch weiterhin versucht, weitere Grundstücke im Plangebiet freihändig zu erwerben oder den vorhandenen Eigentümern entsprechende Ersatzgrundstücke im Stadtgebiet anzubieten.

Es ist daher davon auszugehen, dass die vorliegende Bauleitplanung primär deswegen betrieben wird, damit die Stadt Herzogenaurach ihre Eigentumsflächen mit Baurecht versehen und entsprechende Planungsgewinne erzielen kann.

Dieses rein fiskalische Interesse rechtfertigt nicht die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Dass die Bauleitplanung des Weiteren nicht erforderlich ist, um einen angeblichen dringenden Bedarf an Wohnraum zu schaffen (so die Behandlung unserer Einwendungen in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch die Stadt Herzogenaurach) ergibt sich aus den nachfolgenden Ausführungen.

b)

Aus den Beschlüssen der Stadt Herzogenaurach zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB geht hervor, dass das vorliegende städtebauliche Konzept eine Bewohnerzahl im Plangebiet von ca. 800 bis 850 Einwohner anstrebt.

Nach den im Verfahren bisher abgegebenen Stellungnahmen beträgt die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Herzogenaurach derzeit ca. 24.500 Einwohner. Gemäß der in Anlage 5 der Begründung des Flächennutzungsplans wiedergegebenen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik soll die Einwohnerzahl in Herzogenaurach bezogen auf den üblichen 10-Jahres-Zeitraum im Jahr 2029 etwas weniger als 24.000 Einwohner betragen und anschließend bis 2034 wieder abnehmen. Auch der Planungsverband Region Nürnberg geht in seiner Stellungnahme offenkundig davon aus, dass anhand der aktuellen Bevölkerungsprognosen ein Bedarfsnachweis nicht erbracht ist (Einwohnerzahl im Jahr 2015 gemäß Stellungnahme des Planungsverbands 23.095 Einwohner).

Die Ausführungen der Stadt Herzogenaurach in der Begründung des Bebauungsplans,

Die vorliegende Bauleitplanung wird primär betrieben, um Wohnraum für möglichst viele Bevölkerungsschichten zu schaffen. D.h. es ist das Ziel, möglichst kostengünstiges Wohnbauland zu schaffen und nicht den privaten, gewinnorientierten Preisvorstellungen zu unterliegen. Dies wird in der Begründung auch beschrieben.

Die Umsetzung der Planung kann mit verschiedenen Instrumenten, wie ein Umlegungsverfahren oder städtebaulichen Verträgen erfolgen.

Die zitierte Prognose im Entwurf der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans beruhte auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2011. Diese wurde zwischenzeitlich aktualisiert und beruht nun auf Daten aus dem Jahr 2017, worin mit einem jährlichen steten Zuwachs bis 2037 gerechnet wird. Dieser umfasst ein Plus von ca. 1.500 Bewohnern von 2017 bis 2037.

Die Innenentwicklungspotenziale werden nach § 30 und § 34 BauGB entschlüsselt und in der

welche potenziellen Bauflächen mit welchem Potenzial von zusätzlich aufzunehmenden Einwohnern vorhanden sind, sind intransparent.

Im Jahr 2015 standen offensichtlich potenzielle Bauflächen in einem Umfang von 32 ha zur Verfügung. Ob in diesen Bauflächen nur nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke enthalten sind oder auch Bebauungsplangebiete, ist unklar. Jedenfalls wird auf S. 15 der Begründung des Flächennutzungsplans dargelegt, dass durch Bebauungsplan die Wohnbaugebiete „Herzo-Base“ und „Niederndorf Süd - Am Behälterberg“ planungsrechtlich ausgewiesen sind und „teilweise bereits umgesetzt sind“. Welches zusätzliche Einwohnerpotenzial bei diesen Flächen zur Verfügung steht, wird verschwiegen.

Nach den Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB stehen im Bereich der Bauleitplanung Herzo-Base Geschossflächen für ca. 1.000 zusätzliche Einwohner zur Verfügung, im Bereich Niederndorf Süd / Am Behälterberg für ca. 250 Einwohner. Hieraus ergibt sich, dass bereits vorhandenes Baurecht den praktisch nicht nachgewiesenen Bevölkerungszuwachs im Zeitraum zwischen 2019 und 2034 in vollem Umfang auffängt.

Es besteht offenkundig keinerlei Bedarf an zusätzlicher, umfassender, Baulandausweisung in einem Umfang von mehr als 12 ha beanspruchte Fläche (auch wenn hiervon angeblich nur 7 ha versiegelte Fläche sein sollen). Der gesamte prognostizierte geringfügige Bevölkerungszuwachs kann also durch bestehendes Baurecht befriedigt werden. Damit ist die Behauptung bei der Behandlung unserer Einwendung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, es bestünde dringender Bedarf Wohnraum zu schaffen, unrichtig. Da der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum argumentativ also nur „vorgeschoben“ ist, ist die Planrechtfertigung für das neue Baugebiet nach § 1 Abs. 3 BauGB zu verneinen.

c)

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans redaktionell ergänzt.

Die Innenentwicklungspotenziale, die aktualisierte Bevölkerungsprognose sowie die Art und der Umfang des Wohnraumbedarfs werden in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans redaktionell ergänzt.

In der Stadt Herzogenaurach besteht vor allem Bedarf an sozialem und gefördertem Wohnungsbau, welcher in den letzten Jahren aus der Bindung herausgefallen ist und durch die Entwicklung der Baugebiete Herzo-Base I-III nur teilweise wieder ausgeglichen werden kann.

Mit der anvisierten sozialen Mischung des geplanten Wohngebiets, kann der Wohnraumbedarf für verschiedene Bevölkerungsschichten gedeckt werden, der durch die bisherigen Baugebiete Herzo-Base und Behälterberg nur teilweise abgebildet wurde.

Der Bebauungsplan würde gegen zwingende Ziele der Raumordnung und Landesplanung verstoßen und wäre wegen Verletzung der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nichtig:

Ein zwingendes Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist in LEP 3.2 enthalten. Danach sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Da, wie dargelegt und wie sich aus den eigenen Unterlagen der Stadt Herzogenaurach ergibt, Potenziale der Innenentwicklung jedenfalls zur Abdeckung des prognostizierten Bevölkerungswachstums unproblematisch zur Verfügung stehen, verletzt die angestrebte Bauleitplanung ein verbindliches Ziel der Raumordnung und Landesplanung. Zugleich wird durch die Bauleitplanung der raumordnungsrechtliche Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung verletzt.

Die Verletzung dieses Grundsatzes ist umso gravierender, als die vorliegende Bauleitplanung landwirtschaftlich dringend benötigte und für die Eigentümer unentbehrliche landwirtschaftliche Flächen vernichten soll.

d)

Die Behandlung der Eigentümerbelange unserer Mandantschaft und die Behandlung der Stellungnahmen des Bayerischen Bauernverbandes sind abwägungsfehlerhaft: Bei der Behandlung der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes führt die Stadt Herzogenaurach aus, dass jedenfalls die Ausgleichsflächen nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden, es würde lediglich die Nutzungsintensität verringert. „Eine Bereitstellung von Ersatzflächen für die Landwirtschaft erübrigt sich daher.“ Bei der Behandlung der von uns erhobenen Einwendungen führt die Stadt aus, dass sie grundsätzlich bereit sei, die im Plangebiet

Innenentwicklungspotenziale stehen nicht zur Verfügung, wenn Eigentümer nicht gewillt sind diese zu entwickeln. Daher entwickelt die Stadt dieses großflächige Wohngebiet (woran die Stadt teilweise Anteile besitzt), um zügig bezahlbaren und geförderten Wohnraum schaffen zu können.

Unabhängig davon werden, wie von der Regierung Mittelfranken gefordert, die Innenentwicklungspotenziale in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans ergänzend stärker aufgegliedert dargestellt.

Mit der Planung wird eine mehrgeschossige Wohnbebauung sowie eine Arrondierung des Siedlungskörpers anvisiert, gerade um eine flächensparende Siedlungsentwicklung voranzutreiben.

Die Planung bereitet zwar Flächen vor, die im Außenbereich liegen, aber dennoch als Arrondierung des Siedlungskörpers gesehen werden. Eine bandartige Entwicklung des Siedlungskörpers oder eine Zersiedlung wird damit nicht vorangetrieben.

Den Zielen der Raumordnung und des Landesentwicklungsprogramms kann somit gefolgt werden.

Eine landwirtschaftliche Nutzung der Ausgleichsflächen ist nur sehr eingeschränkt im Rahmen des Entwicklungs- und Pflegekonzeptes der Ausgleichsflächen möglich, die zum überwiegenden Teil nicht im städtischen Eigentum stehen. Diese Flächen können daher nicht für einen Tausch angeboten werden.

liegenden Flächen mit anderen geeigneten landwirtschaftlichen Flächen zu tauschen. Die bisherige Forderung unsererseits, auch die Ausgleichsflächen in den Tausch einzubeziehen, wurde mit dem Argument zurückgewiesen, die Ausgleichsflächen seien für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

Die Abwägung der Stellungnahmen des Bayerischen Bauernverbandes und des von der Planung betroffenen Landwirts ist demgemäß in sich widersprüchlich und damit fehlerhaft.

Die Argumentation, die landwirtschaftliche Fläche müsse beansprucht werden, weil andere, bereits überplante oder bauplanungsrechtlich bebaubare Flächen zivilrechtlich nicht verfügbar seien, ist ebenso abwägungsfehlerhaft: Wenn die Stadt Herzogenaurach über eine Zwangsumlegung dem Landwirt landwirtschaftliche Flächen entziehen kann, so kann diese Zwangsumlegung in gleicher Weise auch in anderen Bebauungsplanbereichen eingesetzt werden.

e)

Der beabsichtigte Eigentumsentzug der landwirtschaftlichen Flächen unseres Mandanten per Umlegung stellt sich aufgrund der neueren europarechtlichen Entwicklung (abweichend zur bisherigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts) als Enteignungstatbestand dar. Da die Bauleitplanung ersichtlich privatnützigen Zielen (Wohnungsbau,

Siehe Abwägung zu 2. a):

Die Wahl des Plangebiets steht nicht ausschließlich in Zusammenhang mit vorhandenen Flächen der Stadt; dementsprechend werden auch in Kapitel 4.5.1 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bzgl. der Alternativenprüfung bereits zahlreiche weitere Gesichtspunkte erörtert. So sind z.B. die Lage des Plangebiets und die städtebaulichen Rahmenbedingungen entscheidend (Arrondierung des Stadtkörpers zum Hans-Ort-Ring, Anschluss an bestehendes, heterogen geformtes Wohngebiet sowie Anschluss und Ergänzung vorhandener Wegeverbindungen und sozialer Infrastrukturen). Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit ist zur Umsetzung eines großflächigen Wohngebiets im gesamten Stadtgebiet ein Umlegungsverfahren bzw. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erforderlich. Das Wohngebiet In der Reuth bietet den Vorteil, dass die Stadt für die Umsetzung der Planung auch eigene Flächen einbringen kann.

Wohnungsbau im Allgemeinen und im Besonderen der geförderte Wohnungsbau entsprechen keinem privatnützigen Ziel der Stadt sondern einem Allgemeinwohl der Bevölkerung. Das fehlende Wohnraumangebot ist ein Missstand, der durch die Bauleitplanung behoben werden soll.

fiskalischer Planungsgewinn der Stadt Herzogenaurach) dient, fehlt es für die Enteignung am Wohl der Allgemeinheit. Insoweit würde die Umlegung gegen das Recht des Eigentumsschutzes nach Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls zur EMRK verstoßen. Wegen der Einzelheiten dieser Argumentation verweisen wir auf den in Kopie beigefügten **Aufsatz von Prof. Dr. Thiel** (UPR 2019, S. 290-298).

Da eine Zwangsumlegung also aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht durchführbar ist, scheitert der Bebauungsplan an seiner mangelnden Umsetzbarkeit, insoweit wiederum also an § 1 Abs. 3 BauGB. Bauleitplanungen, die nicht realisierbar sind, sind nicht erforderlich.

f)

Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und nach der Begründung des Bebauungsplans sind aus artenschutzrechtlichen Gründen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und die Goldammer im Planungsgebiet notwendig. Die Ersatzmaßnahmen sollen im Bereich der planerisch vorgesehenen Ausgleichsfläche stattfinden.

Wir haben der Stadt Herzogenaurach bereits mitgeteilt, dass unser Mandant aufgrund der von ihm beabsichtigten landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Ausgleichsflächen ohne Weiteres in der Lage ist, die Anforderungen für die vier Reviere der Feldlerche und für die Reviere der Goldammer zu erfüllen.

g)

Die Bauleitplanung ist auch aus wasserhaushaltsrechtlichen Gründen rechtswidrig:

Gemäß § 78 Abs. 8 WHG ist für nach § 76 Abs. 3 WHG ermittelte und zu ermittelnde Überschwemmungsgebiete eine Überplanung untersagt. Das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands nach § 78 Abs. 2 WHG ist nach den Unterlagen bisher nicht belegt. Nach Art. 46 Abs. 1 Satz 3 BayWG haben die Gemeinden die Aufgabe, an Gewässern 3. Ordnung im Benehmen mit dem

Die Umsetzung der Planung kann mit verschiedenen Instrumenten, wie ein Umlegungsverfahren oder städtebaulichen Verträgen erfolgen.

Es handelt sich um keine klassische landwirtschaftliche Nutzung, sondern um Flächen, die bestimmte ökologische Maßnahmen und Pflegeanforderungen haben. Daher ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Ausgleichsflächen nur sehr eingeschränkt im Rahmen des Entwicklungs- und Pflegekonzeptes der Ausgleichsflächen möglich.

Da die Flächen zum überwiegenden Teil nicht im städtischen Eigentum stehen, können sie auch nicht für einen Tausch angeboten werden.

Aufgrund der topographischen Lage erübrigt sich eine Berechnung des Überschwemmungsgebiets, da die geplanten Bauflächen weit oberhalb des Gewässers liegen (mindestens 3 Höhenmeter) und somit nicht in Überschwemmungsgebiete eingreifen. Darauf deutet auch die Abgrenzung der wassersensiblen Bereiche gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hin.

Wasserwirtschaftsamt die Überschwemmungsgebiete zu ermitteln und darzustellen. Nach Art. 46 Abs. 2 BayWG ist für die Ermittlung ein Hochwasserereignis zugrunde zu legen, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (Bemessungshochwasser). Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg führt in seiner Stellungnahme im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB zu der Thematik aus:

„Die neuen Baugrundstücke grenzen im Osten an den Dachenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Das Überschwemmungsgebiet dieses Vorfluters ist dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg in diesem Bereich nicht bekannt. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Ausweisung neuer Baugebiete an Gewässern sollten die Überschwemmungsbereichsgrenzen und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters ermittelt werden.

In der Behandlung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts durch die Stadt Herzogenaurach wird lediglich ausgeführt, dass in einem Rückhaltebecken ein zehnjähriges Regenereignis zurückgehalten werden kann, jegliche Ausführungen zu den wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen, die wir oben bezeichnet hatten, fehlen. In der Begründung des Bebauungsplans (Umweltbericht S. 61) wird ausgeführt, dass nach der Baugrundbeurteilung die Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen Böden als schwach zu bezeichnen ist. Eine Versickerung von Oberflächenwässern insbesondere bei Hochwasserständen, im nicht versiegelten Bereich des Planungsgebiets ist also nicht möglich. Damit ist die Überschwemmungsthematik ungelöst.

4.

Der Bebauungsplanentwurf enthält im Übrigen zahlreiche rechtstechnische Festsetzungsfehler und mehrere Verstöße gegen Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Da der Bebauungsplan schon wegen mangelnder Erforderlichkeit und landesplanerischer Zielwidrigkeit nichtig ist, gehen wir hierauf nicht weiter ein.

Dies wurde zwischenzeitlich auch mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Die Problematik urbaner Sturzfluten wurde bereits berücksichtigt, indem im öffentlichen Grünzug und im angrenzenden Freibereich der geplanten Kita eine Fläche für die Rückhaltung von Starkregenabflüssen vorgesehen wird, die über die östlich anschließende Wegeverbindung zum Dambach hin entwässern kann.

Die Feststellung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung (die im vorliegenden Fall bereits grundsätzlich berechnet und konzipiert wurde) und des parallel dazu durchgeführten wasserrechtlichen Verfahrens. Die Entwässerungsplanung für Baugebiete wird in Wasserrechtsanträgen üblicherweise auf ein 10-jähriges Regenereignis bezogen.

Eine Überflutung des neu geplanten Siedlungsbereiches bei Hochwasserereignissen bis einschließlich HQ 100 kann, aufgrund der topographischen Lage des Baugebiets, auch ohne hydraulische Berechnungen ausgeschlossen werden (s.o.).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

**Äußerung (Abschrift der
Stellungnahme)**

Wir zeigen unter
Vollmachtsvorlage die
anwaltliche Vertretung der
XXX und XXX an.

Unsere Mandantschaft ist
Eigentümer des im
künftigen Plangebiet
liegenden,
landwirtschaftlich
genutzten Grundstücks
Fl.Nr. 574.

Unsere Mandantschaft ist
nicht bereit, das
Grundstück in den
Geltungsbereich eines
Bebauungsplans
einbeziehen zu lassen. Das
Grundstück wird auch in
der Zukunft für
landwirtschaftliche Zwecke
benötigt.

Dies hat unsere
Mandantschaft der Stadt
Herzogenaurach auch
bereits mit Schreiben vom
08.01.2018 mitgeteilt.

Demgemäß erheben wir
EINWENDUNGEN gegen
die Aufstellung des
Bebauungsplans und
beantragen, das
Grundstück Fl.Nr. 574 aus
dem Geltungsbereich des
Bebauungsplans
herauszunehmen.
Für Gespräche mit der
Stadt Herzogenaurach
stehen wir und unsere
Mandantschaft gerne zur
Verfügung.

Schreiben vom 8. Januar

Hiermit möchte ich Ihnen
mitteilen, dass ich die
Flurnummer 574 in der
Reuth nicht in ein
Baugebiet umwandeln
lasse. Einer Erschließung
der Flurnummer 574
werde ich nicht zustimmen.
Durch die Bautätigkeiten
der Stadt Herzogenaurach
werden mir in den
nächsten Jahren bereits
sechs Hektar
landwirtschaftliche
Pachfläche verloren
gehen.

**Beschluss des Stadtrates
vom 17. Juli 2019:**

Der Hinweis, das Flurstück
574 auch weiterhin
landwirtschaftlich nutzen
zu wollen, wird zur
Kenntnis genommen.
Die Aufstellung des
Bebauungsplans erfolgt
nach dem Grundsatz gem.
§ 1 Abs. 3 BauGB, sobald
und soweit es für die
städtebauliche
Entwicklung und Ordnung
erforderlich ist. Für die
Stadt Herzogenaurach
besteht dringender Bedarf
Wohnraum zu schaffen.
Dem Städtebaulichen
Konzept „In der Reuth“
liegt eine bauliche Dichte
zugrunde, die
städtebaulich verträglich
auf umliegende
Bebauungsstrukturen
reagiert und Qualität
durch gestaltete
Grünräume gewährleistet.
Mit der geplanten
Bebauung im
Geschosswohnungsbau
wird auch der
Entwicklungsrahmen für
sozialen und
kostengünstigen
Wohnungsbau
berücksichtigt. Für eine
großflächige Entwicklung
von neuem Wohnraum
stellt das Gebiet entlang
der Straße „In der Reuth“
eine der letzten baulichen
Arrondierungsflächen im
Stadtgebiet dar.
Neben dem Erfordernis
zur Planung formulieren
die in dem Bebauungsplan
getroffenen
Festsetzungen Baurecht,
welches als Angebot
wahrgenommen werden
kann. Ein Zwang
kurzfristig zu bauen ergibt
sich für die vorhandenen
landwirtschaftlichen
Flächen daraus nicht.
Darüber hinaus ist die
Stadt grundsätzlich bereit
die im Plangebiet
liegenden Flächen mit
anderen geeigneten

Jedoch benötige ich jede einzelne Fläche zur Erzeugung von ökologischen und regionalen Lebensmitteln. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

landwirtschaftlichen Flächen zu tauschen.

Öffentlichkeit Nr. 4

Als Anwohnergemeinschaft Gerhart-Hauptmann-Straße / Theodor-Heuss-Straße / Lessingstraße möchten wir uns heute erneut an Sie wenden. Wir sind direkte Anwohner des neu geplanten Baugebietes „In der Reuth“. Zunächst möchten wir uns für die bisher teilweise umgesetzten Änderungsanträge unserer Anwohnergemeinschaft bedanken. Jedoch gibt es noch zwei Punkte, die entgegen unserem ursprünglichen Antrag bisher nicht berücksichtigt worden sind; daher sehen wir uns veranlasst, erneut einen Antrag einzureichen.

Es handelt sich um folgende Anträge, die in der Anlage zu diesem Schreiben näher erläutert werden:

- die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse des geplanten Gebäudes westlich des Anwesens Gerhart-Hauptmann-Str. 17/19, Flächennummer 381/6 (in unserem Antrag rot schraffiert) analog zum nördlichen Nachbargebäude;
- die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der beiden geplanten Gebäude entlang der Lessingstraße, Flächennummer 381/3 (in unserem Antrag blau schraffiert).

Im Sinne eines gedeihlichen Miteinanders bitten wir um Rücksichtnahme gegenüber den seit Jahrzehnten dort wohnhaften Nachbarn und beantragen deshalb erneut die Reduzierung der Gebäudehöhen der drei geplanten Anwesen.

Unsere Anträge haben wir diesem Schreiben als Anlage beigelegt und bitten darum, sie in dem geplanten Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Wir sind sicher, dass die Akzeptanz des neu geplanten Baugebietes bei den Anwohnern steigt, wenn auch ihre Wünsche und

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Die detaillierte Abwägung der einzelnen Anregungen erfolgt im weiteren Verlauf der Abwägung.

Vorschläge bei den Planungen

Berücksichtigung finden.

Wir gehen davon aus, dass es Ihnen persönlich als auch den Mitgliedern des Stadtrates ein Anliegen ist, möglichst viele zufriedene Bürger in der Stadt zu haben.

- Anlage -

Änderungsantrag und Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet in der Reuth“ Herzogenaurach

Im nachfolgenden beziehen wir uns auf den aktuellen B-Plan 66, geändert am 9.8.2019.

Die Anlage beinhaltet zwei Teilanträge

Antrag Teil 1:

Reduzierung der Bebauungshöhe des geplanten Gebäudes westlich des Anwesens Gerhart-Hauptmann-Str. 17/1 9, Flächennummer 381/6

Die vorgesehene maximale Anzahl der geplanten Vollgeschosse des o.g. Gebäudes soll von 4 (WA 3) auf 2 (WA 5) (Siehe Bild 1) reduziert werden. Die geplante Stadtvilla (rot schraffiert) soll durch 1 Doppelhaus mit einer maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen (bauliche Nutzung WA 5) geändert werden. Dies ist eine Fortsetzung der nördlich geplanten Doppelhäuser in südliche Richtung.

Bild 1:



Begründung:

Unserem Antrag vom 1.2.2018 wurde diesbezüglich leider nur teilweise entsprochen. So wurden im Bebauungsplan von den ursprünglich vorgesehenen drei Stadtvillen (III+D Geschosse*) lediglich 2 in Doppelhäuser (mit 2 Vollgeschossen, WA 5) geändert. Westlich des Gebäudes Gerhart-Hauptmann-Str. 21 (Flächennummer 381/23) ist nach

Die Abstandsflächen werden eingehalten. Es wird die städtebauliche Fortführung der bestehenden Mehrfamilienhäuser in westliche Richtung und eine Fassung des Straßenraums der Lessingstraße anvisiert. Um möglichen Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke entgegenzuwirken, wird entlang der Ostfassade ein zwingender Rücksprung der Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 1,50 m festgesetzt. Die Wahrnehmung der östlichen Außenfassade wird dadurch auf III Vollgeschosse reduziert.

Änderung des Bebauungsplanentwurfes
aktuell nun ein Doppelhaus geplant.

*Die Bezeichnung III+D wurde im ersten Planentwurf
verwendet

Bild 2:



Das Gelände fällt von Westen nach Osten in
Richtung Hausgiebel ab. Der Abstand
zwischen der Bebauungsgrenze der geplanten
Stadtvilla in westlicher Richtung gegenüber
dem Bestandsbau in der GH 17/19 beträgt ca.
20 Meter. Über diese Strecke ergibt sich ein
Höhenunterschied von 0,5 Meter.

Die geplante Stadtvilla mit einer Gesamthöhe
von 13 Metern zuzüglich eines topografischen
Höhenunterschiedes von 0,5 Metern, also
einer Gesamthöhe von 13,5 Metern, würde
das bestehende Mehrfamilienhaus Gerhart-
Hauptmann-Str.17/19, mit einer Firsthöhe
von 10,30 Metern bezogen auf die Oberkante
Gelände um 2,7 Meter beträchtlich überragen.
Es ist daher mit erheblicher Verschattung,
auch im 1. Stock zu rechnen.

Im Rahmen der Gleichbehandlung mit dem
Bestandsgebäude Gerhart-Hauptmann-Str.
21 bitten und beantragen wir, das geplante
Gebäude westlich der Gerhart-Hauptmann-
Str. 17/19 (rot schraffiert) ebenfalls als
Doppelhaus (WA 5) auszuweisen. Es sei darauf
hingewiesen, dass die beiden
Bestandsgebäude Gerhart-Hauptmann-
Straße 17/19 und 21 die gleiche Gebäudehöhe
und -breite aufweisen.

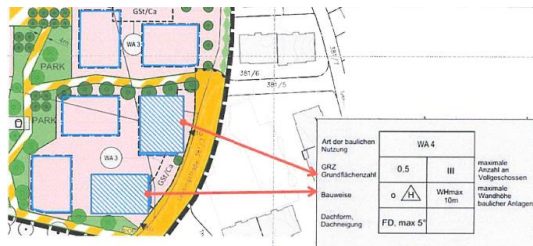
Es ist daher nur folgerichtig und dringend
erforderlich, dass die angrenzende Bebauung
ebenso gestaltet wird.

Antrag Teil 2:

Reduzierung der Bebauungshöhe der geplanten Gebäude westlich und östlich der Lessingstraße

Die vorgesehene maximale Anzahl der geplanten Vollgeschosse der zwei Gebäude (blau schraffiert im Bild 3) soll von 4 Vollgeschossen (WA 3) auf 3 Vollgeschosse (WA 4) reduziert werden. Der Änderungsantrag ist in Bild 3 dargestellt.

Bild 3:



Begründung:

Unserem Antrag vom 1.2.2018 wurde diesbezüglich nicht entsprochen. Wir halten jedoch eine Reduzierung der Anzahl der Geschosse nach wie vor für dringend erforderlich.

Die Bestandsbauten im Umgriff der Kreuzung Theodor-Heuss-Straße / Lessingstraße weisen 2 Geschosse mit einem Dachgeschoss (Satteldach) bzw. 3 Geschosse mit Flachdach, entlang der Lessingstraße auf.

Die in diesem Bereich geplanten Stadtvillen mit 4 Vollgeschossen würden die Bestandsbauten insbesondere in der Lessingstraße mit 3 Geschossen und Flachdach deutlich überragen.

Das kann in dieser Form von uns nicht hingenommen werden.

Durch die von uns vorgeschlagenen Änderungen würde auch hier ein bedeutend besserer Übergang von den sehr massigen und massiv wirkenden Neubauten zu der bestehenden Bebauung erreicht werden. Durch die Reduzierung der Geschosse würde ein sanfterer und gefälliger Übergang sowie eine bessere städtebauliche Einbindung zu den Bestandsbauten in der Lessing- / Theodor-Heuss-Straße erreicht werden.

An der geplanten Gebäudehöhe von 3 Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss wird festgehalten. Es ist ein deutlicher Abstand zu den Gebäuden an der Lessingstraße gegeben. Um den angesprochenen Übergang zu gewährleisten, wird entlang der Ostfassade ein zwingender Rücksprung der Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 1,50 m festgesetzt.

Die Wahrnehmung der östlichen Außenfassade wird dadurch auf III Vollgeschosse reduziert.

Abstimmungsergebnis:

Anlagen:

Bpl 66 - Entschlüsselung ÖA_Stellungnahmen

Herzogenaurach, 12. November 2020

Anja Wettstein