

**TOP 04 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Steinig II" im Ortsteil Mühlendorf  
hier: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Einwände, Bedenken, Hinweise und Empfehlungen (Abwägungsbeschlüsse)**

Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Steinig II“ im Ortsteil Mühlendorf in der Fassung vom 09.07.2018 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2018 bis 26.10.2018 die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung. In der gleichen Zeit erfolgte auch die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

**TOP 04 A Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben**

Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ Bauleitplanung, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
- Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Bamberg, Bamberg
- Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern, Regionalbeauftragte für Oberfranken, Fr. MAROFKE, Grafengehaig
- Kreisbrandrat Bernhard ZIEGMANN, Scheßlitz
- Gemeinde Frensdorf
- Markt Burgebrach
- Kreisfreie Stadt Bamberg

Der Gemeinderat Stegaurach nimmt zur Kenntnis, dass seitens der vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

**TOP 04 B Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, aber ohne Einwände, Bedenken, Hinweise oder Empfehlungen**

Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Hinweise oder Empfehlungen abgegeben:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 14.09.2018 und 26.09.2018
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg, Schreiben vom 12.09.2018
- Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Bamberg - Forchheim, Bamberg, Schreiben vom 18.10.2018
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth, Schreiben vom 13.09.2018
- PLEdoc GmbH, Essen, Schreiben vom 14.09.2018 und vom 20.09.2018
- Kreisheimatpfleger, Hr. Rössler, Schreiben vom 22.10.2018
- Gemeinde Bischberg, Schreiben vom 12.09.2018
- Gemeinde Walsdorf, Schreiben vom 15.10.2018

Der Gemeinderat Stegaurach nimmt zur Kenntnis, dass seitens der vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen.

<b>TOP 04 C Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, welche Einwände, Bedenken, Hinweise oder Empfehlungen enthalten</b>
---

### **1.1 Landratsamt Bamberg, Fachbereich (FB) Immissionsschutz (Schreiben vom 24.10.2018)**

An der geplanten Wohngebietserweiterung am östlichen Ortsrand von Mühlendorf kommt es vor allem durch die unmittelbar südlich vorbeiführende Staatsstraße St 2276 zu relativ hohen Verkehrslärmimmissionen. Gemäß der schalltechnischen Immissionsprognose ist dies auf das hohe Verkehrsaufkommen von ca. 11.000 Kfz/Tag zurückzuführen. Die diesbezügliche fehlerhafte Angabe für den DTV 2030 ist auf Seite 7 der schalltechnischen Untersuchung analog zu den der Berechnung bereits zugrunde gelegten prognostizierten stündlichen Verkehrsstärken zu berichtigen.

Der Gemeinderat Stegaurach nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die fehlerhafte Angabe in der schalltechnischen Untersuchung wird berichtigt.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden die für die Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet im 1. OG an der Baugrenze der 1. Häuserzeile (20 m Abstand zur Staatsstraße) tagsüber um bis zu 12 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A) und an der Baugrenze der 2. Häuserzeile (ca. 60 m Abstand) tagsüber um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) sowie im Erdgeschoss/Außenwohnbereich in der 1. Häuserzeile tagsüber um 9 dB(A) überschritten. Zu den Verkehrslärmimmissionen im EG in der Nachtzeit wurden keine Angaben gemacht. Insoweit sind diese noch zu ergänzen.

Der Gemeinderat Stegaurach beauftragt das Ingenieurbüro HÖHNEN & Partner, die gewünschten Angaben in der schalltechnischen Untersuchung zu ergänzen.

Mit der geplanten Lärmschutzwand in 15 m Abstand zur Staatsstraße und einer Höhe von mindestens 2 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss werden die Lärmimmissionen in 5 m Abstand zur Lärmschutzwand im Erdgeschoss (Außenwohnbereich um ca. 8 - 11,5 dB(A) gemindert. Für das 1. OG ergibt sich hingegen keine Abschirmung (gerechnet direkt an der Baugrenze). In der Praxis dürfte jedoch davon auszugehen sein, dass die Wohnhäuser in der 1. Häuserzeile eher im nördlichen Bereich der Baugrundstücke errichtet werden, so dass hier von einer geringeren Abschirmung der Lärmschutzwand auszugehen ist. So ergibt sich z. B. am südöstlichsten Baugrundstück in einem Abstand von ca. 23 m zur Lärmschutzwand lediglich eine Abschirmung von 2,8 dB(A), so dass der Orientierungswert hier tagsüber um 2,7 dB(A) überschritten wird. Auch im Hinblick der teilweise erheblichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird u. a. angeregt, die Baugrenze der 1. Häuserzeile um ca. 10 m nach Norden zu verschieben. Zudem wird mit der bisher geplanten Lärmschutzwand nur eine unzureichende Lärminderung erreicht. Aufgrund des Vorranges von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zur Erhöhung der Abschirmung wird folglich angeregt, die geplante Lärmschutzwand um ca. 5,0 m näher an die Staatsstraße (bis unmittelbar hinter die teilweise vorhandene Hecke) und/oder höher als bisher geplant auszuführen, z. B. mindestens 3,5 m bis 4,0 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss, auch im Hinblick darauf, dass die südlichen Wohnbaugrundstücke auf der Südseite eher eben und nicht wie in den Schnitten dargestellt hängig aufgefüllt werden.

Ferner wird zur Erhöhung der Abschirmwirkung angeregt, die Lärmschutzwand beidseitig über die Wohnbaufläche hinaus zu verlängern.

Alternativ und/oder ergänzend zur o. a. Erhöhung/Verschiebung der Lärmschutzwand wird zudem angeregt, die 1. Häuserzeile als abschirmende geschlossene Riegelbebauung auszuführen (Anordnung der Garagen/ Nebengebäude mit Firstdach zwischen den Häusern). Durch diese aktiven Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit dem Verschieben/Abrücken der südlichen Baugrenze um mindestens ca. 10 m nach Norden würden sich die hohen Verkehrslärmimmissionen und damit die Anforderungen an ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen vermindern lassen.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Eine Verlängerung der Lärmschutzwand ist nicht möglich. Im Westen wurde der Geländetopographie sowie den Wünschen des betroffenen Grundstückseigentümers hinsichtlich eines zusammenhängenden Gartengrundstückes Rechnung getragen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches im Westen ist unter den o.g. Gesichtspunkten nicht möglich. Im Osten ergibt sich die Länge der Lärmschutzwand infolge des geplanten Geh- und Radweges an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Auch ein weiteres Heranrücken der Lärmschutzwand an die Staatsstraßen ist aufgrund verbindlicher Vorgaben des Staatlichen Bauamtes Bamberg zum einzuhaltenden Mindestabstand (15,0 m zum Fahrbahnrand) nicht realisierbar.

Im Rahmen umfangreicher schalltechnischer Voruntersuchungen wurde auch das Abrücken der Baugrenze der ersten Gebäudereihe von der Staatsstraße sowie die Ausführung der Lärmschutzwand bis zu 5,0 m Höhe über Erdgeschoss-Fußbodenoberkante der ersten Baureihe untersucht. Zusammenfassend kann auch mit höheren Lärmschutzeinrichtungen und einem Abrücken der Baugrenze von der Staatsstraße das vorliegende Verkehrslärmproblem für den östlichen Teil der ersten Baureihe nicht gelöst werden. So ergibt sich bei einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,0 m über Erdgeschoss-Fußbodenoberkante im 1. OG des Immissionsortes IO 13 eine Überschreitung des zulässigen Immissionsgrenzwertes nach 16. BImSchV von 3,1 dB(A). Rückt man diesen Immissionsort um 10,0 m von der Staatsstraße ab, so verbleibt immer noch eine Pegelüberschreitung von 2,7 dB(A). Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass derart hohe Lärmschutzeinrichtungen auch zu erheblichen optischen, gestalterischen und funktionalen Nachteilen hinsichtlich Grundstücksnutzung und städtebaulichen Entwicklungszielen (Verschattung der Außenwohnbereiche, Käfigeffekt, Ortseingangsbild etc.) führen.

Eine Verschiebung der südlichen Baugrenze für die erste Baureihe schränkt die Bauwerber hinsichtlich der Positionierung der Baukörper deutlich ein.

Die vorgeschlagene Ausbildung der ersten Baureihe als geschlossene Riegelbebauung erschwert die Platzierung von Fenstern auf den Ost- und Westseiten der Gebäude bzw. macht diese teilweise unmöglich.

Führt man sich vor Augen, dass hierdurch die Lärmproblematik im Ostteil der ersten Baureihe sowie auf der Südseite der gesamten ersten Baureihe ungelöst bleibt, würde diese Herangehensweise die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke unverhältnismäßig mindern. Im Gegenzug ergäben sich Vorteile hauptsächlich für die Grundstücke der zweiten Baureihe.

In Abwägung der möglichen Lösungsansätze sowie der hiermit verbundenen Vor- und Nachteile wurde das in der schalltechnischen Untersuchung beschriebene Lärmschutzkonzept gewählt. Dieses sieht den Schutz der Außenwohnbereiche durch die Einhaltung des maßgeblichen Immissionsgrenzwertes nach 16. BImSchV in der Tagzeit mithilfe aktiver Lärmschutzmaßnahmen vor. Dieser Umstand ist auch für die Erdgeschosse der ersten Baureihe sichergestellt.

Den verbleibenden Überschreitungen der zulässigen Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV (für das Erdgeschoss in der Nachtzeit im östlichen Teil der ersten Baureihe, für das 1. OG zur Tages- und Nachtzeit in der ersten Baureihe sowie für das 1. OG in der Nachtzeit im östlichen Teil der zweiten Baureihe) wird mithilfe der in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen (Verzicht auf Außenwohnbereiche im 1. OG der südlichsten Baureihe, Schallschutzfenster für erste Baureihe, Gebäudeorientierung in Kombination mit Schallschutzfenstern für östlichstes Baugrundstück der zweiten Baureihe) begegnet.

Darüber hinaus stehen den Bauwerbern weitere Mittel der architektonischen Selbsthilfe (z. B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) zur Verbesserung der Lärmsituation zur Verfügung.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger halten deshalb an dem von ihnen gewählten Lärmschutzkonzept unverändert fest.

Das Ortsschild Mühlendorf wird in Richtung Stegaurach bis an die Grenze des Baugebietes versetzt. Dadurch reduziert sich die Geschwindigkeit (auf 50 km/h) der Fahrzeuge und auch der von ihnen ausgehenden Emissionen für das Baugebiet.

## **1.2 Landratsamt Bamberg, FB Bodenschutz (Schreiben vom 24.10.2018)**

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Im Bereich des Bebauungsplanes sind uns weder Altlastverdachtsflächen, noch Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren. Von Seiten des Bodenschutzes besteht mit der eingereichten Planung Einverständnis.

Die Gemeinderat Stegaurach nimmt das Einverständnis zur Kenntnis, ebenso die gegebenen Hinweise. Gleichlautende Aussagen finden sich bereits in der Planbegründung.

## **1.3 Landratsamt Bamberg, FB Wasserrecht (Schreiben vom 24.10.2018)**

Aus wasserrechtlicher/wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum Vorhaben. Eventuelle ergänzende Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Kronach wären zu berücksichtigen.

Die Gemeinderat Stegaurach nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken bestehen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt und hat sich mit Datum vom 26.10.2018 bzw. vom 29.10.2018 schriftlich geäußert. Die Gemeinde hat diese Stellungnahmen berücksichtigt.

#### **1.4 Landratsamt Bamberg, FB Bauleitplanung (Schreiben vom 24.10.2018)**

Unter der Voraussetzung, dass Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und vorgelegter vorhabenbezogener Bebauungsplan aufeinander abgestimmt sind, sich nicht widersprechen und die rechtlichen Vorgaben des § 12 BauGB eingehalten werden, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Detaillierte Aussagen können aufgrund dieser komplexen Abstimmungsnotwendigkeit aus bauleitplanerischer Sicht nicht getroffen werden.

Folgende Punkte sind noch zu überarbeiten:

1. Die im Bezug stehenden Höhenfestsetzungen Punkt III 1.2.3 „WA4“ und Punkt III 1.2.4 sollten zur Verständniserleichterung um eine Systemskizze ergänzt werden.
2. Die Festsetzung der max. Firsthöhe ist nicht unter Punkt 2.7 „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ aufzuführen, sondern dem Bereich „Maß der baulichen Nutzung“ zuzuführen.
3. Insbesondere die Textlichen Hinweise Punkt 5 und 6 beinhalten eine zwingende Umsetzung. Eine Verschiebung in den Festsetzungsbereich wäre somit notwendig.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Zu Ziffer 1. wird festgestellt: Die Gemeinde hat die Empfehlung des LRAs zum Anlass genommen, um die getroffene textliche Festsetzung hinsichtlich ihrer Formulierung auf ihre Eindeutigkeit und damit auf ihre Verständlichkeit zu prüfen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass an der getroffenen Festsetzung vom Grundsatz her hinsichtlich der daraus resultierenden, baulich zu berücksichtigenden Konsequenzen und Vorgaben unverändert festgehalten wird. Im Sinne einer redaktionellen Klarstellung wird die bisherige Formulierung jedoch wie folgt angepasst: „Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss künftiger Wohn-/Hauptgebäude sowie die fertige Oberkante ebenerdiger Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Freisitze o. ä.) in dem mit „WA 4“ gekennzeichneten Bereich müssen jeweils mindestens 2,0 m unterhalb der niedrigsten Maueroberkante der an der jeweiligen hinteren Grundstücksgrenze befindlichen Lärmschutzwand liegen.“ Auf dieser nunmehr redaktionell klargestellten Grundlage wird die Erstellung ergänzender, die Textformulierung verdeutlichender Skizzen nicht mehr notwendig.

Zu Ziffer 2. wird festgestellt: Die Festsetzung wird innerhalb der textlichen Festsetzungen empfehlungsgemäß verschoben.

Zu Ziffer 3. wird festgestellt: Eine Verschiebung der Punkte 5 und 6 in die textlichen Festsetzungen erfolgt nicht. Bei den jeweiligen textlichen Ausführungen handelt es sich zweifelsfrei um Hinweise und eindeutig nicht um Aussagen mit Festsetzungscharakter. Daher wäre die Verschiebung fehlerhaft. Die Verschiebung des textlichen Hinweise Nr. 5.1 ist auch nicht notwendig, da alle Ergebnisse/Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung (die auch nochmals in der Begründung dargestellt und erläutert werden) mittels Festsetzungen berücksichtigt und sanktioniert sind.

Eine Verschiebung des textlichen Hinweises Nr. 5.2 in die textlichen Festsetzungen wäre rechtsfehlerhaft. Zunächst ist festzuhalten, dass die TA-Lärm ohnehin einzuhalten ist, sofern nicht im konkreten Fall von ihr abgewichen werden kann und eine entsprechende Grundlage dafür besteht. Vorliegend wird mit dem Hinweis eine Abweichung von den Immissionsrichtwerten der Nr. 6 der TA-Lärm artikuliert (Verzicht auf Betrachtung der Vorbelastung). Diese Abweichungsmöglichkeit bezieht sich allerdings auf Einzelfallentscheidungen der TA-Lärm. Bei einer Verschiebung in die Festsetzungen würde es sich dann aber um eine pauschal geltende Regelung handeln. Daneben sehen das BauGB und der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz vor, dass das Verwaltungshandeln erforderlich, konkret also eine Festsetzung notwendig sein muss. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Beschaffenheit oder die Lage der haustechnischen Anlagen stehen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eines Bebauungsplanes noch nicht fest. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde richtigerweise dazu entschieden, diesen Aspekt nur unter den textlichen Hinweisen aufzuführen und hält daran unverändert fest.

Hinweis: Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der dazugehörige Durchführungsvertrag muss dabei vor Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) abgeschlossen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich geltende gesetzliche Bestimmungen werden berücksichtigt.

### **1.5 Landratsamt Bamberg, FB Verkehrswesen (Schreiben vom 24.11.2018)**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Auf die in der Begründung auf den Seite 40 ff (12.4 Verkehrsflächen), 58 (13.3 Einfriedungen) und 59 (13.4 Garagen, Carports, Stellplätze) enthaltenen Ausführungen und Festsetzungen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Diesen Ausführungen ist aus hiesiger Sicht nichts mehr hinzuzufügen.

Hinweis: Ein Gehweg liegt nur dann vor, wenn ein Hochbord von mindestens 5 cm gegeben ist. Bei einem niedrigeren Bord ist von einem Seitenstreifen auszugehen, auf dem der Fußgänger keinen besonderen Schutz hat, da auf einer solchen Fläche auch geparkt werden darf.

Der Gemeinderat Stegaurach nimmt die gegebenen Hinweise und die Zustimmung zum Planentwurf zur Kenntnis. Der Hinweis zum Thema Gehweg/Seitenstreifen wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

### **1.6 Landratsamt Bamberg, Sonstiges (Schreiben vom 24.10.2018)**

Die Stellungnahme des Fachbereiches Naturschutz wird ggfs. nachgereicht.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Nachdem seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Bamberg die angekündigte Stellungnahme bis zur 47. KW 2018 nicht vorlag, nahm das von der Gemeinde bzw. vom Vorhabenträger mit der Betreuung des Bauleitplanverfahrens beauftragte Planungsbüro Höhnen & Partner in der 48. KW 2018 mit dem LRA Bamberg Kontakt auf, um nachzufragen, ob und wenn ja bis wann mit einer Stellungnahme der UNB zu rechnen sei. Am 14.12.2018 teilte der FB Bauleitplanung am LRA Bamberg Höhnen & Partner fernmündlich mit, dass die UNB von einer Stellungnahme absehen werde.

## **2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth (Schreiben vom 22.10.2018)**

Gegen die o.a. Bauleitplanung der Gemeinde Stegaurach werden keine Einwände erhoben. Zur Ergänzung der Flächennutzungsplanfertigung der Regierung von Oberfranken wird nach Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung (§§ 13b, 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB) um Übermittlung eines entsprechenden Textblattes (Klappe) gebeten (M 1:10.000).

Die Gemeinde Stegaurach nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Regierung gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen. Die Gemeinde wird der Regierung das erbetene Textblatt (Klappe) zukommen lassen.

## **3. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach (Schreiben vom 24.09.2018)**

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen. Sollten Abwasserleitungen im WSG errichtet werden, so ist die gültige Schutzgebietsverordnung zu beachten bzw. ggf. eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung zu beantragen. Die Trink- und Brauchwasserversorgung kann durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung gewährleistet werden. Nutzungen oder Bauten können evtl. durch hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe GW-Stände obliegt den jeweiligen Bauherren. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Der Gemeinderat Stegaurach nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Gleichlautende Angaben/Informationen befinden sich bereits in der Begründung. Die genannten Belange sind erkannt und berücksichtigt. Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird ergänzend in die Begründung aufgenommen. Das Schutzgebiet wird zudem auch nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Im Ortsteil Mühlendorf, am östlichen Rand der bestehenden Bebauung soll ein neues Wohngebiet erschlossen werden. Die Auslastung der gemeindlichen Kläranlage Stegaurach ist bereits sehr hoch, die Anforderungen an die Reinigungsleistung werden bisher jedoch stabil eingehalten. Im Zuge des anstehenden Verfahrens für Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis der Kläranlage (die

bestehende Erlaubnis endet am 31.12.2018) sind die abwassertechnischen Nachweis zu erstellen, mit denen zu belegt ist, ob und ggf. wie die erforderliche Abwasserreinigung auch dauerhaft sicher gewährleistet ist. Nach aktuellem Sachstand sind Sanierungsmaßnahmen auf der Kläranlage notwendig. Diese sollten zeitgleich mit dem Bezug der Wohnhäuser in Betrieb genommen werden. Für die gemeindliche Mischwasserbehandlung steht ebenfalls die Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis an, auch hier sind bei den abwassertechnischen Nachweisen die geplanten Entwässerungsflächen zu berücksichtigen. Die Einleitung der Schmutzwässer sollte möglichst unterstromig des dortigen Stauraumkanals erfolgen.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, alle für die genannten wasserrechtlichen Antragsverfahren notwendigen Unterlagen vorbereiten zu lassen und innerhalb der zu berücksichtigenden/einzuhaltenden Fristen den Genehmigungsbehörden zu übermitteln. Der Hinweis zur Einleitungsstelle für künftig im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Ebenso berücksichtigt werden die Hinweise zur Ertüchtigung der Kläranlage, zur Neuerteilung ihrer wasserrechtlichen Erlaubnis sowie zur Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die gemeindliche Mischwasserbehandlung. Die Verwaltung wird beauftragt, alle hierfür notwendigen Unterlagen zu erstellen bzw. vorhandene Unterlagen fortzuschreiben.

Die vorgesehene Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem ist zu begrüßen, diese nachhaltige Niederschlagswasserbeseitigung entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG. Ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser ist durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen. Die wirksamsten Maßnahmen bestehen darin, Siedlungsflächen so wenig wie möglich zu versiegeln und so durchlässig wie möglich zu gestalten.

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Hinsichtlich des naturnahen Umgangs mit Regenwasser wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Begründung sowie auf die diesbezüglich relevanten textlichen Festsetzungen verwiesen. Dieser Belang ist erkannt und planerisch berücksichtigt. Jedoch setzen insbesondere die ungünstigen örtlichen Baugrundverhältnisse der Gemeinde hinsichtlich des Aspektes der Niederschlagswasserversickerung Grenzen. Laut Baugrundgutachten ist weitgehend flächendeckend von nicht versickerungsfähigem Untergrund auszugehen, so dass die Errichtung von Rigolen, Sickerpackungen o.ä. Versickerungseinrichtungen nicht zielführend, da nicht funktionsfähig umsetzbar ist. Daher wurden bislang in der Begründung zu diesem Aspekt enthaltene Informationen zwischenzeitlich beseitigt, um zukünftige Irritationen bzw. Missverständnisse zu vermeiden.

Nachdem eine Versickerung im Baugebiet laut Baugrunduntersuchung nicht möglich ist, soll das gesammelte Niederschlagswasser in die nahe Aurach eingeleitet werden. Diese Einleitung ist wasserrechtlich zu behandeln, im Verfahren ist das DWA- Merkblatt M 153 zu beachten.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Gleichlautende Aussagen befinden sich bereits in der Begründung. Geltende Richtlinien und Vorgaben werden außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens im Rahmen der dann notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Wie unter vorstehenden Punkt 1 ist auf das im Talraum befindliche Wasserschutzgebiet hinzuweisen. Für Baumaßnahmen ist die geltende Schutzgebietsverordnung zu beachten. Sie müssen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt, dass die Aussagen zum Wasserschutzgebiet in die Begründung aufgenommen werden.

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie wassersensiblen Bereiche betroffen. Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt Bamberg vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser- verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren.

Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Gleichlautende Angaben/Informationen sind in der Begründung bereits vorhanden. Die Gemeinde hat diesbezügliche Belange als abwägungsbeachtlich erkannt und entsprechend berücksichtigt.

#### **4. Staatliches Bauamt, Bereich Straßenbau, Bamberg (Schreiben vom 29.10.2018)**

Die vorliegende Bauleitplanung tangiert die Staatsstraße 2276. Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau keine Einwände, wenn die unter 2.2 bis 2.4 genannten Punkte beachtet werden.

Der Gemeinderat Stegaurach nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände bestehen und verweist auf ihre nachfolgenden Beschlüsse.

Die im Plan eingetragene Bauverbotszone von 20,0 m (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) und die Baubeschränkungszone von 40,0 m (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) wurden in den Planunterlagen bereits dargestellt. Eine Ausnahme vom Anbauverbot nach Art. 23 Abs. 1 i.V.mit Abs. 2 BayStrWG können wir für die Lärmschutzwand erteilen, soweit ein Mindestabstand von 15,0 m zum befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2276 nicht unterschritten wird.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Die Planung berücksichtigt diese Vorgabe abstimmungsgemäß. Auf die diesbezüglichen zeichnerischen Darstellungen/Festsetzungen und textlichen Erläuterungen bzw. Festsetzungen (s. auch Begründung) wird verwiesen.

Die Verkehrserschließung ist ausschließlich über die gemeindliche „Steinachstraße“ vorzunehmen. Dies gilt auch für den Baustellenverkehr. Zusätzliche Zu- und Ausfahrten dürfen nicht angelegt werden.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Wie mit Blick auf die vorgelegte Planung zu erkennen ist, sind die diesbezüglichen Forderungen berücksichtigt. Für den Baustellenverkehr werden ausschließlich die bereits vorhandenen Straßen genutzt.

Der geplante Geh- und Radweg aus dem Baugebiet, der an den zur St 2276 parallel verlaufenden Geh- und Radweg anschließt, ist im Bereich des Staatsstraßengrundstückes als eigenständige gemeindliche Fläche abzumarken und im Bestandsverzeichnis der Gemeinde entsprechend zu widmen.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Diesbezügliche Belange werden im Rahmen der anstehenden Sonderung berücksichtigt und umgesetzt. Ein entsprechender Hinweis wird vorsorglich sowie der Vollständigkeit halber in die Begründung aufgenommen.

Soweit auf Flächen des Freistaats Bayern Heckengehölzbestand entfernt werden muss, sind als Ersatz entsprechende Neuanpflanzungen in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt (Sachgebiet Landschaftspflege) vorzunehmen. Grundsätzlich sind die erforderlichen Sicherheitsabstände nach der RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.mit Art. 29 BayStrWG).

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Diesbezügliche Vorgaben werden im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. bei der Bauausführung berücksichtigt und umgesetzt. Entsprechende Hinweise werden der Vollständigkeit halber in die Begründung aufgenommen.

Die aktuellen straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen sind gemäß beiliegender Anlage im Plan noch zu ergänzen.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt, dass die straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen in der Planzeichnung zu ergänzen sind, sofern sie bislang noch nicht vollständig dargestellt sind.

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßengrundstück darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Gemeinde verweist auf ihre diesbezüglich relevante textliche Festsetzung (s. Abschnitt III., Ziffer 1.4.6). Dieser Belang ist erkannt und planerisch berücksichtigt.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Die Gemeinde nimmt diesen Hinweis der Vollständigkeit halber in ihre Begründung (Kap. 12.9.4 „Verkehrslärm“) auf.

#### **5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (Schreiben vom 01.10.2018)**

Die geplante Maßnahme befindet sich im laufenden Flurbereinigungsverfahren.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Der Sachverhalt ist bekannt und war bislang bereits berücksichtigt. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Begründung (s. Kap. 4.2 „Geltungsbereich des vBBPs/GOPs“ bzw. in Kap. 5.1 „Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 03/2018)“) sowie die entsprechenden zeichnerischen Darstellungen in der Planurkunde wird hingewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Geltungsbereichsflächen nunmehr aus dem laufenden Flurbereinigungsverfahren herausgenommen bzw. diese Flächen ausgespart. Maßgebende Grundlage für den vorliegenden Bauleitplan sind insofern ausschließlich die bislang noch immer unverändert geltenden Grundstückszuschnitte und Grenzverläufe gemäß der aktuellen digitalen Flurkarte. Die Gemeinde wird daher bislang dargestellte neue Grundstücksgrenzen und Flurnummern gemäß der vorläufigen Besitzeinweisung aus der Planzeichnung entfernen und gleichfalls entsprechende Ausführungen in der Begründung anpassen bzw. beseitigen.

#### **6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Bereich Landwirtschaft, Bamberg, (Schreiben v. 10.10.2018)**

Die einbezogenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden hauptsächlich als Ackerflächen genutzt. Die Bodenqualitäten liegen mit Bodenzahlen von 38 - 39 Bodenpunkten (lehmiger Sand) eher im durchschnittlichen Bereich. Die Flächen sind leicht nach Süden geneigt. Durch die Planung werden die Ackerfläche im Osten und die beiden Flächen im Norden ungünstig geteilt, so dass relativ kleine, ungünstig zu bewirtschaftende Restflächen übrigbleiben.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Die Hinweise zur Bodenqualität werden ergänzend sowie der Vollständigkeit halber in die Begründung aufgenommen. Die Eigentümer derjenigen Grundstücke, bei denen ggf. kleinteilige Restflächen außerhalb des Geltungsbereiches übrigbleiben, sind Teil der Vorhabenträgerschaft. Diese sind sich dieser Konsequenz bewusst und nehmen sie in Kauf.

Da es auch ein politisch und gesellschaftliches Ziel ist, den Flächenverbrauch zu verringern, wird zudem darauf hingewiesen, dass mit landwirtschaftlichen Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss (§ 1a Abs. 2 BauGB).

„Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Es ist deshalb zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, Gebäudeleerstand, Baulücken bzw. Brachflächen vorrangig zu nutzen.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Die Gemeinde ist sich dieses Belanges voll bewusst und hat sich mit ihm auseinandergesetzt. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Begründung (s. Kap. 3 „Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Bereits durch die gewählte Verfahrensart trägt die Gemeinde agrarstrukturellen Belangen sowie den Aspekten des Bodenschutzes Rechnung. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen außerhalb des



Plangebietes, die erfahrungsgemäß in der Praxis nahezu vollständig zu Lasten land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, werden im vorliegenden Planfall nicht notwendig. Die Gemeinde hat darüber hinaus alles unternommen, um trotz Aufrechterhaltung ihrer städtebaulichen Planungsziele die im Geltungsbereich liegenden Flächen möglichst optimal und effektiv zu nutzen, um auch hierdurch weitere Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden/ minimieren. Existenzgefährdungen landwirtschaftlicher Betriebe in Folge der Plangebietsausweisung und des damit verbundenen Entzugs landwirtschaftlicher Nutzflächen aus der Produktion können gleichfalls verneint werden, da es sich bei sämtlichen von der Planung betroffenen Landwirten/Grundstückseigentümern um Mitglieder der Vorhabenträgerschaft handelt. Diese haben sich bewusst für das Einlegen ihrer Grundstücke in den Geltungsbereich entschieden. Ohne deren freiwillige Zustimmung wäre die vorgelegte Planung nicht umsetzbar gewesen. Bezüglich des Aspektes „Baulückenmanagement“ verweist die Gemeinde auf ihre diesbezüglichen Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 3 „Planungsanlass und Planungsziele“).

Auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung der Felder wird bereits in der Begründung unter Punkt 12.10.03 (Landwirtschaftliche Immissionen) hingewiesen. Eine immissionsrelevante landwirtschaftliche Tierhaltung befindet sich nach unserer Kenntnis nicht in der Nähe des geplanten Wohngebietes.

Es ist darauf zu achten, dass einbezogene bzw. angrenzende Flurwege auch weiterhin uneingeschränkt mit moderner Landtechnik befahren werden können. Auch nach Durchführung der Planung muss jedes Feld wegemäßig erreichbar sein.

Es ist darauf zu achten, dass vorhandene Drainagen nicht beschädigt werden. Etwaige Schäden an den Drainagen sind wieder ordnungsgemäß zu beseitigen.

Werden die Anregungen beachtet, bestehen seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg (Bereich Landwirtschaft) keine Bedenken zum vorgelegten Bebauungsplan "Am Steinig II" in Mühlendorf, Gemeinde Stegaurach.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Die Gemeinde hat alle genannten Belange berücksichtigt und verweist insbesondere auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Begründung (s. Kap. 10.7.3 „Belange der Landwirtschaft“).

Der Hinweis auf das Fehlen immissionsrelevanter landwirtschaftlicher Tierhaltung im Umfeld des Plangebietes wird der Vollständigkeit halber in die Begründung aufgenommen.

Die Gemeinde nimmt die Zustimmung des AELFs zur vorgelegten Planung zur Kenntnis.

## **7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg (Schreiben vom 24.09.2018)**

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Baugebietes stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Gemeinde Stegaurach nimmt zur Kenntnis, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Einwände bestehen. Die gegebenen Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt.

## **8. Vodafone GmbH, Nürnberg (Schreiben vom 26.10.2018)**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg (Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Die Gemeinde Stegaurach nimmt die Hinweise zur Kenntnis und wird diese im Bedarfsfall bei der Ausführungsplanung bzw. bei der Bauausführung berücksichtigen.

## **9. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Bamberg (Schreiben vom 08.11.2018 u. 09.11.2018)**

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Die elektrische Erschließung der kommenden Bebauung wird über die bestehende Transformatorenstation Steinachstraße TH105187 in Mühlendorf erfolgen.

Im Baugebiet wird die Errichtung von Kabelverteilerschränken notwendig sein. Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Bamberg gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Die Gemeinderat Stegaurach nimmt zur Kenntnis, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Bauleitplanung bestehen und wird die Hinweise bei der Ausführungsplanung bzw. bei der Bauausführung berücksichtigen.

## **10. Wasserversorgung Auracher Gruppe, Stegaurach (Schreiben vom 18.10.2018)**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Steinig II" liegt im Wassereinzugsgebiet unserer Brunnen III und IV in Stegaurach.

Die im Gutachten der Fa. Gartiser, German & Piewak GmbH vom 29.05.2018 dargestellten Ergebnisse der Rammkernsondierung zeigen, dass insbesondere bei den RKS 2, 3 und 6 überwiegend durchlässige Sandsteine angetroffen wurden. Um während der Bauphase die erhöhten Risiken für den Eintrag wassergefährdender Stoffe in den Untergrund zu minimieren, wird gebeten, folgende Vorsorgemaßnahmen als Festsetzungen aufzunehmen:

Jeder Bodeneingriff im Wassereinzugsgebiet kann aufgrund des fehlenden, belebten Oberbodens eine Gefährdung des Grundwassers mit sich bringen. Der Zeitraum von Beginn der jeweiligen Erdarbeiten bis zur Fertigstellung der Bodenplatte ist so kurz wie möglich zu halten. Ferner hat der Wiederauftrag des Oberbodens und die Wiederansaat der Flächen im nichtbefestigten Bereich zügig zu erfolgen. Baustellen sind so zu betreiben, dass alle Wartungs- und Versorgungsmaßnahmen (betanken, schmieren, etc.) sowie das Abstellen von Baufahrzeugen und motorgetriebenen Kleingeräten ausschließlich auf undurchlässigen, also z.B. asphaltierten, Abstellflächen erfolgt. Auf allen Baufahrzeugen sind Bindemittel für Leichtflüssigkeiten zum sofortigen Einsatz bei Leckagen mitzuführen. Auf der Baustelle sind ein Container und Plastikfolien für den Fall vorzuhalten, dass kontaminiertes Erdreich unverzüglich komplett entfernt und gelagert werden kann.

Notwendige Tanks für Treib- und Schmierstoffe sind auf der Baustelle in undurchlässigen Wannen mit entsprechendem Volumen zu lagern. Unfälle, die schädliche Einwirkungen auf das Grundwasser haben können (z.B. Auslaufen von Hydrauliköl), sind unverzüglich der Feuerwehr und dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe zu melden. Auf der Baustelle haben die dafür notwendigen Telefonnummern jederzeit bekannt zu sein. Alle Baugrundstücke sind durch dichte Grundstücksanschlüsse und Grundstücksentwässerungsanlagen ordnungsgemäß an die öffentliche Entwässerungseinrichtung anzuschließen. Deren Dichtigkeit ist durch eine Bestätigung schriftlich nachzuweisen. Die Grundstücksanschlüsse und Grundstücksentwässerungsanlagen sind regelmäßig alle 10 Jahre auf Dichtigkeit zu kontrollieren und im Leckagefall unverzüglich zu sanieren.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Plangebietsflächen liegen vollständig außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, d.h. außerhalb der Kern- und der darum herum befindlichen Schutzzonen. Die Aufnahme der gewünschten Festlegungen in die Festsetzungen des Bauleitplanes ist nicht geboten und erfolgt nicht. Sofern zutreffend und

notwendig können und werden die vorgenannten Punkte entweder über Auflagen in den künftigen Baugenehmigungen sanktioniert und/oder im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung unter Einbeziehung des Zweckverbandes berücksichtigt. Darüber hinaus gelten ohnehin die diesbezüglich relevanten Vorgaben der Schutzgebietsverordnung.

## **TOP 04 D Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **1. Herr Andreas GECK, Stegaurach (Schreiben vom 19.10.2018)**

Mit Bekanntmachung vom 14.08.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBBP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) und mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und gleichzeitig die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Weiterhin wird erklärt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange verzichtet wurde verzichtet. Hierzu wird grundsätzlich angemerkt, dass es sich im vorliegenden Verfahren, so wie es aus dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung zu entnehmen ist, sich nicht um ein Verfahren nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) handeln kann. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB lautet: „Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet.“

Aus den ausgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich welches Vorhaben in welcher Frist durchgeführt werden soll. Den Unterlagen kann nur entnommen werden, dass es sich um einen klassischen Angebotsbebauungsplan handelt und dass die Erschließungsmaßnahmen durch einen Erschließungsträger ausgeführt werden sollen. Eine entsprechende Erschließungsplanung gibt es nicht, dies ist ausdrücklich so (... bleibt einer späteren Fachplanung ...) in der Begründung erwähnt (u.a. Seite 40 - Verkehrsflächen).

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Nach dem im Jahre 2007 eingeführten § 12 Abs. 3 a BauGB kann als Vorhaben auch ein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt werden (gelockerte Vorhabenbindung). Zum Vorhaben wird das Baugebiet durch die Ausgestaltung im Durchführungsvertrag, in dem definiert wird, was das Vorhaben ist. Der Bebauungsplan darf nur solche Vorhaben zulassen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Es wird weiterhin eingewendet, aus den vorgelegten Unterlagen wäre nicht zu erkennen, innerhalb welcher Fristen das Vorhaben durchgeführt würde. Hierzu stellt die Gemeinde fest: Der Durchführungsvertrag darf im Zeitpunkt der Auslegung noch nicht abgeschlossen sein, weil sonst ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz BauGB vorläge. Daher ist der Durchführungsvertrag nicht zur Auslegung bestimmt (vgl. Erst/Zinkhahn/ Bielenberger/Krautzberger, BauGB, § 112 BauGB RdNrn. 92, 132 und 135). Er braucht im Übrigen auch nicht bekannt gemacht zu werden. Damit sind auch Ausführungsfristen nichts, was bekannt gemacht werden muss.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan zeigt die Erschließungsanlagen auf. Weiter beinhaltet die Begründung umfangreichere Ausführungen dazu in Kapitel 12.4. Zusätzlich enthält auch der Durchführungsvertrag entsprechende Beschreibungen. Dies ist ausreichend. Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes wird die Gemeinde der Öffentlichkeit noch einen gesonderten Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegen.

Außerdem erklärt die Gemeinde die Erleichterungen des § 13 b i.V.m. § 13 a und § 13 Abs. 2 BauGB in Anspruch zu nehmen und auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der TÖB sowie auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu verzichten. Als Planungsziel wird erklärt, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erfüllung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und hierbei auch eine Flächenbevorratung erforderlich ist, einer Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht. Es ist seltsam, dass eine Gemeinde eine Flächenbevorratung für einen Vorhabenträger als städtebauliches Entwicklungsziel ausgibt und dies mit dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB („Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“) begründet.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Allgemein steht die Bauleitplanung unter dem Vorbehalt der Erforderlichkeit und der städtebaulichen Rechtfertigung. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt die Initiative nicht von der Gemeinde, sondern vom Vorhabenträger, was entsprechend dokumentiert ist.

Gleichwohl sind die beiden vorgenannten Grundsätze auch bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten, bevor sich die Gemeinde zur Aufstellung entschließt, auf die auch im Verfahren nach § 12 BauGB kein Rechtsanspruch besteht. Zu beiden Punkten gibt die vorgelegte Begründung tragfähige Überlegungen wieder, an denen die Gemeinde festhält. Ein Defizit bzw. einen Fehler hat die Gemeinde geprüft, kann solche jedoch nicht erkennen. Die Gemeinde wurde auf einen solchen angeblichen Fehler auch nicht seitens der für die Prüfung diesbezüglicher Belange maßgebenden Fachbehörden (Regierung, Regionaler Planungsverband, Landratsamt) aufmerksam gemacht. Sie wertete auch dies als Indiz dafür, dass ihre eigene Einschätzung zu diesem Aspekt richtig ist.

Im Übrigen sind auch weder die gewählte Verfahrensart noch die in dieser Folge angewendeten Verfahrenserleichterungen zu beanstanden und wurden seitens der maßgebenden Fachstellen auch nicht beanstandet. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 6 („Entwicklungsgebot“), in Kapitel 16 („Umweltbericht“), in Kapitel 17 („Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung“) sowie in Kapitel 24.1 („Gewählte Verfahrensart“) wird verwiesen. Diesen ist nichts hinzuzufügen.

Die Notwendigkeit der Baulandausweitung soll durch eine Tabelle (Tab. 1 Seite 3 der Begründung) belegt werden. In dieser Tabelle wird mit „gemeindlichen Zahlen“ ein Bedarf suggeriert. Unverständlich ist, dass die gemeindlichen Zahlen zur Entwicklung der Gemeinde und die Zahlen des Landesamtes für Statistik als Vergleichszahlen herangezogen werden. Nach der Tabelle hat die Gemeinde in der Zeit von 2000 - 2016 einen Bevölkerungszuwachs von 895 Einwohnern (eigene Zählung) aber nach den Zahlen des Landesamtes für Statistik beträgt der Einwohnerzuwachs nur 725 Einwohner. Unverständlich ist auch wieso der Unterschied von 170 Einwohnern nicht erklärt wird, sondern einfach als Begründung für einen Baulandbedarf herangezogen wird. Erschwerend aber ist, dass die Entwicklung der Bevölkerungszahlen absichtlich/unabsichtlich falsch interpretiert wird. Ab dem Jahr 2004 hat eigentlich kein relevanter Bevölkerungszuwachs für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauformen stattgefunden. Von 2004 bis jetzt ist der Bevölkerungszuwachs durch eine Bevölkerungsumverteilung (nicht meldepflichtige Nato-Angehörige + Ehepartner gegen meldepflichtige Bürger) sowie durch die Sonderwohnformen Altenpflegeheim, Betreutes Wohnen-Lerchenweg, Rollstuhlwohnheim, Betreutes Wohnen-Renkenweg, Wohnheime Lebenshilfe und Pflegeheim Lebenshilfe (ca. 700 -750 Personen) entstanden. Wenn die amtlichen Zahlen des Landesamtes für Statistik, welche von der Gemeinde gemeldet werden, in der Zeit von 2000 - 2016 nur einen Einwohnerzuwachs von 725 Personen ergeben (hierbei sind die Boom-Jahre 2001, 2002 u. 2003 mit + 381 Einwohner enthalten) ist kein Bedarf für Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten nachgewiesen.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Es wird eingewendet, die Notwendigkeit der Baulandausweisung soll durch Tabelle 1 belegt werden. Diese Aussage ist unrichtig und entspricht durch die darin formulierte Einengung/Fokussierung nur auf diese Tabelle 1 und auf die darin zusammengestellten Daten, nicht den Tatsachen. Tatsächlich ist die Tabelle 1 zur Darstellung der Bevölkerungsentwicklung des Gesamtgemeindegebietes für den Zeitraum von 2000 - 2017 nur ein Baustein im gesamten Argumentationsgang der Gemeinde. Diese Tatsache lässt der Einwendungsführer unerwähnt bzw. übersieht sie zur Gänze.

Die in Tabelle 1 wiedergegebenen Daten und Werte basieren auf Angaben der Gemeinde, was in der Planbegründung eindeutig so benannt ist. Demnach ist klar, dass es sich nicht um Zahlen aus den jährlich erscheinenden „Gemeindedaten“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung handelt. Die Verwendung dieser Zahlen ist zulässig. Da weiterhin in der Begründung zum Planentwurf vom 09.07.2018 an keiner Stelle eine Gegenüberstellung der von der Gemeinde erhobenen Bevölkerungszahlen und den Bevölkerungszahlen des Landesamtes für Statistik erfolgt, war logischerweise auch eine Erklärung der Differenz zwischen den jeweiligen Bevölkerungszahlen nicht notwendig. Der vom Einwendungsführer geforderte Erklärungs-/Rechtfertigungsbedarf ist daher unbegründet.

Sofern der Einwendungsführer weiterhin feststellt, laut den Gemeindedaten sei es im Zeitraum zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2017 zu einem Bevölkerungszuwachs von 725 Einwohnern gekommen, so wurde diese Angabe seitens des Einwendungsführers zunächst rechnerisch falsch ermittelt. Tatsächlich beläuft sich in diesem Zeitraum der Einwohnerzuwachs nämlich nur auf 718 Einwohner. Dies nur zur Richtigstellung.

Die Differenz zwischen den von der Gemeinde erhobenen Bevölkerungszahlen und den vom Landesamt für Statistik in den Gemeindedaten veröffentlichten Zahlen ist objektiv begründbar/erklärbar, wie auch dem Einwendungsführer aus seiner eigenen Berufspraxis bekannt sein müsste. Hierzu stellt die Gemeinde fest:

- Die aktuellen Bevölkerungszahlen ergeben sich durch Fortschreibung der Ergebnisse der jeweilig letzten Volkszählung (derzeit Zensus 2011) mit Angaben der Statistiken der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungsstatistik. Laut Bevölkerungsstatistikgesetz wird die Bevölkerungszahl in Deutschland buchhalterisch fortgeschrieben.
- Monatlich wird eine Bilanzierung der von den Standesämtern gemeldeten Geburten (+) und Sterbefälle (-) sowie der von den Meldebehörden gemeldeten Zuzüge (+) und Wegzüge (-) durchgeführt, um damit die neuen Bevölkerungszahlen zu ermitteln. Den Startpunkt der Berechnung bildet die jeweils letzte Volkszählung. Ferner werden Staatsangehörigkeitswechsel, sonstige Bestandskorrekturen und Gebietsänderungen und zum Nachweis des Familienstandes die Daten zu Eheschließungen, Ehescheidungen und Lebenspartnerschaften berücksichtigt. Die Bevölkerungszahlen werden bis auf Gemeindeebene nach demografischen Merkmalen und Methoden fortgeschrieben (so werden z.B. Personen mit mehreren Wohnsitzen nur einmal gezählt und zwar am Ort der Hauptwohnung).
- In der Praxis ist zwischen einer „De-jure-Zahl“ (des Statischen Landesamtes) und einer „De-facto-Angabe“ (des Einwohnermeldeamtes) zu unterscheiden.
- Bei der „De-jure-Einwohnerzahl“ (s. Gemeindedaten) verwendet man die Zahl der Einwohner, die zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer bestimmten Raumeinheit mit ihrem dauerhaften Wohnsitz gemeldet waren und schreibt diese Zahl aufgrund von Meldungen (An- u. Abmeldungen, Geburten und Sterbefälle) oder Berechnungen und Schätzungen (Zensus) fort.
- Von dieser statistischen Größe weicht jedoch die von der Gemeinde erhobene „De-facto-Bevölkerung“ – also die tatsächlich in einem Gebiet augenblicklich anwesenden Personen – in mehr oder weniger großem Maße ab (Einflussfaktoren: z.B. Personen, die aus unterschiedlichen Gründen dort nicht gemeldet sind oder nur ihren Arbeitsplatz im Gebiet haben oder sich zeitlich begrenzt hier aufhalten (z.B. Heim- oder Therapieplätze) oder hier nur mit Nebenwohnsitz gemeldet sind, u.v.m.)

Die Gemeinde hat in ihrer Planbegründung auf Grundlage der von ihr richtig erhobenen Daten die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2000 – 2017 wiedergegeben und stellt den sich hierbei ergebenden prozentualen Zuwachs der vom Bayerischen Landesamt für Statistik für den Landkreis Bamberg prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gegenüber. Die Gemeinde bezieht sich - wie der Einwendungsführer hätte erkennen können und müssen - also eindeutig nicht auf die Gemeindedaten, sondern auf die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035 (Demographisches Profil für den Landkreis Bamberg, Beiträge zur Statistik Bayerns), vergleicht diese Werte miteinander bzw. stellt diese einander gegenüber. Die Gemeinde schildert insofern objektiv und wertneutral die jeweiligen Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung.

Selbst wenn sich die Gemeinde Stegaurach in Kapitel 3 der Planbegründung („Planungsanlass und Planungsziele“) auf die jährlich erscheinenden Gemeindedaten bezogen hätte (was nicht der Fall war), hätte sich auch dann am grundsätzlichen Inhalt ihrer Aussage (Bevölkerungszuwachs im Zeitraum zwischen 2000 und 2017) nichts geändert, da ja auch auf Grundlage der Gemeindedaten für den betrachteten Entwicklungszeitraum ein Bevölkerungszuwachs (718 Einwohner) zu verzeichnen ist. Auch der seitens des Einwendungsführers anschließend dargelegte Argumentationsgang ist unlogisch und unsubstantiiert. Er führt aus, innerhalb des Gemeindegebietes wären nicht meldepflichtige Bewohner (Nato-Angehörige/Familien) seit dem Jahr 2004 durch meldepflichtige Bewohner/Bürger ersetzt worden. Hierzu stellt die Gemeinde fest: Nichtmeldepflichtige finden keinen Eingang in der Statistik und verursachen dort entsprechend auch keinen zahlenmäßigen Niederschlag. Durch den Wegzug nichtmeldepflichtiger Menschen wurde bestehender Wohnraum frei. Der freigewordene Wohnraum wurde in der Folge durch meldepflichtige Neubürger/Zuzügler aufgefüllt. Dieser Zuzug nunmehr meldepflichtiger Personen schlug/schlägt sich in der Konsequenz ganz zwangsläufig in den Zahlen der gemeindlichen Bevölkerungsentwicklung und in der Statistik nieder. Aus dieser Entwicklung (promptes Auffüllen freigewordenen Wohnraums durch den erstmaligen Zuzug meldepflichtiger Neubürger) lässt sich weiterhin folgern, dass das Gemeindegebiet als Wohn- und Lebensmittelpunkt hohes Ansehen und eine hohe Nachfrage genießt. Daraus lässt sich weiterhin folgern, dass die Gemeinde diesen Zuzug auch dann hätte generieren können, wenn sie trotz unveränderter Ortsansässigkeit der nichtmeldepflichtigen Nato-Angehörigen im Rahmen von Bauleitplanverfahren neue Wohnbauflächen ausgewiesen hätte, um Wohnraum für den Zuzug meldepflichtiger Neubürger zu schaffen. Die Argumentation des Einwendungsführers ist insofern nicht stichhaltig.

Wenn der Einwendungsführer zudem argumentiert, der in der Statistik ausgewiesene Bevölkerungszuwachs sei weiterhin dem Zuzug vor allem von Senioren usw. in die im

Gemeindegebiet zuletzt neu geschaffenen Wohn-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtung geschuldet, daher bestände kein Bedarf an Einzel-, Doppelhäusern bzw. Einfamilienhäusern, so ist auch dieser Argumentationsgang nicht tragfähig. Wie gerade den Ausführungen in Kapitel 9 („Anpassung an die Ziele der Raumordnung“) zu entnehmen gewesen wäre, ist es gemeindliche Aufgabe, bei der Siedlungsentwicklung die Belange aller Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen. Dies tut die Gemeinde mit der vorliegenden Bauleitplanung nunmehr schwerpunktmäßig für Ehepaare und junge Familien usw. Insofern erweiterte die Gemeinde ihr Portfolio an Angeboten mit dem vorliegenden Bauleitplan um ein weiteres Standbein.

Hierzu weist die Gemeinde darauf hin, dass sie bezogen auf das Gesamtgemeindegebiet zuletzt im Jahr 2000 im Ortsteil Kreuzschuh (BBP „Hasensteig“) und im Jahr 2001 im Ortsteil Höfen (BBP „Scherweg“) Bebauungspläne aufgestellt hat, in deren Zuge Wohngebiete mit Einfamilienhäusern festgesetzt wurden. Beide Baugebiete sind mittlerweile jeweils ca. zu 80 % bebaut. Auch vor diesem Hintergrund hält es die Gemeinde für angemessen, für berechtigt und für erforderlich ca. 18 Jahre nach der letzten Ausweisung erstmalig wieder Wohnbauflächen auszuweisen.

Im Übrigen stellt die Gemeinde folgendes fest: Von keiner der maßgebenden Fachbehörden, weder von der Regierung noch vom Regionalen Planungsverband noch vom Landratsamt, wurde die von der Gemeinde erarbeitete städtebauliche Begründung, deren Bestandteil die Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung sind, bemängelt. Dies wertet die Gemeinde als weiteres Indiz der Richtigkeit ihrer Aussagen und ihrer eigenen Einschätzung.

Die Gemeinde hat ihren in Kapitel 3 der Planbegründung getätigten Argumentationsgang auch durch ihren Rechtsbeistand prüfen lassen. Auch von dieser Seite erfolgte keine Beanstandungen.

Die Ausführungen zum Kommunalen Flächenressourcenmanagement und REFINA-Projekt sind nur Scheinargumente. Nachweise für einen daraus generierten neuen Baulandbedarf sind der Begründung nicht zu entnehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Ermittlung des Baulandpotenzials sind die vorhandenen Baulücken, die Leerstände, das Nachverdichtungspotenzial und das demographische Baulandpotenzial zu erheben. Dann ist nachzuweisen, mit welchen Maßnahmen eine Aktivierung dieses Potenzials erfolgen soll. Abfragen über Verkaufsbereitschaft sowie Verkaufswerbung auf der gemeindlichen Homepage sind keine ausreichenden Maßnahmen zur Aktivierung, sondern stellen lediglich ein Lippenbekenntnis dar.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Der Einwand ist unsubstantiiert und entspricht nachweislich nicht den Tatsachen. Zunächst verweist die Gemeinde hier auf ihre diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 3 „Planungsanlass und Planungsziele“). Diesen ist nichts hinzuzufügen. Dass diese Aussagen nicht nur Lippenbekenntnisse sind, wie vom Einwendungsführer völlig zu Unrecht und völlig unbegründet behauptet, zeigen bereits die nachfolgenden Zahlen: Auf Grundlage ihres Baulückenkatasters hat die Gemeinde Stegaurach beispielsweise im Jahr 2009 352 freie Bauplätze ermittelt. Im Jahre 2018 hat sich diese Zahl auf mittlerweile 131 freie Bauplätze (- 221 Stück, - 62,78 %) verringert. Diese Zahlen widerlegen den Einwendungsführer und belegen, dass die Gemeinde intensiv daran arbeitet, Baulücken zu schließen. Die Vermarktung und Nachverdichtung dieser 131 Grundstücke wird jedoch zusehends schwieriger, da es sich hierbei zu einem nicht unerheblich hohen Anteil um sog. „Enkelgrundstücke“ handelt, d.h. um Flächen, die im Familieneigentum verbleiben sollen, um zukünftigen Generationen und Nachkömmlingen Baumöglichkeiten im Ort bieten bzw. sichern zu können. Aus diesem Grund stößt das weitere Brachflächenmanagement aktuell zusehends an seine Grenzen, wird von der Gemeinde unabhängig davon aber weiter intensiv in der gewohnten Art und Weise (s. Ausführungen hierzu in der Begründung) vorangetrieben.

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Der Gemeinderat hat sich in einem Grundsatzbeschluss zum Kommunalen Flächenressourcenmanagement verpflichtet, der Innenverdichtung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Ein Grundsatzbeschluss stellt eine Selbstverpflichtung des Gemeinderates dar. Hiervon kann nur mit einer besonderen Begründung abgewichen werden. Eine solche ist den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Sie würde z.B. vorliegen, wenn die Gemeinde Baurechte entschädigungslos von Wohnbaufläche in Ausgleichsflächen umwidmet. Dies kann sie tun, wenn das Baurecht länger als 7 Jahre erschlossen und baureif ist (§ 42 Abs. 3 BauGB). Mit einer solchen Maßnahme würden z.B. „Trittsteine“ für die Natur in bebauten Bereichen (z.B. B-Plan „Neukreuth“, „Doldenacker“ und „Am Steinig“) geschaffen und eine motivierende Wirkung erreicht.

Ein weiterer Grundsatzbeschluss der Gemeinde besagt, dass Bauland nur noch ausgewiesen wird, wenn dadurch Bauplätze im Rahmen von Einheimischenmodellen (siehe die Verfahren „Höfen - Scherweg“ und Kreuzschuh - „Am Hasensteig“) geschaffen werden. Auch eine solche Regelung ist den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Zum Grundsatzbeschluss mit dem Stichwort „Einheimischenmodell“ wird folgendes festgestellt: Ein ursprünglicher Beschluss vom 28.04.1998, wonach Bauland nur als Baulandmodell ausgewiesen werden soll, wenn Erschließungs- und Bedarfsflächen kostenfrei der Gemeinde überlassen werden und an die Gemeinde kostenfrei Bauflächen übertragen werden, findet durch die spätere Handhabung/Verwaltungspraxis und durch neue Beschlüsse (s. nachfolgende Ausführungen) auch ohne förmliche Aufhebung keine Berücksichtigung mehr. Der (neuere) Grundsatzbeschluss vom 15.12.1998 (Ausweisung nur noch als Baulandmodell; Erschließungs- und Bedarfsflächen kostenfrei an Gemeinde; 20 % der Bauflächen an Gemeinde für Einheimischenmodell; Erschließung über Erschließungsverträge; Festsetzung von Baugeboten; Beachtung und Wahrung ökologischer Belange) ist durch den Beschluss vom 09.02.1999 - im Übrigen nochmals bestätigt am 09.03.1999 - aufgehoben. Der diesbezügliche Einwand greift insofern nicht durch bzw. ist unbegründet. Dieser Grundsatzbeschluss ist damit unbeachtlich.

Zum Grundsatzbeschluss „Kommunales Flächenressourcenmanagement“ stellt die Gemeinde fest: Die Gemeinde fasste am 11.03.2003 einen Beschluss, wonach vorrangig die Nutzung von Bauland im Bestand vor der Neuausweisung im Außenbereich gilt und wonach Flächen und Gebiete bei Neugestaltung oder neuer Bebauung versiegelungsarm auszuführen sind. Hierzu stellt die Gemeinde fest:

- 1) Grundsatzbeschlüsse erlangen ohne Veröffentlichung keine äußere Geltung, sondern bleiben ein Internum des Gemeinderates. Solche Grundsatzbeschlüsse sind dann gleichwohl nicht irrelevant, sondern erlangen als abwägungsrelevanter Belang im Rahmen der Ermittlung der abzuwägenden Belange und in den Abwägungsvorgängen Bedeutung. Sie wirken wie ein Entwicklungskonzept.
- 2) Wesentlich ist, ob sich die Gemeinde an einen solchen Beschluss noch gebunden fühlt, ob sie ihn in der Vergangenheit angewendet hat oder nicht und ob allgemein oder im Einzelfall abgewichen wurde. Weiterhin bedeutsam ist, wie lange dieser Beschluss zurückreicht und ob und in welchem Umfang er bisher angewendet wurde. Je älter er ist und je weniger er umgesetzt wurde, umso mehr tritt er in seiner Bedeutung zurück (vgl. BayVGh, Urteil vom 18. April 2013, Az. 2 N 11.1758, RdNr. 65).

Zu Ziffer 1) wird festgestellt: Der vorliegend maßgebende Grundsatzbeschluss wurde nachweislich nie veröffentlicht. Der Grundsatzbeschluss wurde im Rahmen der Planung und bei der Abwägung der Planung auch ausreichend berücksichtigt bzw. als abwägungsrelevanter Belang im gebotenen Umfang in die Planung eingestellt.

Begründung: Wie bereits dem Wortlaut des Grundsatzbeschlusses zu entnehmen ist, hat die Innenentwicklung vorrangig zu erfolgen. Das Adjektiv „vorrangig“ bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde zukünftig ausschließlich Innenentwicklungsmaßnahmen verfolgen muss. Die Gemeinde hat im vorliegenden Fall dargelegt und begründet, warum die Entwicklung eines Baugebietes im bisherigen Außenbereich gerechtfertigt ist (s. Kap. 3 „Planungsanlass und Planungsziele“). Darüber hinaus berücksichtigt die Gemeinde den Grundsatzbeschluss auch insoweit, als sie Festsetzungen getroffen hat, die dazu beitragen, die Versiegelung bzw. die Auswirkungen auf die Schutzgüter in Folge unvermeidbarer Versiegelung zu minimieren (z.B. Festsetzung einer max. zulässigen GRZ, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen, Festsetzung öffentliche Grünflächen, Zulässigkeit verdichteter Wohnformen, konkret der Doppelhausbebauung usw.).

Zu Ziffer 2) wird festgestellt: Die Gemeinde hat ihr städtebauliches Handeln seit dem Jahr der Beschlussfassung (2003) konsequent an diesem Beschluss ausgerichtet, wie die vorhergehenden Ausführungen nachweislich belegen (s. hierzu Angaben zur Reduzierung der Baulücken und zu den letzten Bauflächenausweisungen im vormaligen Außenbereich). Daher fungierte dieser Grundsatzbeschluss nachweislich als gemeindliche Handlungsmaxime und wird dies auch zukünftig tun. Aus den unter Ziffer 1) genannten Gründen ist der Grundsatzbeschluss nicht gleichsam apodiktisch zu verstehen, so entsprechend auch nicht formuliert und steht der vorliegenden Planung damit auch nicht entgegen.

Fazit: Insofern greift auch der Einwand, den Grundsatzbeschluss zum Aspekt „Flächenressourcenmanagement“ missachtet zu haben, nicht durch und geht ins Leere.

Den Unterlagen ist lediglich zu entnehmen, dass 33 neue Bauplätze für die Grundstückseigentümer der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen werden. Die zur Baureifmachung notwendige Erschließung soll von den Grundstückseigentümern durchgeführt werden. Was die Erschließung jedoch beinhaltet wird nicht nachgewiesen. Eine Umlenkung der Bodenwertsteigerung für die Allgemeinheit, wie ihn Art 161 Bayer. Verfassung vorsieht erfolgt nicht. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Allgemeinheit die Folgekosten für Baugebietsausweisung zu tragen hat. Ein Bedarf an Neuausweisung kann somit auch aus den vorgenannten Sonderwohnformen nicht hergeleitet werden. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, insbesondere

nach § 13 b BauGB, liegen somit nicht mehr vor, da der erforderliche Nachweis gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geführt ist.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan zeigt die Erschließungsanlagen auf. Weiter beinhaltet die Begründung umfangreichere Ausführungen dazu in Kapitel 12.4 („Verkehrsflächen“). Zusätzlich enthält auch der Durchführungsvertrag entsprechende Beschreibungen. Dies ist ausreichend. Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes wird die Gemeinde noch einen gesonderten Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegen.

Eine gesetzliche Regelung, die Art. 161 BV Rechnung trägt, existiert bisher nicht. Es handelt sich hierbei nicht um eine dem Individualschutz dienende Verfassungsnorm.

Gerade durch das gewählte Verfahren der Vorhabenbezogenen Bauleitplanung mit Durchführungsvertrag ist in besonderer Weise sichergestellt, dass das Vorhaben die Allgemeinheit kostenmäßig nicht belastet. Begründung:

- Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten zur Errichtung der notwendigen Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie zur Herstellung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen.
- Die im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die festgesetzten Grünflächen gehen nach ihrer Errichtung/Herstellung durch den Vorhabenträger in das Eigentum der Gemeinde über und unterliegen dann zukünftig dem gemeindlichen Unterhalt (z.B. Pflege öffentliche Grünfläche, Mahd der Ansaatflächen, Gehölzpflege, Pflege und Unterhalt Entwässerungsgraben, Winterdienst usw.). Die Gemeinde ist zur Bewältigung dieser zusätzlichen Arbeiten sowohl personell, technisch als auch finanziell in der Lage. Die Gemeinde profitiert durch den Zuzug von Neubürgern in Folge damit verbundener Steuermehreinnahmen (Gegenfinanzierung). Auch dieser Aspekt ist in eine ganzheitliche Betrachtung einzustellen. Im Übrigen ist insbesondere hinsichtlich des Bauunterhaltes der künftigen, erstmals vollständig neu hergestellten Erschließungsanlagen für längere Zeit von keinen Kosten (z.B. für Sanierung von Asphaltschichten usw.) auszugehen.
- Der Allgemeinheit entstehen auch keine Kosten in Folge eines nur durch das Neubaugebiet bedingten Ausbaus/Ertüchtigung der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Ertüchtigung vorhandene Kanalisation, Ertüchtigung Kläranlage usw.).
- In Folge der Ausweisung des geplanten Neubaugebietes entstehen der Gemeinde auch keine Kosten in Folge der Notwendigkeit, zusätzliche neue Kinderbetreuungsplätze o.ä. schaffen zu müssen, wie entsprechende von der Gemeinde durchgeführte Untersuchungen und Berechnungen belegen.

Fazit: Die Gemeinde kann daher auch unter dem Aspekt der Folgekosten keine unkalkulierbaren Risiken bzw. keine ungelösten bzw. nicht lösbaren Konflikte erkennen.

Sollte weiterhin davon ausgegangen werden, dass es sich um einen vBBP handelt, so wird festgestellt, dass wegen dem fehlenden VEP ein nicht heilbarer Auslegungsfehler vorliegt. Ein VEP kann im Falle einer räumlichen und sachlichen Identität von Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan beide Pläne ausnahmsweise "körperlich" in einer Planurkunde vereinigt sein. Um einen Abgleich zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan zu ermöglichen, ist es jedoch erforderlich, dass eine zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörende Planzeichnung des Vorhabenträgers mit ausgelegt wird. Im vorliegenden Fall existieren laut Aussagen in der Begründung keine Erschließungsplanungen, diese sollen erst später erstellt werden. Ein Abgleichen von vBBP und VEP ist somit nicht möglich. Weiterhin ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht ersichtlich welche Vorhaben in welchen Zeitabständen der Vorhabenträger verwirklichen werden, dies ist jedoch eine der gesetzlichen Vorgaben des § 12 BauGB für einen vBBP. Da dies in den ausgelegten Unterlagen nicht der Fall ist, müsste bei der Auslegung auch der entsprechende Auszug aus dem Durchführungsvertrag mit ausgelegt werden.

Aus den vorgenannten Gründen wird beantragt, das Bauleitplanverfahren einzustellen.

Die Gemeinde verweist auf ihre diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Beschlüsse, die an dieser Stelle analog gelten.

## **2. Herr Andreas GECK, Stegaurach (Schreiben vom 22.10.2018)**

Mit Schreiben vom 19.10.2018 habe ich im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bauvorhaben Stellung genommen und die Meinung vertreten, dass das Bauleitplanverfahren, wie es durchgeführt wurde, rechtlich nicht zulässig ist. An dieser Auffassung halte ich weiterhin fest.



Die Ausführungen werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verweist auf ihre in der Gemeinderatssitzung am 09.07.2019 gesondert gefassten Beschlüsse zur Stellungnahme des Einwendungsführers vom 19.10.2018.

Der Gemeinderat hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Welche Festsetzungen er städtebaulich für erforderlich hält liegt ausschließlich in seinem Ermessen. Trotzdem möchte ich Ihnen nachfolgend einige Anregungen und Bedenken zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes mitteilen.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Zu den vom Einwendungsführer nachfolgend bemängelten „Festsetzungen“ ist zunächst grundsätzlich und vorab anzumerken, dass es der Entscheidung des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Gemeinde obliegt, wieviel Flexibilität im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens bei den Festsetzungen zugelassen wird/wurde oder nicht (Wesen des § 12 BauGB).

In der Begründung und den textlichen Festsetzungen sind Vorgaben zur Höhenlage der Gebäude, zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zu Baugrenzen vorhanden. Diese drei Parameter sind voneinander abhängig, können vor allem beim WA 1 Probleme bereiten und Befreiungen erforderlich machen. Ist das so gewollt?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Aufgrund der getroffenen Festsetzungen werden Probleme (insbesondere für das „WA 1“) eingewendet bzw. prognostiziert. Seitens des Einwendungsführers unterbleibt es, die von ihm befürchteten Probleme konkret zu benennen, auch nicht exemplarisch. Seine Aussagen genügen insofern nicht den Anforderungen an einen qualifizierten und substantiiert vorgetragenen Einwand. Die Gemeinde ihrerseits kann nicht nachvollziehen, auf welche konkreten Probleme der Einwendungsführer abstellt. Sie hat geprüft, ob Regelungsdefizite (z.B. Widersprüche zwischen Festsetzungen untereinander) bzw. Regelungslücken vorliegen, konnte solche aber nicht erkennen. Auch seitens Dritter wurde sie unter diesem Aspekt auf potenzielle Probleme nicht hingewiesen. Dies stützt sie in ihrer Überzeugung, dass ein Handlungsbedarf tatsächlich nicht vorliegt.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan als zeichnerischer Hinweis aufgenommen und nicht als Festsetzung. Eine andere Firstrichtung als dargestellt wäre somit möglich. Ist das so gewollt?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Die Gemeinde hat ihre diesbezügliche Planungsentscheidung begründet (s. Ausführungen in Kap. 12.3 „Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“, S. 40). Die Gemeinde stellt dem mündigen Bürger oder Bauherrn die Wahl der Gebäudeausrichtung bewusst frei und möchte Eingriffe in Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren durch vermeidbare, da nicht zwingend notwendige Festsetzungen unterlassen. Ihre diesbezügliche Entscheidung fußt dabei auf folgenden Argumenten:

- Bei lebens- und praxisnaher Betrachtung liegt es regelmäßig im Interesse des Bauherren, bei der Errichtung seines Wohnhauses eine energetisch und hinsichtlich der Lichtausbeute möglichst optimale Süd-/ Südwestausrichtung zu erreichen und baulich umzusetzen (Ziele/Zwecke: Möglichst optimale, und langanhaltende natürliche Wohnraumbelichtung, Steigerung der Wohn-/Lebensqualität, Ausnutzung der Sonneneinstrahlung zur natürlichen Erwärmung der Wohnräume, günstige Zuordnung der Außenwohnbereiche zu den Innenräumen usw.).
- Das Energiefachplanungsrecht (so z.B. EnEV usw.) und Vorgaben zur Akquise von Fördergeldern (z.B. KfW usw.) verpflichten jeden Bauherrn, nach den aktuell geltenden Energiestandards zu bauen, demnach so, dass er möglichst wenig Energie verbraucht bzw. Energie aus erneuerbaren Quellen gewinnt/nutzt, so z.B. durch Solarthermie, durch die Nutzung von Photovoltaikanlagen, Gebäudeisolierung o.ä. Auch unter diesem Aspekt darf vernünftiger Weise angenommen werden, dass der weit überwiegende Teil der künftigen Bauherren die in der Planzeichnung vorgeschlagene/empfohlene, energetisch optimierte Gebäudeausrichtung wählen wird und gleichsam im Eigeninteresse wählen muss.
- Selbst für den Fall, dass individuell andere Firstrichtungen gewählt werden sollten, kann die Gemeinde hierdurch keinen Konflikt erkennen, auch nicht, dass hierdurch eine städtebauliche Fehlentwicklung (unruhiges, ungeordnetes Siedlungs-, Straßenbild o.ä.) ausgelöst werden könnte.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung der Ziffer 2.5 erlaubt, dass nebeneinander von Gartenhäuser, Fahrradschuppen, Mülleimer-Einhausungen usw., jeweils mit einer Grundfläche von 15 qm auch außerhalb der Baugrenzen. Es können also mehrere Gebäude mit jeweils 15 qm Grundfläche errichtet werden. Ist das so gewollt?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt, dass die bisherige Festsetzung wie folgt konkretisiert bzw. klargestellt wird: „Nebenanlagen i.S. z.B. von Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleimer-Einhausungen o.ä. dürfen insgesamt eine Grundfläche von 15 qm nicht überschreiten.“

Wenn innerhalb der vorgeschlagen Grundstücksgrenzen ein Doppelhaus gebaut wird, gibt es laut den Festsetzungen des B-Plans nur eine gemeinsame Zufahrt, und zwar im Bereich des Zufahrtspfeils. Eine Zufahrt für die beiden Doppelhaushälften, ist das so gewollt?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Bei der Darstellung des Zufahrtspfeils (kleines, gleichschenkliges, schwarz ausgefülltes Dreieck) handelt es sich um einen zeichnerischen Hinweis im Sinne eines unverbindlichen Standortvorschlags, wie aus den Ausführungen in der Begründung (s. Kap. 12.9 „Sonstige Planzeichen“, Seite 50, 9. Absatz) hervorgeht. Das Planzeichen wird der Vollständigkeit halber auch in die zeichnerischen Hinweise aufgenommen. Der vom Einwendungsführer geschilderte Konfliktfall kann daher tatsächlich nicht auftreten.

Die Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan sind vorgeschlagen und nur nachrichtlich und können jederzeit geändert werden, wenn dadurch kein baurechtswidriger Zustand (also die Schaffung von Grundstückszuschnitten auf denen nicht gebaut werden kann) geschaffen wird. Da jeder Grundstückseigentümer entsprechend den Kanal- und Wassersatzungen einen Rechtsanspruch auf einen eigenen Hausanschluss (T-Stück ist kein eigener Anschluss) hat, kann es vorkommen, dass die Gemeinde oder der Verband, nachträglich auf Kosten der Allgemeinheit, weitere Hausanschlüsse verlegen muss und dies mit der weiteren negativen Folge, dass die dann neu gebauten Straßen aufgebrochen werden müssen. Wie den langjährigen Gemeinderäten bekannt sein dürfte gab es ja schon zu dieser Thematik Probleme. Auf das Urteil gegen den ZV-Wasser und den Baugrundstücken im Baugebiet „Neuaurach“ wird hingewiesen.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diesbezügliche Belange werden im Rahmen der außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nachfolgenden Sonderung und der darauf basierenden Ausführungsplanung berücksichtigt und können an diesen Stellen weitest möglich geklärt werden. Die Gemeinde hat aus der Vergangenheit gelernt und wird die hierbei gewonnenen Erkenntnisse bei der baulichen Umsetzung des Gebietes positiv verwerten.

Die WA-Bereiche 1 - 4 haben jeweils eine umlaufende Baugrenze. Diese Baugrenze in Verbindung mit den nur vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ermöglicht z.B. die Bebauung mit einer durchgängigen Kettenhausssiedlung (GA/DHH/DHH/GA/GA/DHH usw.), so dass entlang der Straßenseiten eine durchgängige „Wand“ entstehen kann. Ist das so gewollt? Das BauGB bietet Regelungsmöglichkeiten wie z.B. § 9 Abs. 1 Ziffer 3 an (Tiefe, Breite und Größe der Grundstücke).

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Sofern der Einwendungsführer mit der von ihm exemplarisch aufgezeigten Reihung von Haupt- und Nebengebäuden entlang der Straßenseite die Gefahr einer städtebaulichen bzw. eine gestalterische Fehlentwicklung (vom Einwendungsführer subjektiv mit „Wand“ bezeichnet) aufzeigen möchte, so teilt die Gemeinde diese Einschätzung nicht. Begründung: Die Gemeinde hat im Benehmen mit dem Vorhabenträger bewusst auch Doppelhäuser und damit verdichtete Wohnformen zugelassen. Sie trägt damit insbesondere dem Schutzgut Boden/Fläche Rechnung. Die Argumentation des Einwendungsführers ist unter diesem Aspekt erkennbar widersprüchlich. Behauptet er einerseits einen Verstoß gegen den gemeindlichen Grundsatzbeschluss zum Flächenressourcenmanagement (s. seine Stellungnahme vom 19.10.2018), so wendet er sich nunmehr aber gleichzeitig gegen verdichtete Wohnformen, die jedoch dem Aspekt der Ressourcenschonung besonders Rechnung tragen. Diese inkonsequente und in sich nicht konsistente Sichtweise und Argumentation erschließt sich der Gemeinde nicht. Nach wie vor ist insbesondere im ländlichen Raum das freistehende Einfamilienhaus für die meisten Bauwilligen das Ziel aller Wünsche. Der Platzbedarf ist hoch und die Freiflächen sind nur zu geringen Anteilen wirklich privat nutzbar, da sie von allen Seiten eingesehen werden können. Dem gegenüber hat die Kettenhausbebauung den Vorzug, dass der Wohngarten überwiegend uneinsichtig ist, in jedem Fall nicht von der Straße aus. Auch derartige Argumente lässt der Einwendungsführer erkennbar außer Acht. Darüber hinaus ist durch die festgesetzte offene Bauweise (Längenbegrenzung bis max. 50,0 m) sichergestellt, dass die vom Einwendungsführer beschriebene Situation einer Gebäudereihung (Hausgruppen) der Länge nach begrenzt ist und insofern eine vollständig durchgehende Bebauung entlang der Straßenränder mit Längen von mehr als 50,0 m ausgeschlossen ist. Fazit: Die Gemeinde hält an ihren diesbezüglichen Festsetzungen unverändert fest und kann einen darüberhinausgehenden Handlungsbedarf nicht erkennen.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Sichtschutzeinrichtungen bis zu 2,0 m Höhe im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen zulässig. Möglich wäre somit z.B. entlang der gesamten Grundstücksgrenzen im Freiflächengestaltungsplan Sitzplätze auszuweisen und diese dann mit einer 2,0 m hohen Sichtschutzeinrichtung abzugrenzen. Ist dies gewollt?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Gemäß BayBO ist die Errichtung von bis zu 2,0 m hohen Einfriedungen grundsätzlich genehmigungsfrei zulässig. Aus städtebaulichen Gründen (s. nachfolgende Aufzählung) will die Gemeinde an allen Grundstücksgrenzen umlaufende, 2,0 m hohe bauliche Einfriedungen vermeiden. Begründung:

- Vermeidung von Käfigeffekten und in der Konsequenz einer optischen Verinselung bzw. vollständigen räumlichen Abschottungen der Privatgrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. der Privatgrundstücke untereinander
- Vermeidung einer optisch-ästhetischen, gestalterischen und räumlich beengten Wirkung des öffentlichen Straßenraums
- Schaffung/Gewährleistung geeigneter Ausgangsverhältnisse/-voraussetzungen zur Förderung des sozialen Austausches, Kontaktes und des Zusammenlebens der Anwohner/Nachbarn unter-/miteinander
- Berücksichtigung kleinklimatischer Belange (z.B. Vermeidung der Hemmung von Luftbewegungen/Luftaustausch in den bodennahen Schichten o.ä.)

Um jedoch jedem Grundstückseigentümer ganz private Rückzugsorte innerhalb seiner Außenwohnbereiche zu ermöglichen und die hierfür notwendige optische und räumliche Abgeschiedenheit und „Intimität“ zu gewährleisten, hat die Gemeinde die vom Einwendungsführer in Frage gestellte Festsetzung gewählt. Von einer Längenbegrenzung der Sichtschutzelemente (egal in welcher Form) hat die Gemeinde hierbei bewusst abgesehen.

Bei lebens-/praxisnaher Betrachtung ist der vom Einwendungsführer genannte Fall akademischer Natur. Der Gemeinde ist aus ihrer Planungspraxis ein vergleichbarer Fall nicht bekannt. Sie hält an ihrer Festsetzung daher unverändert fest.

Die vorgenannten Ausführungen werden in die Planbegründung aufgenommen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen Grenzzäune nur 1,20 m, Grenzhecken aber 2,0 m hoch sein. Ohne Begründung liegt hier bei einer unterschiedlichen Höhenbeschränkung des nach Art. 57 Abs. 1 Ziffer 7 a BayBO verfahrensfreien Grenzzauns eine Willkürfestsetzung vor. Sind die unterschiedlichen Höhen ein städtebauliches Ziel?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Auf die vorhergehenden Beschlüsse wird verwiesen. Grenzständige Hecken (zulässig bis 2,0 m Höhe) können mit Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Die Festsetzung ist entgegen anderslautender Einwendungen nicht willkürlich. Begründung:

- Hecken übernehmen im Hinblick auf die Ein-/Durchgrünung eines Baugebietes (optischer Aspekt) eine wichtige Funktion. Die Wirkung 2,0 m hoher Hecken unterscheidet sich bereits durch den ständigen Wechsel der Bepflanzung während des Jahresgangs optisch deutlich von der Wirkung grenzständiger Mauern und/oder 2,0 m hoher Zäune.
- Hecken sind für das örtliche Klein-/Mikroklima von Bedeutung (Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkung, Sauerstoffproduktion, Binden von CO<sub>2</sub> usw.).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z.B. für diverse Fledermausarten im Überflug auch artenschutzfachliche Bedeutung zu.
- Je größer das Blatt-/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Daher ist die über das Maß von 1,20 m hinausgehende Höhe von 2,0 m gerechtfertigt, städtebaulich zielführend bzw. begründet. Die Gemeinde hält an dieser Festsetzung unverändert fest.

Die vorgenannten Ausführungen werden in die Planbegründung aufgenommen.

Die Ausweisung eines Geh- und Fahrrechts im Bebauungsplan stellt noch kein Recht zur Benutzung dar. Es bietet lediglich die Grundlage hierauf dingliche Rechte zu begründen. Eine Abtretung an die Gemeinde (eventuell mit künftiger Aufzahlungsverpflichtung bei Ausweisung als Bauland) oder eine dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeit) ist erforderlich. An die Probleme zum Mistweg/Elsterweg wird erinnert.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Der Sachverhalt ist der Gemeinde bekannt, wie mit Blick auf die Begründung (s. Kap. 12.9 „Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“, Seite 51, 1. Absatz) zu

erkennen gewesen wäre. An beiden Stellen wird auf den vom Einwendungsführer erwähnte Sachverhalt ausdrücklich hingewiesen. In einem Bebauungsplan dürfen keine Dienstbarkeiten festgesetzt werden. Dies ist vorliegend auch nicht geschehen. Ein ungelöster Konflikt, ein Regelungsdefizit bzw. weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung sind zu verneinen.

Ein Spielplatz wurde schon beim Bebauungsplan „Am Steinig“ nicht umgesetzt und jetzt ist auch kein Spielplatz ausgewiesen. Eine direkte Fußwegverbindung zwischen Schulgebäude und Sportplatz zum nördlichen Spielplatz wäre deshalb notwendig.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Eine solche Fußwegverbindung ist bereits derzeit vorhanden. Der Spielplatz an der Schule steht der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Ein weiterer Handlungsbedarf bzw. ein Versorgungsdefizit sind unter diesem Aspekt nicht zu erkennen.

Sowohl in den textlichen Festsetzungen 1.6 als auch in der Begründung 12.8 sind Auflagen über Maßnahmen zum Schutz der Landschaft festgelegt worden. Hier stellt sich die Frage wie diese Verpflichtungen in der Praxis dauerhaft durchgesetzt werden können. Wie werden diese Lippenbekenntnisse kontrolliert, was ist die Folge bei einem Verstoß? Auf die Zahlung einer „Schutzgebühr“ für den Erhalt der Eiche in der Hartlandener Str. wird verwiesen. Der Bauträger hat einfach die Eiche entfernt und die Strafe gezahlt. Auf Festsetzungen die nicht kontrolliert und entsprechend schmerzhaft sanktioniert werden können, sollte verzichtet werden. Sie bewirken nur Nachbarstreitigkeiten und Unverständnis über die Machtlosigkeit der Gemeinderäte und der Verwaltung. Ist das gewollt?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Der Einwendungsführer empfiehlt die Streichung wesentlicher, u.a. dem Ausgleich und der Eingriffsvermeidung, dem Schutz des Landschafts- und des Siedlungsbildes, dem Natur- und dem Artenschutz sowie dem Klimaschutz dienender Festsetzungen mit der Begründung, dass deren Vollzug doch ohnehin, gleichsam a priori nicht kontrolliert würden, gar nicht kontrollierbar wären bzw. eine Missachtung des künftig geltenden Ortsrechtes ohnehin nicht sanktioniert würde. Er impliziert damit gleichsam die vollständige Kapitulation und das Versagen der öffentlichen Ordnung/Verwaltung hinsichtlich ihrer Fähigkeit, gegenüber Privatpersonen öffentliches Recht tatsächlich durchsetzen zu können. Darüber hinaus implizieren die Ausführungen das negative Bild eines Bürgers, der a priori verbindliche Auflagen und Vorgaben missachtet, das Gemeinwohl, Recht und Gesetz ignoriert und ausschließlich zu seinen Gunsten beugt. Wenn dem so wäre, dann wäre die Aufstellung eines jeden Bauleitplanes vollständig überflüssig, da in den Augen des Einwendungsführers davon auszugehen wäre, dass ohnehin jeder tut und lässt, was er will. Dieser fatalistischen und subjektiven Sichtweise kann und darf sich die Gemeinde nicht anschließen. Mit in Kraft treten des vorliegenden vBBPs werden die darin getroffenen Festsetzungen allgemein gültiges Ortsrecht und sind damit automatisch und widerspruchslos von jedermann und im vollen Umfang einzuhalten. Zu allererst ist es nicht die Gemeinde, die die Einhaltung der Vorgaben des BBPs nachweisen muss, es ist der jeweilige Bauwillige. Wie bekannt, erfolgt eine Prüfung auf Vollzug und Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes u.a. im Rahmen der Prüfung der individuellen Bauvorlagen usw. Hinsichtlich der Sanktionierung von Verstößen gegen die Vorgaben bietet das Verwaltungsrecht das notwendige Instrumentarium. Im Übrigen hat der Einwendungsführer zur Kenntnis zu nehmen, dass zulässige Festsetzungen, um solche handelt es sich im vorliegenden Fall, nicht „strafbewehrt“ und/oder sonst wie sanktioniert werden müssen. Dies übersieht der Einwendungsführer zu Gänze.

In der Begründung steht unter Ziffer 13.10, dass ein Bebauungsplan kein Instrument zur Durchsetzung kommunaler Klimapolitik ist, das ist richtig. Aber ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht an die abschließenden Festsetzungen des Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB gebunden. Die Verpflichtung von Solaranlagen ist deshalb möglich, diese müsste nur im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Der Gemeinde war/ist bekannt, dass ein vBBP nicht an den abschließenden Numerus clausus des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden ist. Von einer verbindlichen Festsetzung (z.B. von Solaranlagen) hat die Gemeinde im vorliegenden Fall jedoch dennoch bewusst abgesehen. Begründung: Sie hält dies für unverhältnismäßig und für einen zu starken Eingriff in die privaten Eigentumsrechte bzw. eine zu starke Beschneidung in die privaten Entscheidungs- und Gestaltungsspielräume. Die Gemeinde kann deswegen in ihrer Planung weder ein Defizit noch einen ungelösten Konflikt o.ä. erkennen.

Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird vermerkt, dass grundwassergefährdende Stoffe durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen nicht in den Untergrund gelangen können. Ist dies auch bei den vorgeschriebenen wasserdurchlässigen Stellplätzen so?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Der Einwendungsführer reißt den entsprechenden Textabschnitt in der Begründung (s. Kapitel 15 „Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“, Seite 84, Absatz 4) aus dem Kontext, zitiert diesen nicht vollständig und erzielt insofern einen verfremdenden, von der tatsächlichen Ausführung abweichenden Effekt. Der Textpassus lautet tatsächlich vollständig wie folgt (Zitat): „Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen ausgeschlossen bzw. ist - wenn überhaupt - nur im haushaltsüblichen, für Wohngebiete typischen Umfang zu erwarten.“ Diese Formulierung schließt gleichsam automatisch mit ein, dass im Bereich von Stellplätzen Leckagen, tropfendes Öl o.ä. - wie vom Einwendungsführer angedeutet - ggf. in den Untergrund gelangen könnten. Dies ist jedoch kein spezifisches, singuläres Problem des vorliegenden Bauleitplanes, sondern gilt analog für alle übrigen Siedlungsflächen vergleichbarer Art. Daher bleibt unklar, worauf der Einwendungsführer im vorliegenden Fall mit seinen Ausführungen abzielen bzw. worauf er hinweisen will.

Lt. Bodengutachten ist eine Versickerung nicht möglich, wieso wird die Versickerung dann als Maßnahme zur Vermeidung herangezogen? Zisternen mit gedrosselter Entleerung wären z.B. eine Alternative.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Sofern die zu diesem Thema getätigten Aussagen missverständlich bzw. widersprüchlich sein sollten, werden diese klargestellt.

Ist die Hydraulik der Kanalisation im weiteren Verlauf (bis zur Kläranlage) ausreichend oder müssen auf Kosten der Allgemeinheit Regenrückhaltebecken, Stauraumkanäle o.ä. gebaut werden? Besteht bei der Niederschlagswasserbeseitigung mit Anschluss an die vorhandene Verrohrung nicht die Gefahr von Rückstau (Vorfluter Aurach - Baugebiet)?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Begründung (s. Kap. 12.5 „Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) wird verwiesen. Die bestehende Kanalisation bis zur Kläranlage bzw. inkl. Kläranlage sind ausreichend leistungsfähig, wie die Gemeinde bereits im Vorfeld geprüft hat. Die Errichtung von Stauraumkanälen, Regenrückhaltebecken o.ä. im Plangebiet werden/sind nicht erforderlich. Auch bauliche Ausbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen an den vorhandenen Ver-/ Entsorgungsinfrastrukturen (Kanalisation, Kläranlage) in Folge der Ausweitung/Vergrößerung der bisherigen Siedlungsfläche sind nicht notwendig.

Negativ erhebliche Auswirkungen in Folge eines Rückstaus/Ausspiegelns der Überschwemmungsgebietsflächen der Aurach durch die geplante Rohrleitung unter der Staatsstraße hindurch bis in den Geltungsbereich hinein (z.B. Hochdrücken von Deckeln der Regenwasserkanalschächte o.ä.) können auf Grundlage der Höhenlage des Baugebietes im Verhältnis zur Höhenlage des Aurachgrundes in Kombination mit entsprechend berechneten und dimensionierten Rohrleitungsquerschnitten ausgeschlossen werden. Die geplante Regenwassereinleitung in die Aurach wurde bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und hat dessen grundsätzliche Zustimmung gefunden. Die Klärung von Detailfragen, auch technischer Details, obliegt den anschließenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Ein ungelöster Konflikt besteht nicht.

In der Begründung wird unter Nr. 24.2 festgestellt, dass Überschwemmungsgebiete im Geltungsbereich oder dessen näheren Umfeld nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen sind. Im Bayern-Atlas ist südlich der Staatsstraße ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, durch dieses Gebiet soll das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet, in die Aurach als Vorfluter, geleitet werden. Ist hier nicht ein Rückstau mit Überflutungsgefahr gegeben?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: In der in Kapitel 24.2 der Begründung durchgeführten standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls (s. hier Ziffer 2.3.8) werden die bisherigen textlichen Ausführungen gemäß den tatsächlichen Verhältnissen klargestellt. Der „Bayern Atlas Plus“ stellt südlich der Staatsstraße ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) der Aurach dar. Entsprechende Aussagen werden in die Begründung sowie in die Planzeichnung aufgenommen. Negativ erhebliche bauliche Eingriffe in dieses Gebiet bzw. ein damit verbundener

Retentionsraumverlust bzw. die Veränderung/Verschlechterung der Abflussverhältnisse im Talraum der Aurach in Folge der Planung können ausgeschlossen werden. Begründung: Notwendig wird nach derzeitigem Kenntnisstand ausschließlich die Errichtung einer unterirdischen Verrohrung zur Ab-/Einleitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers in die Aurach.

Bereits derzeit stellt die Aurach die natürliche Vorflut auch für die nördlich der Staatsstraße St 2276 gelegenen Einzugsgebiete (künftiges Baugebiet) dar. Daran wird sich auch zukünftig nichts ändern. Durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet südlich der Staatsstraße ergeben sich keine planungsrechtlichen Konsequenzen auf den vorliegenden Bauleitplan, auch nicht im Rahmen der künftigen Realisierung des Baugebietes. Bezüglich der Rückstaugefahr wird auf den vorhergehenden Beschluss verwiesen, der hier analog gilt.

Zum Brandschutz sind keine Aussagen getroffen. Sind im WA 1 und für die Schule ausreichende Druckverhältnisse zur Brandbekämpfung vorhanden?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Der Kreisbrandrat wurde beteiligt, hat aber im Rahmen der Träger-/Behördenbeteiligung keine Stellungnahme abgegeben.

Die vorliegende Planung sichert im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen die für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge notwendigen Durchfahrtsbreiten, Kurvenradien usw. Darüberhinausgehende Fragen und Anforderungsprofile (z.B. Lage und Anzahl von Hydrantenstandorten, Druckverhältnisse, Ertüchtigung/Ausbau des Leitungsnetzes usw.) können außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der anschließenden Ausführungsplanung geklärt werden. Ein ungelöster Konflikt in Folge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist nicht gegeben. Ein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung ist zu verneinen.

Die Klärung der Frage, in wie weit die örtlichen Druckverhältnisse im bestehenden Trinkwassernetz zur Bekämpfung potenzieller Brände im Bereich der Schule ausreichen, obliegt nicht dem Aufgabenumfang, der Zuständigkeit und der Regelungsbefugnis der vorliegenden Bauleitplanung. Der Betrieb der Schule erfolgt auf Grundlage vorliegenden Genehmigungen, Rettungspläne und Brandschutzkonzepte. Insofern darf der Einwendungsführer davon ausgehen, dass hier weder derzeit noch zukünftig Versorgungsdefizite vorhanden sind/sein werden.

Durch den Zweckverband Wasserversorgung Auracher Gruppe wurden bereits im Vorfeld die örtlich tatsächlichen Druckverhältnisse geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass in der „Freilandstraße“ 73 cbm/h und im Kreuzungsbereich „Sandleite“/„Steinachstraße“ 68 cbm/h Wasser aus dem öffentlichen Netz entnommen werden können.

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Am 27.05.2019 führten sowohl die Gemeinde als die Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner ein Telefonat mit dem Kreisbrandrat. Hierbei wurde mitgeteilt, dass für das vorliegende Baugebiet eine Löschwassermenge von ca. 96 cbm/h innerhalb eines Zeitraums von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden müsste. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Mengen sei dies für die vorliegende Baugebietserweiterung in jedem Fall gewährleistet, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Brandfall auch auf die Aurach zurückgegriffen werden könnte. Ein Versorgungsproblem ist insofern nicht angezeigt.

In der Begründung wird unter Nr. 9.2 auf die Ziele des Regionalplans verwiesen. Der Planfertiger legt das Ziel Neuerrichtung von Wohnungen falsch aus. Hier ist nicht die Schaffung von Einfamilienhäusern, sondern der Mietwohnungsbau und sozial geförderter Wohnungsbau (EOF-Wohnungen) gemeint. Oder hat die Gemeinde als städtebauliches Ziel „keine Mietwohnungen“ bzw. „kein geförderter sozialer Wohnungsbau“ ausgegeben?

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Die vom Einwendungsführer artikulierte Konzentration ausschließlich auf Mietwohnungsbau und auf sozial geförderten Wohnungsbau ist der Begründung des Regionalplans zu Punkt B II, 2.1 und B II 2.2 so tatsächlich nicht zu entnehmen. Der Einwendungsführer erweckt hier mit seinen Aussagen einen falschen Eindruck. Aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen ist die Errichtung/Nutzung von Gebäuden mit Mietwohnungen nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde trägt sich hier bei den künftig in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücken mit dem Gedanken, auch Wohnraum für sozial Schwächere zu schaffen/anzubieten. Unabhängig davon wird das vorliegende Plankonzept auch mit seinem Fokus auf Einzel- und Doppelhäuser und der Unzulässigkeit von Geschosswohnungsbau bzw. der von Mehrfamilienhäusern aber nicht unzulässig. Die Gemeinde sieht sich in ihrer Position und Sichtweise auch durch die Stellungnahmen der Regierung von Oberfranken und des Regionalen Planungsverbandes bestätigt, die mit der vorgelegten Planung jeweils ihr Einverständnis erklärt haben.

Im Übrigen ist die Schwerpunktsetzung auf Einzel- und Doppelhäuser auch insofern legitim, als die Gemeinde damit der aktuellen Nachfrage- und Bedarfssituation entspricht und sich insofern am Markt orientiert. Dies ist in keiner Art und Weise zu beanstanden. Auch der Blick auf die Gemeindedaten des Landesamtes für Statistik für den Zeitraum zwischen dem Jahr 2000 und 2018 hinsichtlich der Entwicklung des jährlichen Bestandes an neuen Wohngebäuden belegt, dass je Jahr mehr Einfamilienhäuser errichtet wurden, als Mehrfamilienhäuser. Wäre die Nachfragesituation im gleichen Zeitraum eine andere gewesen, hätte auch die bauliche Entwicklung entsprechend anders reagiert und mehr Mehrfamiliengebäude geschaffen.

Nur nebenbei sei noch erwähnt, dass es sich bei der Baugebietsausweisung um landwirtschaftlich wertvolle Böden handelt. Nördlich der Ortstraße „Am Kellerberg“ gäbe es allerdings unwirtschaftliche landwirtschaftliche Böden (siehe Themenkarte zum Flächennutzungsplan). Bei einer Inanspruchnahme dieser Flächen würde bei einer zulässigen Neuausweisung von Wohnbauland der Ursprungscharakter des Gemeindeteils als Straßendorf aufgewertet werden.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Die für die Beurteilung diesbezüglicher Fachfragen und Belange zuständige Behörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) kommt hinsichtlich der Wertigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einem von den Aussagen des Einwendungsführers abweichenden Einschätzung/Beurteilung und teilte der Gemeinde im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung mit, es handle sich nur um Böden mit durchschnittlicher Bodenqualität (Bodenzahlen von 38 - 39). Damit liegen die Böden im Plangebiet auch bezogen auf den Landkreis unterhalb des Durchschnittswertes der Ackerzahl (40) und der Grünlandzahl (44). Das AELF hat mit der vorliegenden Planung Einverständnis erklärt, ebenso der Bayerische Bauernverband. Die Gemeinde wertet diese beiden maßgebenden Stellungnahmen als Indiz dafür, dass ihre eigene Entscheidung, landwirtschaftliche Nutzflächen zu überplanen, auch unter dem Aspekt agrarstruktureller Belange nicht unverhältnismäßig ist.

Agrarstrukturelle Belange im Sinne einer Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe kann die Gemeinde auch insofern nicht erkennen, als der Vorhabenträger/Investor Eigentümer aller im Plangebiet liegenden Flächen ist und sich freiwillig dazu entschieden hat, diese Flächen aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Insofern greift auch der Verweis des Einwendungsführers auf einen alternativen Standort an anderer Stelle nicht durch, da sich diese Flächen eben nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Abschließend stelle ich fest, dass die Planung den Eindruck erweckt, dass hier schwerpunktmäßig auf die technische Bauausführung der Erschließungsmaßnahmen sowie auf den Landschaftsschutz eingegangen wird und die städtebauliche Entwicklung und architektonische Umsetzung der Planung wenig berücksichtigt wurde. Die "Worst Case Ausnutzung" der Festsetzungen für die Hochbauplanungen und die dadurch mögliche bauliche Fehlentwicklung für dann zulässigerweise erstellte Bauvorhaben wurde nicht in Betracht gezogen. Ein Geländemodell mit der vorhandenen Umgebungsbebauung in dem dann die verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten als Bausteine eingefügt und herausgenommen werden können, würde dem Gemeinderat die Abschätzung der Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erheblich erleichtern. Bei der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Erstellung eines Modells auf Kosten des Investors mittlerweile gängige Praxis, ebenso die Einschaltung eines qualifizierten Architekten (Schwerpunkt Ortsgestaltung - analog eines Gestaltungsbeirats) zur Überprüfung der Umsetzbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Ausführungen werden vom Gemeinderat Stegaurach zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um individuelle, subjektive Meinungsäußerungen einer einzelnen Privatperson, die die Anforderungen an einen qualifizierten Einwand nicht erfüllen und aus planungsrechtlicher Sicht keine abwägungsbeachtlichen Belange betreffen. Daher erübrigen sich an dieser Stelle weitere Aussagen. Die Gemeinde kann letztlich auch nicht erkennen, wie über die vorliegenden Unterlagen hinaus (Lageplan, Schnitte, Begründung usw.) mittels eines Geländemodells das Abwägungsmaterial hätte verbessert werden können. Derartige Leistungen erscheinen nur im Notfall geboten, den die Gemeinde im vorliegend konkreten Fall aber nicht erkennen kann.

**TOP 04 E Antrag GR HÖPFNER auf Ausweisung der Bauflächen der Gemeinde im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Steinig II" im Ortsteil Mühlendorf als "sozialer Wohnungsbau"**

GR HÖPFNER stellt den Antrag, dass im Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Steinig II“ die Bauflächen, welche der Gemeinde Stegaurach zufallen, als „sozialer Wohnungsbau“ (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 7 BauGB) ausgewiesen werden sollen. Eine Kopie des Antrages wurde vor Sitzungsbeginn von ihm an die Gemeinderäte verteilt. Er begründet den Antrag damit, dass in der Gemeinde Stegaurach keine Bauflächen ausgewiesen sind, auf denen Wohngebäude errichtet werden können, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten.

Der Gemeinderat Stegaurach beschließt: Der Gemeinderat Stegaurach hat im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern beschlossen, 25% der ausgewiesenen Fläche für ein sog. „Einheimischen-Modell“ zu verwenden. „Einheimischen-Modelle“ zielen darauf ab, den weniger begüterten Mitgliedern der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen ortsansässigen Familien, den Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Die Bundesregierung hat in Abstimmung mit der Europäischen Kommission „neue Leitlinien“ zur Ausgestaltung von „Einheimischen Modellen“ entwickelt. Hier wird insbesondere Wert auf soziale Aspekte zur Vergabe der Bauplätze gelegt. Der Gemeinderat Stegaurach beschließt deshalb, den vorliegenden Antrag auf Ausweisung von „Bauflächen für sozialen Wohnungsbau“ im Baugebiet „Am Steinig II“ abzulehnen.