

Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates am 30. November 2017

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

4. Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach"; Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen Stellungnahmen ein:

Äußerung (Abschrift der Stellungnahme)	Beschluss:
<p>Öffentlichkeit Nr. 1 Wir vertreten XXX, XXX und XXX, XXX, 91074 Herzogenaaurach. Auf uns lautende Vollmachten fügen wir in Kopie bei. Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir gegen den ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Entwicklungsgebiet Reihenzach“ folgende Einwendungen und Bedenken:</p> <p>1. Unsere Mandanten XXX und XXX sind Eigentümer des Grundstücks FINr. 922 der Gemarkung Herzogenaaurach. Unser Mandant XXX ist Eigentümer der Grundstücke FINr. 922/1 und 922/8 jeweils der Gemarkung Herzogenaaurach. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans.</p> <p>Die Grundstücke liegen inmitten des Gebiets, das im wirksamen Flächennutzungsplan als „GE“ (Gewerbegebiet) ausgewiesen ist. Dieses soll in der parallel betriebenen geplanten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als „GEe“ (eingeschränktes Gewerbegebiet) mit Straßenverkehrsflächen,</p>	<p>Beschluss: Die Anregungen / Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ein Flächennutzungsplan ist kein verbindlicher Bauleitplan und stellt die (künftige) Entwicklung der Gemeinde lediglich in den allgemeinen Grundzügen und nicht parzellenscharf dar. Die für ein Baugebiet notwendigen Erschließungs- und Grünflächen werden ebenfalls erst auf Ebene eines Bebauungsplans entsprechend der detaillierten Planung genau definiert und ihre konkrete Lage festgelegt.</p> <p>Aus der Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche / GE-Fläche lässt sich keinerlei Baurecht und somit keine Aufwertung der Grundstücke ableiten, da die Darstellungen im Flächennutzungsplan lediglich eine allgemeine Entwicklungsperspektive der Gemeinde aufzeigen. Eine rechtliche Bindung,</p>

als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung und teilweise als vergrößerte Grünfläche ausgewiesen werden. Damit sollen die rechtlichen Grundlagen für den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 47 „Entwicklungsgebiet Reihenzach“ geschaffen werden. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht in jenem Bereich die Ausweisung von Flächen für eingeschränkte Gewerbegebiete (eGE 1 und eGE 2), für kulturelle Zwecke, für Straßenverkehrsfläche und für teilweise vergrößerte Grünflächen (mit RRB = Flächen für Regenrückhaltung) vor.

Wesentliche Teilflächen der Grundstücke unserer Mandanten sind danach geplant

- als Fläche für kulturelle Zwecke (Stadthalle) - zu Lasten Fl.-Nrn. 922/8 und 922,
- als Fläche für die Straßenverkehrsfläche, insbesondere für den Wendehammer - zu Lasten Fl.-Nrn. 922/1 und 922/8, sowie
- als Fläche für ein Leitungsrecht z. G. des Versorgungsträgers - zu Lasten Fl.-Nrn. 922/1 und 922.

2.

Die Stadt Herzogenaurach betreibt ein Umlegungsverfahren, um zur geplanten Realisierung ihrer Bauleitplanung entsprechend geeignete Grundstücke und Grundstückszuschnitte zu erwirken.

2.1

Aufgrund der großflächig geplanten Fläche für kulturelle Zwecke, für groß dimensionierte Straßenverkehrsflächen, für vergrößerte Grünflächen (incl. RRB) und für einen Lärmschutzwall im Süden zum Schutz des hiervon südlich geplanten allgemeinen Wohngebiets, verringert sich die im Umlegungsverfahren für die Neuzuteilung verbleibende Fläche:

a) Gemäß § 45 BauGB können zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der

wie sie durch Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht wird, findet durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht statt.

Somit sind die betroffenen Flächen derzeit entsprechend ihrer realen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und nicht als Gewerbefläche zu bewerten. Darüber hinaus liegen sie bauplanungsrechtlich momentan im sogenannten Außenbereich und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung mit nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten baulichen Anlagen (wazu Gewerbebauten zählen) ist derzeit unzulässig. Weiterhin ist die Erschließung nicht gesichert, die erst auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgen kann. Durch die vorliegende Planung können die betroffenen Grundstücke somit erstmals einer Bebauung zugeführt werden – womit eine starke Aufwertung und keine Abwertung verbunden ist.

Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

b) Die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Umlegungsmasse). Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen. Die verbleibende Masse ist die Verteilungsmasse.

Für die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) ist entweder von dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Die Verteilung kann gemäß § 57 BauGB nach Werten und gemäß § 58 BauGB nach Flächen erfolgen, wobei vom Grundsatz her das neue Grundstück in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt werden soll:

aa) Bei einer Verteilung nach Werten wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind. Jedem Eigentümer soll ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres Grundstück auch unter Berücksichtigung der Pflicht zur Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte.

bb) Bei einer Verteilung nach Flächen hat die Umlegungsstelle von den eingeworfenen Grundstücken unter Anrechnung des Flächenabzugs nach § 55 Abs. 2 BauGB (Verkehrsflächen etc.) einen Flächenbeitrag in einem solchem Umfang abzuziehen, dass die

Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen. Der Flächenbeitrag darf in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, nur bis zu 30 vom Hundert, in anderen Gebieten nur bis zu 10 vom Hundert der eingeworfenen Fläche betragen (§ 58 Abs. 1 BauGB). Kann das neue Grundstück nicht in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt werden, so sind dadurch begründete Wertunterschiede in Fläche oder Geld auszugleichen.

2.2

Aufgrund der eingangs beschriebenen Bauleitplanung i.V.m. dem erforderlichen Umlegungsverfahren steht somit zu befürchten, dass unserer Mandantschaft kein neues Grundstück in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt werden kann,

- weil wesentliche Teilflächen der Grundstücke unserer Mandantschaft wegen derer geplanten Inanspruchnahme für die Fläche für kulturelle Zwecke, für den Wendehammer und für das Leitungsrecht nicht mehr zur Verfügung stünden,
- weil aufgrund der großflächig geplanten Flächen für kulturelle Zwecke, für groß dimensionierte Straßenverkehrsfläche, für vergrößerte Grünflächen (incl. RRB) und für einen Lärmschutzwall im Süden sich die für die Neuzuteilung verbleibende Flächen überdurchschnittlich verringert.

3.

Vermutlich dient die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet dem Lärmschutz. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan (dort Ziff. 4.2.9) liegen genaue Aussagen zu den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet noch nicht vor. Es wird jedoch die Aussage getroffen, dass für eine Kontingent-Zuweisung im geplanten Gewerbegebiet im Nachtzeitraum nur geringe Reserven bestünden und es empfohlen werde, den Nachtbetrieb einzuschränken bzw. auszuschließen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dem öffentlichen Interesse und darüber hinaus der Sicherstellung der gesetzlichen Anforderungen, die beispielsweise die Errichtung von Regenrückhaltebecken und Lärmschutzeinrichtungen notwendig machen.

Im Umlegungsverfahren besteht ein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstückes in gleicher oder gleichwertiger Lage. Durch die Planungen kann zwar eine Zuteilung in genau gleicher Lage nicht erfolgen, möglich ist jedoch eine Zuteilung in gleichwertiger Lage, sodass diesen Anforderungen Rechnung getragen ist.

Fragen der Flächenverringering betreffen die Wertgleichheit der Abfindung und werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens abschließend behandelt.

Der Flächennutzungsplan enthält keine verbindlichen Festsetzungen, sondern lediglich Darstellungen und gibt die langfristigen Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde wieder. Seine Darstellungen sind durch Bebauungspläne mit Rücksicht auf aktuelle Belange zu konkretisieren. Erst die Festsetzungen eines Bebauungsplans entfalten eine Verbindlichkeit gegenüber Dritten, wodurch in Verbindung mit einer gesicherten Erschließung erst Baurecht entsteht. Im vorliegenden Fall können die Flächen im

Somit wird von einer Herabstufung im Vergleich zur bisherigen Festsetzung im wirksamen Flächennutzungsplan mit „GE“ auszugehen sein. Damit würden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke unserer Mandantschaft entsprechend wesentlich reduziert werden.

4.

Unsere Mandantschaft müsste also im Falle der Realisierung der Bauleitplanung im Ergebnis insbesondere wesentliche Flächenverluste und damit unzumutbare Eingriffe in ihr Eigentum befürchten. Dies entspricht nicht der Zielsetzung unserer Mandantschaft. Unsere Mandanten sind deshalb mit der Bauleitplanung und der geplanten Inanspruchnahme ihrer Grundstücke nicht einverstanden.

5.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben, d.h. müssen die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen, „sobald und soweit“ es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung „erforderlich“ ist. § 1 Abs. 3 BauGB regelt die Planungsbefugnis. Die Vorschrift steht dabei in einem engen Zusammenhang mit der in § 1 Abs. 1 allgemein umrissenen Planungsaufgabe. Dieser macht den Planmäßigkeitssatz des Städtebaurechts zum verpflichtenden Rechtssatz für die Gemeinde. Die Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht hinsichtlich des „Ob“, des „Wann“ und des „Wie“.

Vorliegend ist nicht ersichtlich, ob bzw. dass die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung, die Fläche und der Verlauf der Straßenverkehrsfläche, wie auch die Art und Größe der Grünflächen im geplanten Ausmaß erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB sind:

nördlichen Bereich des Plangebiets derzeit als Fläche für Landwirtschaft und nicht als Gewerbeflächen genutzt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können diese Flächen zukünftig erst als (eingeschränkte) Gewerbegebiete genutzt werden. Hierdurch liegt i.S.d. Stellungnehmenden eine „Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten“ vor.

Wie bereits geschildert gehen die Flächen aller Grundstückseigentümer des Plangebiets in das Umlegungsverfahren. Hierbei werden die Flächen aller Eigentümer durch öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen anteilig gleich belastet und erfahren gleichzeitig eine Wertsteigerung von Fläche für die Landwirtschaft zu Wohn- bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten oder Gemeinbedarfsflächen. Ein unzumutbarer Eingriff in das Eigentum der Stellungnehmenden findet somit nicht statt.

§ 1 Abs. 3 BauGB: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Hierdurch wird die Planungshoheit der Gemeinden begründet; sie kann selbstbestimmt ein Bauleitplanverfahren einleiten, wenn eine städtebauliche Situation verbessert oder neu entwickelt werden soll. Weiterhin besteht ein Erfordernis, wenn ein städtebaulicher Mischstand behoben werden soll.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Herzogenaurach die beengte Situation der Stadthalle beheben und so für eine bessere Erreichbarkeit sorgen sowie den aktuellen Anforderungen an einen Kulturbau entsprechen. Der Standort ist darüber hinaus das Ergebnis eines Entscheidungsprozesses mit Fachleuten und unter breiter Bürgerbeteiligung. Darüber hinaus kann mit einer ganzheitlichen Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten

- Hinsichtlich der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung finden sich in der Begründung zur Bauleitplanung keine Angaben darüber, warum eine Fläche von 5.352 m² (3,7 % des Plangebiets) erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB sein soll.

- Hinsichtlich der Straßenverkehrsfläche würden insgesamt 17.767 m² (12,2 % des Plangebiets) in Anspruch genommen werden, wobei in Bezug auf die Interessen unserer Mandantschaft die Größe und der Verlauf der Straßenverkehrsflächen im und zum Gewerbegebiet bedeutsam sind. Auffällig ist der gewinkelte Verlauf der Straßenverkehrsfläche, was wohl vorrangig der Lage und Größe der Fläche für Gemeinbedarf Rechnung tragen soll. Ein geradliniger Verlauf der Straßenverkehrsfläche würde weniger Boden in Anspruch nehmen - und damit die Verteilungsmasse der Grundstücke vergrößern.

- Hinsichtlich der Art und Größe der Grünflächen incl. des Lärmschutzwalls finden sich in der Begründung zur Bauleitplanung ebenfalls keine Angaben darüber, warum in diesem Ausmaß Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben sein soll.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass die Bauleitplanung diesem Grundsatz hinreichend Rechnung trägt.

sowie der Flächen für Gemeinbedarf eine neue städtebauliche Ordnung geschaffen und ein zusammenhängender Siedlungsrand aufgebaut werden. Das Erfordernis für diese Planung wird in der Begründung zum Bebauungsplan explizit erläutert.

Die zu bearbeitenden Inhalte sowie die zu beachtenden Belange eines Bauleitplans werden unter § 1 Abs. 5 BauGB im Allgemeinen und unter § 1 Abs. 6 BauGB im Konkreten beschrieben. Die vorliegende Planung richtet sich sowohl nach den unter Abs. 5 genannten Grundsätzen als auch den unter Abs. 6 zu berücksichtigenden Belangen. In der Begründung und im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die im Vorentwurf festgesetzte Flächeninanspruchnahme durch einzelne Nutzungen hinreichend erläutert. Die städtebauliche Planung ermöglicht die Umsetzung von dringend benötigten Wohn- und Gewerbeflächen sowie Gemeinbedarfsnutzungen wie der geplanten Stadthalle mit erforderlichem Stellplatzbedarfen und P+R-Nutzungsmöglichkeiten sowie der Ansiedlung einer Kindertagesstätte und berücksichtigt verkehrliche Belange, Belange des Immissionsschutzes und Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Grünordnung.

Eine übermäßige Ausweisung öffentlicher Flächen im Plangebiet erfolgt nicht und ist auch nicht im Interesse der Stadt Herzogenaurach. Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen sind die Erschließungsflächen gemäß der technischen Anforderungen, die sich aus den geplanten Nutzungen ergeben, auf das notwendige Maß beschränkt. Die Lage und die Ausgestaltung der Verkehrsflächen berücksichtigt sinnvoll nutzbare Grundstücksgrößen der späteren Bauflächen und vorhandene verkehrliche Anbindungsmöglichkeiten.

6.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB „sind“ (im Sinne von „müssen“) bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander „gerecht“ abzuwägen.

Gerade aus dem Abwägungsgrundsatz ergeben sich Pflichten der Gemeinde für die inhaltliche Gestaltung von Festsetzungen, wie auch aus dem Gebot der Konfliktlösung. Von wesentlicher Bedeutung ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Aufgabe des Abwägungsgebotes ist es, einen dem Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu erreichen. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen müssen in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.11.1988 - Az.: 1 BvR 1301.84).

§ 1 Abs. 7 BauGB gewährt unserer Mandantschaft als Planbetroffene ein *Recht auf gerechte Abwägung*. Unsere Mandantschaft kann daher eine gerechte Abwägung seiner eigenen Interessen verlangen (BVerwG, Beschluss vom 14.02.1975 - 4 C 21.74) und hat nicht zuletzt einen gerichtlich verfolgbaren Anspruch darauf, dass eine gerechte Abwägung ihrer eigenen Belange mit entgegenstehenden anderen Belangen stattfindet.

Insbesondere gilt:

- Der durch die Abwägung angestrebte Interessenausgleich darf zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange nicht außer Verhältnis stehen.
- Die Zurückstellung der Belange muss in Bezug auf die angestrebten Ziele und Zwecke angemessen sein (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - Az.: 4 C 105.66; BGH, Urteil vom 28.05.1976 - Az.: III ZR 137.74).

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens werden alle eingegangenen Stellungnahmen privater und öffentlicher Belange berücksichtigt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Annahme der Unverhältnismäßigkeit wird unter Punkt 2 der Stellungnahme in Teilen bereits geklärt und es wird korrekt geschildert wie das Umlegungsverfahren abläuft. Die Grundstücke des Stellungnehmenden werden nicht - wie dargestellt - fast ausschließlich für öffentliche Flächen verbraucht, sondern vielmehr anteilig belastet.

Die Stadt hat sich bei der Entwicklung des Vorentwurfs bereits behörden- und verwaltungsintern abgestimmt und es lagen intern verschiedene Planungsvarianten vor. Der vorgestellte Vorentwurf dient zur Vermittlung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Da das Bauleitplanverfahren ein ergebnisoffenes Verfahren ist, können durch Stellungnahmen während des Aufstellungsprozesses immer wieder Änderungen an der Planung vorgenommen werden.

Eine umfassende Alternativenprüfung erfolgte bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens sowie auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Zum einen wurden im Rahmen einer Diskussion mit den Bürgern der Stadt 24 potentielle Standorte ermittelt. Von diesen wurden 3 Standorte im Rahmen einer Standort- und Wettbewerbsuntersuchung näher analysiert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ergebnisse und Vorgaben der Alternativenprüfungen umgesetzt.

Aus den genannten Gründen kann keine nachteilige Beeinträchtigung der Eigentumsrechte der Mandantschaft gesehen werden.

Die Stellungnahme bezieht sich – anders als dargestellt – auf Kap. 5 des Umweltberichts zur FNP-Änderung und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung. Zur inhaltlichen

Somit ist insbesondere in die Abwägung einzubeziehen, ob Alternativplanungen in Betracht kommen, die geeignet sind, die privaten Belange unserer Mandantschaft hinreichend zu schützen. Denn unmittelbare Folge des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist die im jeweiligen Planungsfall notwendige Prüfung von Planalternativen, um dadurch eine die verschiedenen berührten Belange berücksichtigende und insofern verhältnismäßige Lösung zu erreichen. Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Beschluss vom 28.08.1987 (4 N 1.86) u. a. aus:

„Die Voraussetzung „in Betracht kommen“ soll verdeutlichen, dass das Aufzeigen von Alternativen kein Selbstzweck ist, sondern dazu dienen soll, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Dies gilt nicht nur für das Aufzeigen von Alternativen bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, sondern auch für die planerische Abwägung. In Betracht kommen Alternativen, die aus der Sicht der planenden Gemeinde als realemögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind ...“

Dass hinreichend Planalternativen geprüft worden wären - wozu aufgrund der oben geschilderten nachteiligen Beeinträchtigung der Eigentumsrechte unserer Mandantschaft besonders Anlass besteht-, die die Interessen unserer Mandanten hinreichend berücksichtigen würden, ist nicht ersichtlich und nicht geschehen:

- Ausweislich Ziff. 4 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans bezog sich die Alternativprüfung nur darauf, „einen potenziellen Standort für die geplante Stadthalle einzugrenzen“. Es wird nicht verkannt, dass der Standort der Stadthalle ein bedeutsamer Teil der Bauleitplanung ist; die Bauleitplanung beschränkt sich jedoch nicht allein hierauf. Es mangelt an Planalternativen

Klarstellung sei hier trotzdem darauf verwiesen, dass der einzige „gleichermaßen sehr gute“ Standort („Neues Gewerbegebiet / Westlich der Bamberger Straße“) zwischenzeitlich im Bebauungsplan Nr. 7c überplant und die darin festgesetzte gewerbliche Bebauung zum Teil bereits realisiert ist.

zur Größe und Lage der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung, zum Verlauf der Straßenverkehrsfläche, zu Art und Größe der Grünflächen, zum Verlauf des Leitungsrechts. Dies lässt sich jedenfalls anhand der ausliegenden Unterlagen nicht entnehmen.

- Im Übrigen ist festzuhalten, dass gemäß Umweltbericht Ziff. 6, auf den die Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Bezug nimmt, andere Standorte für die Stadthalle als „gleichermaßen sehr gut für die Errichtung einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach“ einstufen.
- In der Begründung zum Bebauungsplan finden sich keine relevanten Ausführungen über etwaige Alternativprüfungen.

7.

Es ist in den Abwägungsvorgang nicht nur einzubeziehen, dass möglicherweise ein öffentlich-rechtliches Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplans besteht. Sondern es ist ebenso in die Abwägung mit einzubeziehen, dass hierdurch unsere Mandanten in ihren Eigentumsrechten in erheblicher Weise verletzt würden. Dies ist wie vorstehend dargelegt, nicht in hinreichendem Umfang geschehen. Unsere Mandanten sind mit der Bauleitplanung und der geplanten Inanspruchnahme ihrer Grundstücke nicht einverstanden.

In dieser Stellungnahme wurde der Sachverhalt zur Verbindlichkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplans, der Funktionsweise des Umlegungsverfahrens sowie der Verhältnismäßigkeit der Anteile öffentlicher Flächen ausführlich erläutert und begründet. Eine erhebliche Verletzung der Eigentumsrechte kann nicht gesehen werden. Dies gilt insbesondere auch, da die Stadt selbst Flächen nach § 55 Abs. 5 BauGB in das Umlageungsgebiet einbringt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 25 Nein: 2

Öffentlichkeit Nr. 2

Anmerkungen zu „Textliche Festsetzung & Hinweise“

Seite 7, Absatz 13.3, Dächer

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (eGE1 und eGE2) sind die Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten

Wenn 50% der Dachfläche begrünt wird (was ja zu begrüßen ist), wird es schwierig mit der Nutzung der Solarenergie.

Beschluss:

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

Begrünte Dachflächen tragen maßgeblich zur Pufferung anfallenden Oberflächenwassers bei, erhöhen den Biotopwert der Dachflächen und verringern die thermische Belastung der Dächer und der näheren Umgebung vor allem im Sommer. Damit vermindern die begrünten

Daher sollte die Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Thermie) als Alternative zur Begrünung zugelassen sein.

Seite 8, Absatz 13.8:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA3) sind Garagen mit Flachdach zu errichten. Für die Dachdeckung ist ausschließlich eine extensive Dachbegrünung zulässig.

Hier sollte ebenfalls als Alternative für die Begrünung die Nutzung von Solarenergie zugelassen sein.

Seite 8, Absatz 13.9:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA3) sind Sonnenkollektoren und Solarzellen der Neigung des Daches anzupassen.

Bitte Ausnahme der Aufständigung von Solarmodulen bei Flachdächern (insbesondere bei Garagen) zulassen, denn zukünftig wird die Fläche der Garagendächer benötigt, um den Strom für die E-Autos zu erzeugen.

Seite 9: Absatz 3

Regenerative Energienutzung wird empfohlen.

Dächer Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Klima. Die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) ist im Vorentwurf des Bebauungsplans bereits zulässig und kann grundsätzlich auch auf Dachbegrünungen realisiert werden.

Die Festsetzung, dass 50 % der Dachfläche zu begrünen sind, bleibt daher im Bebauungsplanentwurf erhalten.

Eine Begrünung der Dachflächen von Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA3) wertet die Baukörper gestalterisch auf und wirkt sich darüber hinaus positiv auf die lufthygienische Situation sowie das Mikroklima aus. Dachbegrünung und Solarenergienutzung können nur gemeinsam errichtet werden, wenn die Solarmodule aufgeständert werden. Eine Aufständigung der Solarmodule auf Garagen wird jedoch zur Erhaltung eines attraktiven Ortsbildes nicht befürwortet.

Für die Erzeugung von Strom aus Solarenergie bieten die Dachflächen der Hauptgebäude bzw. die aufgrund der Eingabe ergänzend aufgenommenen geneigten Dächer von Garagen ausreichend Möglichkeiten.

Die Nutzung von Solarenergie innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 – WA3) auf den Dächern der Hauptgebäude ist zulässig. Zur Wahrung des Ortsbildes sind Solarmodule der Neigung des Daches anzupassen. Aufgrund der niedrigen Höhe von Garagen und Carports wären aufgeständerte Solaranlagen vom Straßenraum aus gut einsehbar und entsprächen nicht dem vorhandenen Ortsbild. Der Stellungnahme wird in der Art entsprochen, dass mit einer ergänzend aufgenommenen Regelung zu möglichen Satteldachausführungen von Garagen, eine zusätzliche Errichtungsmöglichkeit von Solarmodulen geschaffen wird.

Es ist vorgesehen das Plangebiet mit

Das Gebiet sollte möglichst komplett an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Der Satz „Regenerative Energienutzung wird empfohlen“ ist nichtssagend und reicht nicht aus, um die Energiewende in Herzogenaurach voran zu bringen.

Er entspricht somit nicht dem

Stadtratsbeschluss zur Energiewende.

Hier müssen detailliertere Anforderung formuliert werden, die die Nutzung fossiler Brennstoffe verbietet, die Nutzung der Fernwärme und / oder die Nutzung regenerativer Formen der Energie wie Solarenergie oder Erdwärme vorschreibt. Die Nutzung von Holz als Brennstoff ist ggf. aufgrund der Feinstaubbelastung einzuschränken.

Auszug aus der Anlage: „Kurzleitfaden für die energetisch optimierte Planung von Neubaugebieten“ (Landratsamt ERH):
[...] Darüber hinaus ist es möglich – unabhängig davon, ob sich die zu überbauenden Flächen in Gemeindebesitz befinden oder nicht – per Satzung für Neubauten einen Anschluss- und Benutzungszwang (z.B. für ein Nahwärmenetz) festzulegen. Rechtsgrundlage dafür ist die Bay GO § 24, Abs. 3, S. 1. & § 16 EEWärmeG. [...]

Fernwärme zu versorgen. Die Formulierungen zur Ver- und Entsorgung und zum Klimaschutz in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

Darüberhinaus ist die Nutzung von Solarenergie zulässig. Eine Einschränkung von Brennstoffen ist zur Vermeidung von Luftverschmutzung bereits festgesetzt. Die Emission von Feinstaub bei der Nutzung von Holz als Brennstoff ist bei modernen Öfen oder mit entsprechenden Filtern nicht mehr gegeben. Die Festsetzung zur Luftreinhaltung wird entsprechend ergänzt. Der Bebauungsplan gibt lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen vor, dass eine ausreichende Erschließung und technische Ver- und Entsorgung des Gebietes möglich ist. Er bietet mit dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs.1 BauGB jedoch keine ausreichende Rechtsgrundlage zur Festsetzung eines Anschluss- und Benutzungszwanges für ein bestimmtes Versorgungsnetz bzw. einen konkreten Versorgungsträger.

Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GO ermöglicht es einen Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme im Rahmen einer Benutzungssatzung auszusprechen, sofern dies aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen nach dem BImSchG notwendig ist. Grundstücke mit emissionsfreien Heizanlagen sind dabei ausgeschlossen. Besondere städtebauliche Gründe kommen nicht in Betracht. Ein Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen nach dem BImSchG ist hier auch nicht gegeben. § 16 EEWärmeG erweitert zwar die Anwendungsmöglichkeit der Satzungsregelungen nach dem Landesrecht für Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes, jedoch ist die Fernwärmeversorgung in Herzogenaurach nicht über eine Benutzungssatzung, also nicht öffentlich-rechtlich, geregelt. Damit besteht auch keine Möglichkeit über eine Benutzungssatzung einen Anschluss und Benutzungszwang auszusprechen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 27 Nein: 0

Öffentlichkeit Nr. 3

Der Arbeitskreis Mobilität und Verkehr der Agenda 21 schlägt folgende Änderungen Ihres Plans für das Gebiet Reihenzach vor:

1. Von der Stadthalle zur Bushaltestelle bzw. zur künftigen StUB-Haltestelle muss ein direkter Gehweg führen. Ein parallel zu diesem Gehweg verlaufender Radweg soll den Radweg an der Flughafenstraße mit der Stadthalle verbinden. Ein gemeinsamer Geh- und Radweg ist nicht sinnvoll, weil dort bei Veranstaltungsbeginn und -ende sehr viele Fußgänger und Radfahrer unterwegs sind (siehe rote Linie 1)

[der Stellungnahme ist eine Grafik beigegefügt].

2. Die geplante Kita ist mit einem Fuß- und Radweg an den Fuß- und Radweg nördlich des Lärmschutzwalls anzubinden, da die Strecke entlang der Ringstraße nicht attraktiv ist, wenn man Kinder zu Fuß oder mit dem Rad zur Kita bringt (siehe rote Linie 2).

3. Die Einmündung des Fuß- und Radweges von der Reichenberger Straße in die Nutzungsstraße könnte wegen des starken Gefälles zum Gefahrenpunkt werden. Das lässt sich zumindest abmildern, wenn der Weg schräg zu den Höhenlinien verläuft (siehe Punkt 3).

Beschluss:

Die Anregungen / Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Fläche für die Stadthalle und der Straße „Zum Flughafen“ ist geprüft worden, kann zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht genau verortet werden. In den festgesetzten Flächen sind entsprechende Wegeführungen möglich, sobald konkrete Gebäude- und Ausführungsplanungen für diesen Bereich bekannt sind. In den südlich angrenzenden Flächen wird ein entsprechender Fuß- und Radweg in einer Breite von 4 m im Plan vorgesehen. Zur Bündelung der Verkehrsströme und zur Minderung der Flächeninanspruchnahme wird von einer separaten Führung der Fuß- und Radwege abgesehen.

Eine Unterbrechung würde die Funktion der jeweiligen Lärmschutzeinrichtung deutlich mindern und eine Vermeidung von Konflikten zwischen den südlich liegenden Wohngebieten sowie der nördlich liegenden eingeschränkten Gewerbegebiete wäre nicht mehr gegeben. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung von der Ringstraße über die Nutzungsstraße und die Reichenberger Straße eine weitere Fuß- und Radwegeanbindung des Wohngebietes und der KiTa-Fläche.

Die Vorprüfung durch die Erschließungsplaner hat ergeben, dass die Lage der vorgesehenen Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Nutzungsstraße und Reichenberger Straße beibehalten werden kann, da ein barrierefreier Ausbau mit einem < 6 %-igen Gefälle umsetzbar ist. Die genaue Ausgestaltung bleibt der späteren Ausführungsplanung vorbehalten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 27 Nein: 0

F.d.R.d.A.

Herzogenaurach, 4. Dezember 2017

Stadt Herzogenaurach

i. A.



Höfler
(Verwaltungsdirektor)



Verteiler:

1 x 20

1 x 61

