



**STADT HERRIEDEN**  
**LANDKREIS ANSBACH**

**STELLUNGNAHMEN**  
**BEHÖRDEN UND SONSTIGE TÖB**  
**ÖFFENTLICHKEIT**

**ZUR**

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 20 „STEINWEG“**  
**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**– Abwägung zum Vorentwurf –**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**nach § 3 Abs. 1 BauGB**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
**nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**23.11.2021**

	Behörden / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit	Anregun- gen	Hinweise	Keine Einwen- dungen
<b>Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>				
1	Regierung von Mittelfranken			X
2	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken			X
3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmäler		X	
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmäler			
5	Landratsamt Ansbach	X	X	
6	Wasserwirtschaftsamt Ansbach	X	X	
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach			X
8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach			
9	Gesundheitsamt Ansbach			
10	Staatliches Bauamt Ansbach	X	X	
11	Staatliches Schulamt Landkreis Ansbach			X
12	Kreisbrandrat im Landkreis Ansbach			
13	Kreisheimatpfleger			
14	Polizeiinspektion Feuchtwangen			
15	Handwerkskammer für Mittelfranken			X
16	IHK			X
17	Deutsche Telekom Technik GmbH		X	
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		X	
19	N-Ergie netz		X	
20	Fernwasserversorgung Franken FWF			X
21	Freiwillige Feuerwehr Herrieden			
22	Bayerischer Bauernverband			
23	Stadt Leutershausen			
24	Stadt Ansbach			
25	Gemeinde Burgoberbach			X
26	Gemeinde Wieseth			
27	Stadt Feuchtwangen			X
28	Gemeinde Aurach			X
29	Markt Bechhofen			X

<b>Anerkannte Verbände nach § 29 BNatSchG</b>				
30	Bund Naturschutz e.V., Ansbach			
31	Landesbund für Vogelschutz e.V.			
32	Landschaftspflegeverband Mittelfranken			
<b>Öffentlichkeit</b>				
Ö1	Öffentlichkeit 1	X		
Ö2	Öffentlichkeit 2	X		
Ö3	Öffentlichkeit 3	X		
Ö4	Öffentlichkeit 3	X		
Ö5	Öffentlichkeit 3	X		

Die grau hinterlegten Behörden / TöB haben nicht geantwortet.

Herrieden, 25.10.2021

Stadt Herrieden in Zusammenarbeit mit Planungsbüro Vogelsang und Landschaftsplanung Klebe

**Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände vorgebracht:**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach
- Fernwasserversorgung Franken
- Gemeinde Aurach
- Gemeinde Bechhofen
- Gemeinde Burgoberbach
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Regierung von Mittelfranken
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
- Staatliches Schulamt
- Stadt Feuchtwangen

<b>TöB Nr.: 3</b>	<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b>
<b>Stellungnahme vom: 30.08.2021</b>	
<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme Gemeinde / Planer</b>
<p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Im oben genannten Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D-5-6728-0104 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Vorstadt von Herrieden.</li> <li>-</li> </ul> <p>Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <a href="http://www.denkmal.bayern.de">http://www.denkmal.bayern.de</a> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: <a href="https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi">https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi</a></p> <p>Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>In den Bebauungsplanentwurf wird das bestehende Bodendenkmal nachrichtlich mit dem Planzeichen 14.3 PlanzV aufgenommen und ein entsprechender Passus zu dem Bodendenkmal in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die angeführten Aspekte werden im Rahmen der konkreten Objektplanung berücksichtigt</p>

<p>vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.</p> <p>Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes ist eine denkmal- rechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaub- nisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p>	<p>und ebenfalls in die Begründung des Bebau- ungsplans aufgenommen.</p> <p>Der angeführte Passus wird in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans aufgenom- men.</p>
<p>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:</p> <p>Archäologische Ausgrabungen können abhän- gig von Art und Umfang der erhaltenen Boden- denkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchfüh- rungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Be- bauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellie- rung die gesamte Planungsfläche archäolo- gisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu redu- zieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Ur- teil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Ent- scheidungsgremien mit diesem Hinweis zu be- fassen und stehen für die Erläuterung der Be- funderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenk- malpflege entnehmen Sie auch bitte der Bro- schüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (<a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpfleg">https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpfleg</a>)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

e/kommunale\_bauleitplanung/2018\_broschuere\_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden.

Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf) sowie [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf), der Punkt 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15,

<p>20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
--	--



TöB Nr.: 5	Landratsamt Ansbach
Stellungnahme vom: 17.09.2021	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme Gemeinde / Planer
<p>Das Landratsamt Ansbach nimmt zu den oben genannten Verfahren Stellung teilt folgendes mit:</p> <p><u>Abfallwirtschaft – Sachgebiet 23:</u> Das Sachgebiet Abfallwirtschaft möchte Bedenken bezüglich der Anfahrt der Abfallbehälter äußern.</p> <p>Vorgesehen für das Baugebiet ist lediglich ein schmaler Fuß- und Radweg, der von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden kann.</p> <p>Daher ist es notwendig anzumerken, dass die zu entleerenden Behälter von den Bewohnern bzw. den Beschäftigten zur nächsten anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gebracht werden müssen oder die Zufahrt der Müllfahrzeuge über den im nördlichen Bereich vorgesehenen Parkplatz erfolgen muss.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Grundsätzlich ist die abfalltechnische Entsorgung des Plangebietes in mehreren Möglichkeiten darstellbar. Hierbei geht es vielmehr um eine organisatorische Lösung auf dem Baugrundstück (bspw. Bereitstellen der Abholbehälter am Abfuhrtag) oder eine Einigung über die Befahrung privater Flächen (Parkplatz), welche aber nicht im Bebauungsplan abschließend geregelt werden können. Es erfolgt hierzu somit nun lediglich eine Ergänzung der Begründung, so dass die angeführten Aspekte zur abfalltechnischen Entsorgung aufgenommen sind und bei nachfolgenden Detailplanungen berücksichtigt werden.</p>
<p><u>Bodenschutzrecht – Sachgebiet 43:</u> Das im BPlan enthaltene Grundstück FI-Nr. 959/5, Gemarkung Herrieden ist Standort eines ehemaligen LHKW-Schadens der seinerzeit (Anfang der 2000er-Jahre) bis auf abgegrenzte Restbelastungen saniert wurde.</p> <p>Die Kellerräume des ehemaligen Strickereigebäudes sollen erhalten bleiben. Von den für die geplante Tiefgarage erforderlichen Erarbeiten dürfte nur der frühere Schadensbereich "altes Kesselhaus" betroffen sein. Der zweite Bereich „ältere BÖWE-Anlage“ dürfte sich in dem Bereich befinden, in dem die Kellerräume erhalten bleiben sollen.</p> <p>Da durch die geplanten Baumaßnahmen weiterhin eine Versiegelung der Oberflächen im Bereich der ehemaligen Schadensbereiche gewährleistet bleibt und etwaige noch vorhandene kleinräumige Restbelastungen im Wege der Erdarbeiten entfernt werden können, ist weiterhin von keiner Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auszugehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden 2017 im Rahmen der Planungsphase zur Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes in einem Teilbereich der Kellerräume durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen Raumlufmessungen hinsichtlich LHKW durchgeführt. Dabei wurde vom Sachverständigen vor Ort auch geprüft, inwieweit durch Schacht-, Leitungs- oder Rohrverbindungen Verbindungen zu anderen Gebäudeteilen/Räumen bestehen.

Nach diesen Untersuchungsergebnissen (Bericht vom 06.03.2017) besteht keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch.

Da die Kellerräume auch nach den aktuell vorliegenden Planunterlagen erhalten bleiben sollen, wurde das Gesundheitsamt um Einschätzung gebeten: Da sich die gesundheitliche Bewertung vom 06.03.2017 auch auf Wohngebiete bezog, ist auch bei einer Nutzungsänderung hin zu einer Wohnbebauung nicht mit einer Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu rechnen.

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen somit keine Einwendungen sofern, die folgenden Anmerkungen beachtet werden:

Bauliche Maßnahmen am Grundstück sind im Detail (also insbesondere im Einzelbauverfahren) mit der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Ansbach abzustimmen.

Im Fall von Erdarbeiten auf dem Grundstück (z.B. auch Fundamentierung für die Tiefgarage, etc.) sind diese durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten.

Sollten sich bei Bauarbeiten auf diesem Grundstück oder im übrigen Planbereich Anhaltspunkte für Verunreinigungen zeigen, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt Ansbach SG 43 - Wasserrecht, sowie das Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu verständigen. Die gesetzliche Pflicht zu dieser Meldung folgt aus Art. 1 Satz 1 BayBodSchG. Nach Durchführung der bodeneingreifenden Arbeiten ist dem SG 43 ein Bericht des Sachverständigen in digitaler Form vorzulegen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen werden im Rahmen der Folgeplanungen (d.h. auf Bauantrags-Ebene) berücksichtigt.

Auf die Vorschriften der abfallrechtlichen Behandlung von Aushubmaterial und Vorschriften des Arbeitsschutzes wird allgemein hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Weitere Regelungen dazu sind auf der Ebene Bebauungsplan nicht erforderlich
<u>Zentrale Dienste, Liegenschaften – Sachgebiet 1:</u> Im Umfeld befindet sich unsere Realschule und Sebastian-Strobel-Schule Herrieden. Die Änderung des Bebauungsplanes sollte sich jedoch nicht auf die Schulen auswirken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Alle weiteren am Verfahren beteiligten Sachgebiete haben die übersandten Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.	

TöB Nr.: 6	Wasserwirtschaftsamt Ansbach
Stellungnahme vom: 08.09.2021	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme Gemeinde / Planer
<p><i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:</i></p> <p><i>Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG):</i></p> <p>Das Vorhaben betrifft z. T. die ehem. Strickerei der Fa. Nägelein (FI-Nr. 959/5, Gemarkung Herrieden). Auf diesem Grundstück ist zu Reinigungszwecken im größeren Umfang mit LHKW (PER) umgegangen worden. Die Fläche wurde im Jahr 2003 aufgrund einer Sanierung (Bodenaustausch) aus dem Altlastenkataster entlassen. Es ist nicht auszuschließen, dass auf diesem bzw. den naheliegenden Grundstücken negative Bodenveränderungen angetroffen werden.</p> <p>Im Fall von Erdarbeiten auf dem Grundstück (z.B. auch Fundamentierung, etc.) sind diese durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten.</p> <p>Sollten sich bei Bauarbeiten auf diesem Grundstück oder im übrigen Planbereich Anhaltspunkte für Verunreinigungen zeigen, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt Ansbach SG 43 - Wasserrecht, sowie das Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu verständigen. Die gesetzliche Pflicht zu dieser Meldung folgt aus Art. 1 Satz 1 BayBodSchG.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass die untere Bodenschutzbehörde bei Nutzungsänderungen und baulichen Maßnahmen am Grundstück zu beteiligen ist und dass Erdarbeiten durch Sachverständige zu begleiten sind. Weiterführende Regelungen zu dieser Thematik sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, da einschlägige gesetzliche Bestimmungen bereits bestehen.</p>
<p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</i></p>	
<p><i>Abwasserbeseitigung (§§ 48 und 54 ff. WHG):</i></p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Entwässerung von Baugebieten werden eingehalten. Die</p>

<p>Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In neu zu erschließenden Gebieten ist somit grundsätzlich ein Trennsystem vorzusehen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Dafür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen ist.</p> <p>Insofern für das bestehende Gelände bereits eine Planung bzw. wasserrechtliche Genehmigung vorliegt ist diese auf die geplante Umnutzung hin zu überprüfen.</p> <p>Wir bitten die weitere Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.</p> <p>Grundsätzlich verweisen wir an dieser Stelle auf die Broschüre: Wassersensible Siedlungsentwicklung – Empfehlung für eine zukunftsfähiges- und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern; StMUV 2020</p> <p><u>Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)</u></p>	<p>Entwässerung erfolgt im Mischsystem, da eine gezielte Versickerung der beim Bemessungsregen anfallenden Abflussmengen gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung wegen der tonig-sandigen Böden und der relativ oberflächennah anstehenden Tonsteinschichten nicht möglich ist. Ein Oberflächengewässer oder eine vorhandene Regenwasserkanalisation als Vorfluter steht hier nicht zur Verfügung und kann aufgrund der inner-städtischen Lage nicht wirtschaftlich errichtet werden.</p> <p>Weiteres wird im Rahmen der separaten Erschließungsplanung festgelegt; auch die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden auf dieser Ebene erstellt.</p>
<p><i>Wasserversorgung</i></p> <p>Bei der Erschließung des Gebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.</p>	<p>Die angeführten Aspekte sind bekannt und werden im Zuge der nachfolgenden detaillierten Planungsebenen berücksichtigt.</p>
<p><i>Grundwasser und Grundwasserflurabstand: / Grundwasser- und Bodenschutz:</i> Sollte bei der Erschließung und Bebauung</p>	

<p>Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits eine vorübergehende Ableitung eine was-serrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserab-gabe ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein bestehendes Wasserschutzgebiet ist durch die Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Zu den angeführten Aspekten zum Grund-wasserschutz wird ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><i>Oberirdische Gewässer - Überschwemmungs-gebiete an oberirdischen Gewässern/ Schutz vor Hochwasser (§§ 76 ff. WHG, Art. 43 ff. BayWG, § 1 Abs. 6 Nr. 12, § 5 Abs. 4a und § 9 Abs. 6a BauGB)</i> Das o.g. Vorhaben liegt an keinem Gewässer.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Wasserabfluss:</i></p> <p>Der natürliche Ablauf wild abfließenden Was-sers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegen-den Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).</p>	<p>Da es sich hierbei um eine bundesrechtliche Gesetzesvorgabe handelt, ist eine Regelung hierzu im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p>
<p><i>Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten</i></p> <p>Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkei-ten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, empfehlen wir grundsätz-lich, für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen und verweisen auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserka-nälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher An-passungsbedarf“.</p> <p>Durch Starkregenereignisse und wild abflie-ßendes Wasser kann grundsätzlich nicht aus-geschlossen werden, dass es hierdurch zu ei-ner Beeinträchtigung innerhalb der Bebauung kommt. Wir verweisen daher auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzflu-ten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 sowie die Arbeitshilfe</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genom-men und gegebenenfalls auf Bauantrags-ebene berücksichtigt.</p> <p>Gemäß der vom Büro Spekter 2020 erstell-ten Starkregenanalyse für das Stadtgebiet Herrieden ist in der Bestandssituation beim 30jährigen Niederschlagsereignis nur im Südosten des Geltungsbereichs mit kleinflä-chigem Auftreten von Überflutungen zu rech-nen. Nur beim 100jährigen Niederschlags-ereignis treten auch Überflutungen im</p>

<p>„Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (<u>Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe (bayern.de)</u>).</p> <p>In Bezug auf die geplante Tiefgarage ist hierauf ausdrücklich zu achten und ggf. baulich möglichen Beeinträchtigungen infolge urbanen Sturzflutereignissen vorzubeugen.</p> <p>Die Stadt Herrieden hat, gefördert durch den Freistaat Bayern ein Sturzflutenkonzept erstellen lassen. Die Erkenntnisse hieraus sind in die Planung zu integrieren.</p>	<p>nordöstlichen Randbereich (Radweg) auf. Grundsätzlich sind größere Starkregenabflüsse gemäß dem Gutachten nur westlich des Geltungsbereichs, und zwar entlang der Ansbacher Straße und im Bereich des tiefer liegenden Radweges auf Flur Nr. 1000/36 und 1000/2 zu erwarten. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt von Süden sind laut Starkregen-Gutachten keinerlei Überflutungen zu befürchten, an der Tiefgaragenzufahrt vom Steinweg können jedoch ab dem 100jährigen Regenereignis Überflutungen auftreten. Dem Schutz der TG-Zufahrten vor wild abfließendem Wasser wird im Zuge der Erschließungsplanung Sorge getragen; grundsätzlich unlösbare Probleme, die die Erschließung in Frage stellen würden, werden hier jedoch angesichts der laut Starkregengutachten nur sehr seltenen Überflutungsergebnisse mit geringen Wassertiefen nicht gesehen.</p>
---	--

<b>TöB Nr.: 11</b>	<b>Staatliches Bauamt Ansbach</b>
<b>Stellungnahme vom: 15.01.2019</b>	
<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme Gemeinde / Planer</b>
<p>Einwendungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die von der Verkehrskommission (Gremium aus Polizei, untere Verkehrsbehörde und Staatlichen Bauamt als Bau-lastträger der St 2248) insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit und Begreifbarkeit geforderte Linksab-biegespur auf der St 2248 zur Orts-straße „Zur Schwedenschanz“ wurde nicht eingeplant.</li> <li>2. Die erforderliche Anfahrsicht und Sicht-dreieck sind nicht dargestellt und be-maßt.</li> <li>3. Die Ortsstraße „Zur Schwedenschanz“ ist verkehrssicher an die neue Situation anzubinden. Aus dem Plan ist nicht er-sichtlich, in welcher Art und Weise die Anbindung erfolgt.</li> <li>4. Bei den dargestellten Optionen der Er-schließung 2a und 2b und über Fl.-Nr. 258/1 ist eine verkehrssichere Anbin-dung an die St 2248 nicht ersichtlich. Anfahrsicht und Sichtdreiecke sind nicht dargestellt und bemaßt. Die planeri-schen Darstellungen der Erschließung liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom-men und wie folgt berücksichtigt:</p>
Möglichkeiten der Überwindung:	
<p>Zu 1. Die Linksabbiegespur ist gemäß RAL 2012 Ta-belle 27 in Abhängigkeit der Entwurfsklasse (EKL) zu planen. Der gesamte Einmündungs-bereich einschließlich aller Maße der Linksab-biegespur ist zu bemaßen. Die notwendigen Flächen sind vorzusehen und bei der Planung zu berücksichtigen. Eine entsprechende Detail-planung (Lageplan vom 22.12.2017, vom Ing.-Büro Heller), die im Zuge des damaligen Bau-antragsverfahren erarbeitet wurde, liegt uns be-reits vor. Von Seiten des Staatlichen Bauamtes besteht mit dieser Variante Einverständnis.</p>	<p>Zu 1. Durch den Verkehrsgutachter wurde der durch das Plangebiet zu erwartende Mehr-verkehr ermittelt. Hierbei zeigte sich, dass durch Kindertagesstätte ca. 200 Kfz-Fahr-ten/24 h zu erwarten sind. Dabei ist in der morgendlichen Spitzenstunde mit einem Ziel-verkehr von knapp 30 Kfz zu rechnen. Dabei kommt schätzungsweise drei Viertel des morgendlichen Zielverkehrs von Süden. Am Abend kann der Verkehr von Norden einen höheren Anteil einnehmen, da der aus Ans-bach zurückkommende Pendlerverkehr über-wiegt. Von 40 Kfz im Zielverkehr könnte die</p>



<p>Auf Grundlage dieser Planvariante ist vor Baubeginn der Abbiegespur eine Vereinbarung zwischen der Stadt Herrieden und dem Staatlichen Bauamt abzuschließen, die den Bau, die Kostentragung sowie die Ablösekosten regelt. Die gesamten Kosten für diese Maßnahme sind vom Veranlasser zu tragen, ebenso die anfallenden Ablösekosten für die Unterhaltungsmehraufwendungen durch die Abbiegespur. Da die Vereinbarung mit der Stadt Herrieden geschlossen wird, benötigen wir vorab die Zustimmung der Stadt, dass diese mit der Planung vom 22.12.2017 einverstanden ist. Die bauliche Umsetzung aller Straßenbauarbeiten, insbesondere der Linksabbiegespur, muss vor Eröffnung der geplanten 5-gruppigen Kindertagesstätte mit Wohnungen im oberen Geschoss vollständig umgesetzt sein.</p>	<p>Hälfte auf die Fahrtrichtung von Norden entfallen, dies wären 20 Kfz/Spitzenstunde, bzw. alle drei Minuten ein Fahrzeug.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieses Verkehrsaufkommens ist die Errichtung einer Linksabbiegespur als unverhältnismäßig für das geringe Verkehrsaufkommen anzusehen und nicht erforderlich. Die im Jahr 2017 abgestimmte Linksabbiegespur bezog sich auf die damals beabsichtigte Realisierung eines Einzelhandelsmarktes mit dem damit entsprechend verbundenen hohen Verkehrsaufkommen. Dieser Markt wird nicht mehr vorgesehen und ist zukünftig im Gebiet auch planungsrechtlich nicht mehr zulässig.</p> <p>Eine Abbiegespur soll entsprechend nicht vorgesehen werden.</p>
<p>zu 2.</p> <p>Die Tiefe des Sichtdreiecks ist mit einem Abstand von 3 m und einer Schenkellänge in beide Richtungen mit jeweils 70 m zu bemaßen. Dieses ist zeichnerisch darzustellen und im Textteil wie folgt zu beschreiben: Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Die erforderlichen Sichtdreieck auf die Staatsstraße werden zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen und hinweislich dargestellt.</p> <p>Festsetzungen zur Freihaltung der Sichtdreiecke werden im Bebauungsplan nicht vorgesehen, da dies generell keine baurechtliche Frage ist, sondern rechtlich im Bayerischen Straßen- und Wegegesetz geregelt wird. Nach diesen bestehenden gesetzlichen Vorgaben könnte im Zuge einer verkehrsrechtlichen Anordnung die Freihaltung von Sichtdreiecken umgesetzt und sichergestellt werden. Infolgedessen sind keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.</p>
<p>Zu 3.</p> <p>Über die Ausgestaltung der Anbindung der Ortsstraße „Zur Schwedenschanz“ und der damit verbundenen Änderung des bestehenden Geh- und Radweges wurde, wie oben bereits erwähnt ein Planungsvorschlag (Lageplan vom 22.12.2017 vom Ing.-Büro Heller) erarbeitet. Diese Planung ist bereits vorab mit Polizei, Verkehrsbehörde und Staatlichem Bauamt abgestimmt worden. Mit dieser Planung besteht somit Einverständnis.</p> <p>Die Ausgestaltung der Anbindung der Ortsstraße in Verbindung mit der Änderung des bestehenden Geh- und Radweges ist gemäß des beigefügten Lageplans in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Da keine Linksabbiegespur vorgesehen werden soll, ist eine Anpassung des Geh- und Radweges nicht erforderlich. Dieser wird entsprechend der Bestandssituation beibehalten.</p>

<p>Zu 4. Eine Zustimmung zur Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage Option 2 a kann aus Verkehrssicherheitsgründen nicht erteilt werden. Durch die neue Ein- und Ausfahrt entstehen unklare und schwer begreifbare Verkehrsbeziehungen. Die erforderliche Anfahrtsicht und Sichtdreiecke fehlen.</p> <p>Die Erschließung durch die dargestellte Zufahrt in die Tiefgarage Option 2b und durch die Fl.-Nr. 258/1 kann nur als Zufahrt genutzt werden. Eine Ausfahrt auf die St 2248 ist wegen den fehlenden Sichtverhältnissen mit baulichen Maßnahmen zu unterbinden. Aus verkehrssicherheitsgründen ist nur eine Zufahrt der beiden Möglichkeiten von der St 2248 möglich. Die detaillierte Ausführung ist noch mit den Staatlichen Bauamt abzustimmen und in den Bebauungsplan zu übernehmen. Auf Grundlage der abgestimmten Planunterlagen ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Herrieden und den Staatlichen Bauamt abzuschließen, die den Bau, die Kostentragung sowie die Ablösekosten regelt. Die gesamten Kosten für die Maßnahme sind vom Veranlasser zu tragen, ebenso die anfallenden Ablösekosten für Unterhaltungsmehraufwendungen.</p> <p>Die Erschließung zur St 2248 ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.</p>	<p>Zu 4. Die zur frühzeitigen Beteiligung dargestellten Erschließungsoptionen 2a und 2 b werden beide nicht weiterverfolgt. Von Süden wird lediglich eine Zufahrt über das Flurstück 258/1 für zwei Häuser vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt. Bei Bedarf werden weitere Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt vorgesehen.</p>
--	---

<b>TöB Nr.: 17</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>
<b>Stellungnahme vom: 22.01.2019</b>	
<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme Gemeinde / Planer</b>
Verweis auf die Stellungnahme vom 22.01.2019 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20.	Die angeführte Stellungnahme wird auch entsprechend in der hiesigen Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

<b>TöB Nr.: 18</b>	<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>
<b>Stellungnahme vom: 29.01.2019</b>	
<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme Gemeinde / Planer</b>
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der objektkonkreten Planungen detailliert berücksichtigt.</p>

<b>TöB Nr.: 19</b>	<b>N-Ergie netz</b>
<b>Stellungnahme vom: 27.08.2021</b>	
<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme Gemeinde / Planer</b>
Die Stellungnahme vom 23.01.2019, AZ:ARB02201838234, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:  Die in der damaligen Stellungnahme vorgebrachten Aspekte werden weiterhin berücksichtigt und die damals aufgenommenen Hinweise und Anmerkungen für die Begründung nun auch im Zuge der 1. Änderung aufgenommen.

Ö1:	Öffentlichkeit 1
Stellungnahme vom: 04.10.2021	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme Gemeinde / Planer
<p>Bei Prüfung des ausgelegten Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.20 „Am Steinweg“ mit integriertem Grünordnungsplan mussten wir leider feststellen, dass dieser an erheblichen Mängeln leidet und daher erneut ein Normenkontrollverfahren eingeleitet und eine einstweilige Anordnung erwirkt werden müsste, falls diese Änderung in der ausgelegten Fassung beschlossen werden würde.</p> <p>Insbesondere der nordwestliche Bereich des Plangebiets, auf dem ggf. eine Kindertagesstätte errichtet werden könnte, würde entgegen § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB zu ungesunden Wohnverhältnissen der bestehenden Nachbarn führen und wäre für diese unzumutbar. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans würde gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs.7 BauGB verstoßen und die Änderung des Bebauungsplans wäre erneut rechtswidrig.</p> <p>Genau für diesen kritischen Bereich nördlich des Fußgängerweges wurde jedoch in den Plänen vom Oktober 2020, die dem „runden Tisch“ zwischen Stadt, Firma Kehrberger und Nachbarn zugrunde lag, keine Planung von der Firma Kehrberger vorgestellt. In der vorliegenden Planung vom 21.07.2021 ist nunmehr erkennbar, dass gerade dieser Bereich die schwerwiegendsten Eingriffe zu Lasten der Nachbarn vorsieht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur Bebauungsplanänderung wurde noch kein vollständiger Bebauungsplan ausgelegt, sondern eine Rahmenplanung mit ersten planerischen Festsetzungen sowie eine ausführliche Darlegung der Ziele und Zwecke der angestrebten Änderung im Rahmen einer Kurzbegründung. Es wurde explizit eine möglichst frühe Beteiligung angestrebt, so dass eine umfassende Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit möglich ist. Natürlich war zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt einen derart ausgearbeiteten Stand final zu beschließen.</p> <p>In der Stellungnahme werden im Weiteren diese Aspekte noch detaillierter dargelegt und dann entsprechend darauf eingegangen.</p>
Im Einzelnen führen wir hierzu wie folgt aus:	
<b>1. Verstoß gegen allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB: Verschattung</b>	<p>Zu 1.</p> <p>Die Planung wurde nun nochmals angepasst und die Besonnungsstudie entsprechend</p>

<p>Nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB bilden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang. Nach § 136 Abs.3 Nr.1a BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als die Belichtung, Besonnung und Belüftung definiert. Die Besonnung und Belichtung ist damit essentieller Bestandteil der von der Stadt Herrieden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans zu treffenden Abwägung.</p> <p>Die im Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Bebauung des Plangebiets nördlich des Fußgängerweges würde zu einer weitgehenden Verschattung der angrenzenden Nachbargrundstücke und zu einer massiven Beeinträchtigung dieser Nachbargrundstücke führen.</p> <p>Zudem steht die im Entwurf für diesen Teil des Plangebiets vorgesehene Bebauung im diametralen Gegensatz zu den Vorgaben, die der Stadtrat der Firma Kehrberger vorgegeben hat. Der Stadtrat der Stadt Herrieden hat in seiner schriftlichen Stellungnahme vom 28.07.2021 insofern ausdrücklich ausgeführt:</p> <p><i>„Die Antwort, die auch gleichlautend im Protokoll festgehalten wurde, lautete, dass nach Eindruck der Bürgermeisterin Konsens über die Fraktionen hinweg besteht, dass sich die Schattensituation für die Anwohner durch den neuen Gebäudekomplex im Vergleich zu früher, als das Firmengelände noch stand, nicht merklich verschlechtern darf.“</i></p> <p>Schließlich stellt die von der Firma Kehrberger vorgelegte Besonnungsstudie nach DIN 5034 der Schneider Architekten nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht den Stand der Technik dar und wird darüber hinaus auch noch entgegen dieser DIN 5023 für die Ermittlung des Schattenwurfs auf ein falsches Datum (21. September) abgestellt.</p> <p>a) Beschluss des Stadtrats die Verschattungssituation zu Lasten der Nachbarn nicht zu verschlechtern</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Herrieden hat bislang ausdrücklich klargestellt, dass sich die Schattensituation durch die Neubebauung des</p>	<p>überarbeitet. Dabei wurden explizit die angeführten Aspekte (anzuwendende DIN und Datum der Studie) berücksichtigt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass keine wesentliche Verschattung durch die Planung erreicht wird. Entsprechend sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter diesem Gesichtspunkt gewährleistet.</p>
--	---

<p>Plangebiets nicht merklich verschlechtern darf. Bislang bezog sich diese Aussage vor allem auf den Baukörper im Zentrum des Plangebiets. Nachdem die Firma Kehrberger bislang und insbesondere im Rahmen des „runden Tisches“, in dem die Nachbarbelange besprochen werden sollten, keine Planung für den Bereich nördlich des Fußgängerweges vorgelegt hat, überrascht die von der Firma Kehrberger nunmehr vorgelegte Beplanung des Plangebiets nördlich des Fußgängerweges sehr. Im Rahmen des zentralen Gebäudes hat die Stadt Herrieden darauf Wert gelegt, dass die nördlichen Grundstücksnachbarn nicht verschattet werden. Dasselbe gilt nach Art.3 GG auch für den Bereich nördlich des Fußgängerweges, für den die Firma Kehrberger erst jetzt eine Planung vorlegt und damit den Nachbarn die Gelegenheit genommen hat, auch die Planung dieses Bereichs des Plangebiets im Rahmen des hierfür von Seiten der Stadt Herrieden gerade vorgesehenen „runden Tisches“ zu erörtern. Die Gründe für diese scheinbare „Salamitaktik“ dürften nur der Firma Kehrberger bekannt sein.</p>	
<p>In Ziffer 5.2.3 auf Seite 13 des Entwurfs der Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird auch ausdrücklich für das gesamte Plangebiet klargestellt, dass sich die Belichtungsverhältnisse durch die vorgesehene neue Bebauung vor allem für die Nachbarn im Norden (und zwar einheitlich für alle nördlichen Nachbarn) nicht erheblich verändern soll. Wörtlich heißt es hier:</p> <p><i>„Durch die vorgesehene Bebauung und deren höhenmäßige Abstufung (v.a. nach Norden) kann sichergestellt werden, dass die Belichtungsverhältnisse für die umliegende Bebauung sich nicht erheblich verändert, so dass dem Rücksichtnahmegebot gegenüber den Nachbarn durch die Planung Rechnung getragen wird.“</i></p>	
<p>Eine verstärkte Verschattung der Nachbargrundstücke durch Gebäude im Bereich nördlich des Fußgängerweges könnte durch folgende Festsetzungen entsprechend der eigenen Begründung der Änderung des Bebauungsplans verhindert werden:</p>	
<p>i. Verringerung der Anzahl der Vollgeschosse im Bereich der „Kindertagesstätte“ auf ein Vollgeschoss</p>	<p>Zur Verbesserung der Situation wird das Baufenster im Norden von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt und eine</p>

	Höhenstaffelung auch in diesem Bereich nach Norden vorgesehen.
<p>ii. Festsetzung von Wandhöhen</p> <p>Bislang sind im Änderungsentwurf nur die Anzahl der Vollgeschosse, nicht aber die Wandhöhen festgesetzt; in Ziffer 5.2.2 des Entwurfs der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans ist auch ausdrücklich vorgesehen, dass die Wandhöhen festgesetzt werden sollen, was gerade dazu dient, die Nachbarinteressen durch konkrete Vorgaben zu schützen.</p>	<p>Zum Vorentwurf waren für den Bebauungsplan noch nicht alle zeichnerischen Festsetzungen und noch keine textlichen Festsetzungen ausgearbeitet. Dieser werden vollständig und umfassend zum Entwurfsstand vorgesehen.</p>
<p>iii. Verlegung des Baufensters</p> <p>Das Baufenster für den Bereich nördlich des Fußgängerweges könnte auf den Bereich des eingezeichneten Gebäudes beschränkt werden; auch für das Gebäude im zentralen Bereich des Plangebiets wurde das Baufenster insbesondere im Bereich zu den nördlichen Nachbargrundstücken den eingezeichneten Gebäuden angepasst; eine entsprechende Anpassung auch für das Gebäude „Kindertagesstätte“ gebietet sich auch aus Art.3 GG (Gleichbehandlungsgrundsatz).</p>	<p>Zur Verbesserung der Situation wird das Baufenster im Norden von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt und eine Höhenstaffelung auch in diesem Bereich nach Norden vorgesehen.</p> <p>Auf diese geänderte Planung bezogen wurde auch die Besonnungsstudie angepasst. Im Ergebnis wird keine wesentliche Verschattung der Nachbarn erreicht und somit liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor.</p>
<p>iv. Abgrenzung verschiedener Geschosshöhen innerhalb eines Gebäudes</p> <p>Für das zentrale Gebäude im Plangebiet sind zum Schutz der nord-östlichen Nachbarn Abgrenzungen unterschiedlicher Geschosshöhen und Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung fehlt für das Gebäude auf dem Gebiet nördlich des Fußgängerweges. Entsprechende Festsetzung sind somit zu Gunsten der nord-östlichen und östlichen, nicht aber zu Gunsten der nord-westlichen Nachbarn vorgesehen, obschon die nord-westlichen Nachbarn nach der nunmehr von der Firma Kehrberger vorgelegten Planung sogar stärker verschattet werden als die nord-östlichen Nachbarn. Auch hierin liegt ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 GG.</p>	
v. Geländeverlauf	<p>Durch die nun erfolgende Anpassung der Planung wieder dieser Belang noch intensiver berücksichtigt.</p>



<p>Das Gebiet nördlich des Fußgängerweges ist der am höchsten gelegene Teil des Plangebiets.</p> <p>Nach der von schneider architekten im Auftrag der Firma Kehrberger vorgelegten Höhenpositionierung vom 10.06.2021 steigt das Gelände im Plangebiet von Süden nach Norden um 5,5m an, d.h. das Gelände ist im Norden 5,5 m höher als im Süden; bei einer gleichen Höhe der Gebäude müssten daher auf dem nördlichen Teil zwei Geschosse weniger errichtet werden, um den Höhenanstieg von 5,5m auszugleichen. Dieser Geländeverlauf wird im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt.</p>	
<p>vi. Tausch der westlichen Gebäude</p> <p>Es bestünde die Möglichkeit das zweite große Gebäude auf dem süd-westlichen Teil des Plangebiets zu errichten und die bislang auf dem süd-westlichen Teil des Plangebiets vorgesehene drei kleineren Gebäude auf den Bereich nördlich des Fußgängerweges zu verschieben; dies würde zu einer deutlichen Verringerung der Verschattung der nördlichen Bestandsnachbarn führen. Für die sonstigen Bestandsnachbarn hätte dies keine negativen Auswirkungen und die von der Firma Kehrberger zu realisierende Baufläche würde sich nicht wesentlich verändern.</p> <p>Die Besonnung der nördlichen Grundstücke würde sich dadurch erheblich verbessern und die nördlichen Nachbarn hätten direkt südlich ihrer Grundstücke keine zwei langen Blöcke, die ihnen Sonne und die Sicht nach Süden nehmen.</p>	<p>Das vorgesehene Grundkonzept der Planung mit der Kita im Norden soll beibehalten werden. Mit den bereits dargelegten Anpassungen (Abrücken der Baugrenze und einer Staffelung der Geschossigkeit nach Norden) wird aber eine wesentliche Verbesserung der Situation erreicht.</p>
<p>b) Abstellen auf falsche Sonnensituation in der Besonnungsstudie nach DIN 5034</p> <p>Die von der Firma Kehrberger vorgelegte Besonnungsstudie soll auf Grundlage der DIN 5034 erstellt worden sein. Nach Nr.44 bzw. Tabelle A.1 zur DIN 5034 in ihrer aktuellsten Version ist zur Beurteilung der Besonnung in den sonnenarmen Wintermonaten auf den Sonnenstand am 17.Januar abzustellen.</p> <p>Die von der Firma Kehrberger vorgelegte Besonnungsstudie stellt demgegenüber auf den 21.September ab, also auf einen Zeitpunkt, zu</p>	<p>Nach der Anpassung der Planung wurde nun auch die Besonnungsstudie entsprechend angepasst. Dabei wurden die angeführten Aspekte (gültige DIN und Datum) ebenfalls berücksichtigt. Im Ergebnis wird keine wesentliche Verschattung der Nachbarn erreicht und somit liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor.</p>

dem die Sonne noch deutlich höher steht und daher eine stärkere Besonnung als am 17. Januar vorliegt. Die nach der DIN 5034 eigentlich relevante Verschattung am 17. Januar stellt die Besonnungsstudie gerade nicht dar. Auch der Grund hierfür dürfte allein der Firma Kehrberger bekannt sein.

Auch aus der vorgelegten Besonnungsstudie zum 21. September zeigt sich aber schon, dass das nord-westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Zur Schwedenschanz 2 von 8.00 bis 12.00 Uhr fast vollständig und ab 12.00 Uhr zumindest in sehr weiten Bereichen von dem in diesem Bereich geplanten Gebäude „Kindertagesstätte“ verschattet wird.

Bei einer Besonnungsstudie zum 17. Januar - wie von der DIN 5034 vorgegeben - würde sich die Verschattung sogar noch massiver darstellen.

Bei der von der Firma Kehrberger vorgelegten Besonnungsstudie wird darüber hinaus von folgenden Parametern ausgegangen, die jedoch nicht den Festsetzungen im ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans entsprechen. Auch aus diesem Grund würde sich die Verschattung der nördlichen Grundstücksnachbarn bei einer Ausnutzung der Möglichkeiten, die der aktuelle Änderungsentwurf der Firma Kehrberger bietet, noch deutlich zu Lasten der nördlichen Nachbarn verschlechtern:

Annahme der vorgelegten Besonnungsstudie	Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplans	Auswirkung bei Ausnutzung der Festsetzung im Bebauungsplan
Bebauung in der Mitte des festgelegten Baufensters	Es ist eine Verschiebung des Gebäudes innerhalb des Baufensters nach Norden möglich	Verschattung würde sich weiter erhöhen
Schenkel des in der Besonnungsstudie modellierten Gebäudes „Kindertagesstätte“ nutzt das im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehene Baufenster in westlicher und östlicher Richtung nicht vollständig aus	Das Gebäude darf innerhalb des Baufensters nach Westen und nach Osten vergrößert werden	Verschattung würde sich weiter erhöhen
Das 3. Vollgeschoss ist als nach Innen versetztes Staffelgeschoss modelliert	Das 3. Vollgeschoss ist im aktuellen Entwurf der Änderung des Bebauungsplans nicht als nach Innen versetztes Staffelgeschoss ausgewiesen, sondern kann bis zu den Außenmauern errichtet werden.	Verschattung würde sich weiter erhöhen
Bestimmte, nicht von der Firma Kehrberger kommunizierte Wandhöhe	Durch die bislang unterbliebene Festsetzung von Wandhöhen, kann jedes Vollge-	Verschattung würde sich bei entsprechend hohen Wandhöhen weiter erhöhen

	schoß von der Firma Kehrberger grundsätzlich beliebig hoch ausgeführt werden	
Keine Vegetation	Es sollen 33 Bäume innerhalb des Plangebiets gepflanzt werden, wobei lediglich die Anzahl, nicht aber die Lage der Bäume festgesetzt werden sollen	Verschattung würde sich weiter erhöhen, insbesondere wenn die Bäume zur Verhinderung der Verschattung des eigenen Plangebiets von der Firma Kehrberger an die Nordgrenze des Plangebiets gesetzt werden
Ausführung eines Flachdachs	Es sind gemäß dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans sowohl Flachdächer als auch Walmdächer mit einer Neigung von bis zu 20° zulässig	Ein Walmdach führt zu einer weiteren Erhöhung der Verschattung zu Lasten der nördlichen Nachbarn

Eine Besonnungs- bzw. Verschattungsstudie hat jedoch von der nach dem Bebauungsplan maximal zulässigen Bebauung auszugehen. Weshalb die von der Firma Kehrberger vorgelegte Besonnungsstudie dies nicht berücksichtigt, dürfte ebenfalls ausschließlich der Firma Kehrberger bekannt sein.

Schon die vorgelegte Besonnungsstudie zum 21. September, die die Möglichkeiten der Bebauung nach dem aktuellen Entwurf der Änderung des Bebauungsplans nicht einmal ansatzweise ausnutzt, zeigt jedoch, dass die geplante Bebauung des Bereichs des Plangebiets nördlich des Fußgängerweges zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB führen würde und damit die physische und psychische Gesundheit der nördlichen Nachbarn durch eine entsprechende Bebauung massiv beeinträchtigt werden würde.

c) DIN 5034 nicht als Stand der Technik

Wie die höchstrichterliche Rechtsprechung schon mehrfach in ständiger Rechtsprechung entschieden hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.02.2005 - 4 A 2.04; BVerwG, Urteil vom 09.02.1995 - 4 C 26.93; OVG Saarland, Urteil vom 17.12.2020 - 2 C 309/19) ist die DIN 5034, die in der Besonnungsstudie der Firma Kehrberger zugrunde gelegt wird, nicht geeignet, die Zumutbarkeit einer Verschattung zu beurteilen. Die DIN 5034 legt lediglich fest, wann hygienische oder gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht drohen, was jedoch nicht ausreichend ist, um die Zumutbarkeit einer Verschattung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu bejahen. Es ist daher vielmehr die Ist-Situation mit der nach dem geänderten Bebauungsplan maximal zulässigen Bebauung zu vergleichen und dann abzuwägen, inwiefern eine zusätzliche Verschattung zumutbar ist.

<p>d) Umplanung innerhalb zwischen nord-westlichem und süd-westlichem Bereich des Plangebiets</p> <p>Im Rahmen dieser Zumutbarkeitserwägung ist auch zu prüfen, ob auf dem Plangebiet nicht andere Bereiche vorhanden sind, auf denen keine oder nur eine deutlich geringere Verschattung der Nachbargrundstücke erfolgt und ob durch eine andere Gestaltung der neu geplanten Gebäude nicht eine geringere Verschattung der Nachbargrundstücke erreicht werden könnte. Der Firma Kehrberger ist eine Umplanung der Gebäude zuzumuten, wohingegen den Nachbarn ein Abriss und eine Neubebauung ihrer Grundstücke aufgrund der neuen Planung der Firma Kehrberger nicht zugemutet werden kann.</p> <p>Vorliegend könnte somit das Kindertagesstättengebäude entweder auf das Gebiet verlegt werden, auf dem bislang die drei einzelnen Baukörper geplant sind oder das Gebäude anstatt mit drei Vollgeschossen lediglich mit einem Vollgeschoss geplant werden oder maximal mit einem Vollgeschoss und einem nach Innen versetztem Staffelgeschoss und die beiden Schenkel des Baufensters verkleinert und das Baufenster weiter nach Süden verschoben werden.</p>	
<p>2. Staffelgeschoss auf „Kindertagesstättengebäude“</p> <p>Nach Ziffer 5.2.2 des Entwurfs der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans soll das Obergeschoss des „Kindertagesstättengebäudes“ als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden. In den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen ist dies jedoch nicht enthalten, sondern ist darin das dritte Vollgeschoss gerade nicht als zurückversetztes Staffelgeschoss festgesetzt.</p> <p>Wie vorstehend erläutert sind drei Vollgeschosse beim „Kindertagesstättengebäude“ - selbst wenn das dritte Vollgeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden würde - für die nordwestlichen Nachbargrundstücke unzumutbar und widersprechen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zudem würde die</p>	<p>Die Planung wird in diesem Bereich durch Abrücken des Baufensters und eine verbindlich Abstufung des Gebäudes entsprechend angepasst.</p>

<p>Festsetzung von drei Vollgeschossen wie vorstehend erläutert im Verhältnis zu den nord-östlichen Nachbarn gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art 3 GG verstoßen.</p> <p>Bei entsprechender Verschiebung und Verkleinerung des Baufensters auf der nördlich des Fußgängerweges gelegenen Fläche wäre daher allenfalls ein Vollgeschoss und maximal noch ein zurückversetztes Staffelgeschoss denkbar, wie es auch bei den nördlichen Teilen des zentralen Gebäudes vorgesehen ist.</p> <p>Auch dort wird bei den beiden nördlichsten Bereichen lediglich ein Vollgeschoss festgesetzt. Auch zu den östlichen Nachbarn hin ist das zentrale Gebäude auf ein Vollgeschoss begrenzt. Lediglich zu den nordwestlichen Nachbarn hin, ist eine solche Begrenzung auf ein Vollgeschoss noch nicht vorgesehen, was auch darin begründet sein mag, dass die Firma Kehrberger ihre Planung für diesen nord-westlichen Bereich des Plangebiets erst nach dem „runden Tisch“ offengelegt hat. Die Gründe dürften nur der Firma Kehrberger bekannt sein.</p> <p>Im Sinne der Gleichbehandlung der Eigentümer ist jedoch auch die Planung im nord-westlichen Bereichs entsprechend den nord-östlichen und östlichen Bereichen des Plangebiets auf ein Vollgeschoss zu beschränken.</p>	
<p>3. Festsetzung des „Kindertagesstättengebäudes“ als WA</p> <p>Das Gebäude, in dem eine Kindertagesstätte geplant ist, ist im Entwurf der Änderung des Bebauungsplans vollständig als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>In Ziffer 5.2.2 auf Seite 13 der Begründung der Änderung des Bebauungsplans ist erläutert, dass im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss dieses Gebäudes eine Kindertagesstätte errichtet werden soll.</p> <p>Eine Nutzung als Kindertagesstätte ist im Bebauungsplan aber nicht festgesetzt, sondern lediglich in den unverbindlichen Hinweisen vorgesehen. Rechtlich hat dies zur Folge, dass die Firma Kehrberger hier auch in allen</p>	<p>Die Errichtung einer Kita ist planungsrechtlich in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig - eine separate Gebietsausweisung ist demzufolge nicht notwendig.</p> <p>Die Umsetzung der Kita an diesem Standort ist von der Stadt angestrebt und wird vertraglich geregelt. Detailliertere Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan entsprechend nicht erforderlich.</p> <p>Auch für die Umsetzung von speziellen Wohnformen - hier Mehrgenerationenwohnen – ist der Bebauungsplan nicht das geeignete Mittel. Es werden städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen, die eine</p>

<p>Geschossen ausschließlich Wohnungen unterbringen kann, was von der Stadt Herrieden dann nicht mehr verhindert werden kann, sobald der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der aktuellen Fassung von der Stadt Herrieden beschlossen wird. Ob die Firma Kehrberger dann in diesem Gebäude eine Kindertagesstätte einrichtet oder ausschließlich für sie im Zweifel deutlich lukrativere Wohnungen errichtet, bleibt dann allein der Firma Kehrberger überlassen.</p> <p>Dies widerspricht dem Ziel der Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien mit Kindern, gemäß § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB, und steht auch im diametralen Gegensatz zu den bisherigen Ankündigungen der Firma Kehrberger zum im Plangebiet vorgesehenen „Mehrgenerationenwohnen“.</p>	<p>solche Wohnform jedoch grundsätzlich zulassen.</p>
<p>4. „Mehrgenerationenwohnen“ als leere Worthülse</p> <p>Die Firma Kehrberger hat ihr Projekt bislang gegenüber der Stadt Herrieden sowie den Anwohnern als „Mehrgenerationenwohnen“ gepriesen.</p> <p>Eine Regelung, dass im Plangebiet tatsächlich ein generationenübergreifendes Wohnen stattfindet, fehlt jedoch völlig. Eine verbindliche Regelung eines solchen Mehrgenerationenwohnens könnte nur durch eine verbindliche Festsetzung als Kindertagesstätte erfolgen oder ggf. durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Firma Kehrberger und der Stadt Herrieden. Damit wäre zumindest die Errichtung einer Kindertagesstätte durch die Stadt Herrieden sichergestellt. Ein darüberhinausgehendes Mehrgenerationenwohnen könnte jedoch ebenfalls nur über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag durch die Stadt Herrieden sichergestellt werden. Eine entsprechende Absicherung, dass von der Firma Kehrberger auf dem Plangebiet „Mehrgenerationenwohnen“ auch tatsächlich realisiert wird und es sich dabei nicht bloß um eine leere Worthülse handelt, fehlt bislang vollständig.</p> <p>Diese Nichtregelung einer verbindlichen Nutzung als Kindertagesstätte sowie das</p>	

Unterlassen einer Absicherung einer tatsächlichen Nutzung als „Mehrgenerationenwohnen“ ist einerseits natürlich geeignet den Profit der Firma Kehrberger zu maximieren lässt andererseits aber die Ausführungen auf Seite 5 des Entwurfs der Begründung der Änderung des Bebauungsplans zum „demographischen Wandel“ (vgl. 3.Spiegelstrich auf Seite 5 der Begründung) sowie der „künftigen Bevölkerungsentwicklung“ (vgl. 7.Spiegelstrich auf Seite 5 der Begründung) zur Bedeutungslosigkeit verkommen.

Eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne von § 1 Abs.7 BauGB, insbesondere vor dem Hintergrund der Bezeichnung des Projekts durch die Firma Kehrberger als „Mehrgenerationenwohnen“, fehlt insofern völlig.

Die Firma Kehrberger ist derzeit gerade dabei in der Gemeinde Neuendettelsau ein Wohnbauprojekt zu realisieren, bei dem während der insofern relevanten 5.Änderung des für dieses Gelände in Neuendettelsau geltenden Bebauungsplans Nr.3 „Südlich der Bahnhofstraße“ im Jahr 2018 der Fokus vermeintlich ebenfalls auf generationenübergreifendes Wohnen gesetzt wurde.

In Ziffer 8 auf Seite 6 der Begründung zu dieser für das Vorhaben der Firma Kehrberger von der Gemeinde vorgenommenen 5.Änderung des dort geltenden Bebauungsplans Nr.3 „Südlich der Bahnhofstraße“ gibt es insofern beispielsweise folgende Passage:

„Von einer separaten Zufahrt zu den Mehrfamilienhäusern wird abgesehen, da dort im Wesentlichen Seniorenwohnungen vorgesehen sind, die nur geringeren Zu- und Abfahrtsverkehr erzeugen. Den beiden Mehrfamilienhäusern werden daher nur ca. 40 Fahrzeuge zugeordnet.“

Im Vertrauen darauf, dass die Firma Kehrberger in den Mehrfamilienhäusern Seniorenwohnungen realisiert, hat die Gemeinde Neuendettelsau auf eine separate Zufahrt zu diesen

<p>Mehrfamilienhäusern und die ansonsten erforderlichen weiteren Stellplätze verzichtet.</p> <p>Dieses Projekt wird derzeit von der Firma Kehrberger zum Verkauf im Internet angeboten. Die Wohnungen in diesen Mehrfamilienhäusern werden aber auf dem freien Markt ohne einen Bezug zu Seniorenwohnen angeboten. Anstatt mit Seniorenwohnen wird nunmehr vielmehr von der Firma Kehrberger mit „Baukindergeld“, „Baukindergeld Plus“, „Für Kapitalanleger“, oder „Sonderabschreibungen“ geworben.</p> <p>Entsprechende Ausschnitte der Homepage der Firma Kehrberger fügen wir als Anlagen bei.</p> <p>Nachdem die Gemeinde Neuendettelsau offenbar darauf vertraute, dass die Firma Kehrberger die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern als Seniorenwohnungen nutzt bzw. nutzen lässt, hat sie offenbar auf eine entsprechende rechtliche Absicherung gegenüber der Firma Kehrberger verzichtet und kann sie nunmehr nachträglich eine Nutzung als Seniorenwohnungen auch nicht mehr fordern und die Firma Kehrberger hat sich die Kosten für eine separate Zufahrt und weitere teure Tiefgaragenstellplätze gespart und hat das Gelände sehr umfangreich mit Wohnbebauung bebauen können.</p>	
<p>5. Immissionen</p> <p>Es fehlt ein Gutachten für Immissionen, die durch die geplanten Nutzungen (Wohnen und Kindertagesstätte) verursacht werden. Bisher wurden insofern lediglich die Auswirkungen durch den vormals geplanten Einzelhandelsmarkt begutachtet. Eine Begutachtung der Auswirkungen durch die nunmehr vorgesehene Nutzung (Wohnen und Kindertagesstätte) fehlt. Auch die durch die zusätzliche Neubebauung konkret entstehenden Immissionen sind im Rahmen der Abwägung und der Zusatzbelastung für die Nachbarschaft zu berücksichtigen.</p> <p>In Ziffer 5.2.6 auf Seite 16 des Entwurfs der Begründung der Änderung des Bebauungsplans ist zwar vorgesehen, dass dies nochmals gutachterlich überprüft werden soll. Eine entsprechende gutachterliche Prüfung hat aber -</p>	<p>Zum Bebauungsplanentwurf wird eine immisionstechnische Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung vorliegen und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da in der Planung nur Wohnen und eine Kindertagesstätte vorgesehen sind. Wesentlich störende Betriebe sind im festgesetzten Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ grundsätzlich nicht zulässig, da diese dem Gebietscharakter entstehen würden.</p> <p>Eine Kindertagesstätte ist eine Nutzung, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist und auch dem Wohnen zugeordnet gehört. Generell werden Schallschutzmaßnahmen für eine Kindertagesstätte nicht vorgesehen, da diese nach</p>



<p>soweit diesseits bekannt- bislang noch nicht stattgefunden.</p> <p>Es wird daher diesseits davon ausgegangen, dass insbesondere durch die Nutzung als Kindertagesstätte erhebliche Immissionen hervorgerufen werden und daher insbesondere Schallschutzmaßnahmen zu Gunsten der angrenzenden Nachbarschaft erforderlich sein werden.</p>	<p>rechtlichen und gesetzlichen Maßgaben keine Immissionen verursachen und allgemein als sozial adäquat zu dulden sind.</p>
<p>6. Verkehr</p> <p>Insbesondere die Kindertagesstätte verursacht ein hohes Verkehrsaufkommen, dass sich im Wesentlichen auf zwei Spitzenzeiten konzentrieren wird: einerseits während die Öffnung der Kindertagesstätte in der Früh und andererseits während der Abholung der Kinder zur Mittagszeit.</p> <p>Die Kindertagesstätte soll über die Straße Zur Schwedenschanz in Verbindung mit der Ansbacher Straße verkehrstechnisch erschlossen werden.</p> <p>Die Kreuzung Zur Schwedenschanz /Ansbacher Straße ist bereits heute eine unübersichtliche Kreuzung an einer der Hauptdurchgangs Herriedens mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen. Durch die geplante Erschließung der Kindertagesstätte sowie der zusätzlich im nördlichen Bereich geplanten Wohnungen wird das Verkehrsaufkommen an dieser unübersichtlichen Stelle noch weiter zunehmen. Anders als beim ursprünglich geplanten Einzelhandelsvorhaben wird sich der Verkehr nicht über den ganzen Tag verteilen, sondern wird sich vor allem auf die Bring- und Holzeiten konzentrieren. Es ist daher gerade zu den Hol- und Bringzeiten mit Rückstau von PKW in beiden Richtungen zu rechnen. Durch die aufgestauten PKW wird die Kreuzung noch unübersichtlicher und die Unfallgefahr steigt deutlich.</p> <p>Die Kreuzung wird darüber hinaus noch dadurch gefährlicher, dass unmittelbar nach der Kreuzung Ansbacher Straße/ Zur Schwedenschanz die Einfahrt zur Kindertagesstätte von der Straße Zur Schwedenschanz abzweigen wird.</p>	<p>Durch einen Verkehrsplaner wurde der durch das Plangebiet zu erwartende Mehrverkehr überschlägig ermittelt. Hierbei zeigte sich, dass durch die Kindertagesstätte ca. 200 Kfz-Fahrten / 24 h zu erwarten sind. Dabei ist in der morgendlichen Spitzenstunde mit einem Zielverkehr von knapp 30 Kfz zu rechnen. Hiervon kommt schätzungsweise drei Viertel des morgendlichen Zielverkehrs von Süden. Am Abend kann der Verkehr von Norden einen höheren Anteil einnehmen, da der aus Ansbach zurückkommende Pendlerverkehr überwiegt. Von 40 Kfz im Zielverkehr könnte die Hälfte auf die Fahrtrichtung von Norden entfallen, dies wären 20 Kfz / Spitzenstunde, bzw. alle drei Minuten ein Fahrzeug.</p> <p>Der zu erwartende Mehrverkehr durch die geplanten Nutzungen kann von den vorhandenen Straßen aufgenommen bzw. abgewickelt werden. Für eventuelle Gefahrenpunkte werden dann im Rahmen der separaten Erschließungsplanung entsprechende Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird in enger Abstimmung mit Verkehrsplanern und dem Staatlichen Bauamt – Sachgebiet Verkehr – erstellt. Auch die Lärmsituation wird zum Entwurf nochmal gutachterlich überprüft.</p>

<p>Es besteht daher eine massive Unfallgefahr insbesondere dann, wenn ein PKW von Süden kommend von der Ansbacher Straße auf die Straße Zur Schwedenschanz rechts abbiegt und ein zweiter PKW von dem Gelände der Kindertagesstätte auf die Straße Zur Schwedenschanz Richtung Ansbacher Straße nach links abbiegt. Verschärft wird diese Gefahr noch, wenn sich auf der Straße Zur Schwedenschanz ein Stau Richtung Ansbacher Straße gebildet hat und der PKW, der das Gelände der Kindertagesstätte verlassen hat, noch auf der Straße Zur Schwedenschanz auf der Gegenfahrbahn steht und wartet auf seine Spur einfädeln zu können. Der Fahrer des Fahrzeugs, das von der Hauptstraße Ansbacher Straße von Süden kommend in die Straße Zur Schwedenschanz abbiegt, sieht dieses Fahrzeug erst nach Einbiegen in die Straße Zur Schwedenschanz und dürfte dann kaum mehr in der Lage sein, rechtzeitig zu bremsen.</p> <p>Ein Gutachten zu dieser Verkehrssituation - insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten 5 Gruppen in der Kindertagesstätte - fehlt bislang völlig, zumal die Situation nicht mit der Planung des Supermarktes vergleichbar ist.</p> <p>Neben dem durch den zusätzlichen Verkehr verursachten Lärm werden die Anwohner darüber hinaus auch mit Abgasen der wartenden Autos belastet.</p>	
<p>7. Begrünte Flachdächer</p> <p>Nach Ziffer 5.2.5 auf Seite 15 des Entwurfs der Begründung der Änderung des Bebauungsplans besteht der Untergrund des Plangebiets relativ oberflächennah aus tonig-sandigen Böden, weshalb eine gezielte Versickerung der beim Bemessungsregen anfallenden Abflussmengen von Dach- und Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich ist.</p> <p>Nach Ziffer 5.2.9 auf Seite 17 des Entwurfs der Begründung der Änderung des Bebauungsplans sollen Flachdächer auf den Hauptgebäuden sowie die Dächer von Carports begrünt werden. Eine entsprechende Festsetzung fehlt jedoch bislang.</p>	<p>Zum Bebauungsplanvorentwurf waren noch nicht alle Festsetzungen enthalten oder final ausgearbeitet. Zum Entwurfsstand werden alle erforderlichen Regelungen und Belange vorgesehen bzw. abgearbeitet. Dies schließt insbesondere auch die Darlegung eines möglichen und funktionierenden Ver- und Entsorgungskonzeptes ein.</p>

<p>Nach den Festsetzungen sollen bei den Hauptgebäuden sowohl Flach- als auch Walmdächer mit einer Neigung von bis zu 20° möglich sein.</p> <p>Um die Verschattung so gering wie möglich zu halten und andererseits einen Regenwasserpuffer zu schaffen, sollte daher geprüft werden, ob nicht festgesetzt wird, dass alle Hauptgebäude ausschließlich als Flachdächer auszuführen sind und dass entsprechend der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans auch festgesetzt wird, dass die Flachdächer zu begrünen sind.</p>	
<p>8. Kein wirksamer Ausschluss von ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO</p> <p>Nach Ziffer 5.2.1 des Entwurfs der Begründung der Änderung des Bebauungsplans sollen die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergung, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbau, Tankstellen) aufgrund ihrer Verkehrsfrequenzen und der damit verbundenen Immissionen ausgeschlossen sein. Eine entsprechende Regelung fehlt jedoch in den verbindlichen Festsetzungen. Durch solche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden die Anwohner zusätzlich belastet werden. Entsprechend des Begründungsentwurfs sollte daher auch in den Festsetzungen vorgesehen werden, dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.</p>	<p>Zum Bebauungsplanvorentwurf waren noch nicht alle Festsetzungen enthalten oder final ausgearbeitet. Zum Entwurfsstand werden u.a. textliche Festsetzungen vorgesehen, welche bestimmte Nutzungen im Baugebiet verbindlich ausschließen.</p>
<p>9. Altlasten</p> <p>Nach Ziffer 5.2.8 des Entwurfs der Begründung der Änderung des Bebauungsplans gibt es zwei Berichte, nach denen entsprechend Richtwerten in den Jahren 2002 und 2003 die vormals bestehende Verunreinigung des Bodens des Plangebiets behoben ist.</p> <p>Die nunmehr von der Firma Kehrberger geplante Baumaßnahme findet ggf. erst in den Jahren 2022 oder später statt. Es sind daher die Richtwerte einzuhalten, die zum Zeitpunkt der Baumaßnahme gelten. Zwischen den Untersuchungen und den Baumaßnahmen liegt somit ein Zeitraum von ca. 20 Jahren. In diesem Zeitraum haben sich die Erkenntnisse über Auswirkungen von Bodenverunreinigungen auf</p>	<p>Laut der Stellungnahme des Sachgebiets 43 – Bodenschutzrecht am Landratsamt Ansbach sind bezüglich der einschlägigen Wirkungspfade (Boden-Grundwasser, Boden-Bodenluft-Mensch und Boden-Mensch) keinerlei Beeinträchtigungen oder Konflikte zu erwarten, so dass dem Vorhaben diesbezüglich nichts entgegensteht. Gründe hierfür sind laut Landratsamt die Anfang der 2000er-Jahre bis auf abgegrenzte Restbelastungen erfolgte Sanierung des ehemaligen LHKW-Schadens, der geplante Erhalt der Kellerräume des ehemaligen Strickereigebäudes, die weitere Gewährleistung einer Versiegelung der Oberflächen im Bereich der ehemaligen Schadensbereiche durch die geplanten</p>

<p>die menschliche Gesundheit erweitert und wurden deshalb die Anforderungen an Bodenverunreinigungen deutlich verschärft.</p> <p>Eine Beurteilung, ob der immer noch vorhandene vormals verseuchte Boden nach heutigen Erkenntnissen eine Gefahr für die menschliche Gesundheit darstellt, hat unter Zugrundelegung der aktuell geltenden Vorschriften zu erfolgen. Eine solche Untersuchung fehlt.</p> <p>Eine Gefährdung der Gesundheit der zukünftigen Nutzer der geplanten Gebäude kann daher ebenso wenig ausgeschlossen werden wie eine Gefährdung der Gesundheit der Nachbarn, die durch die Auflockerung des Bodens im Rahmen von Tiefbauarbeiten entstehen.</p>	<p>Baumaßnahmen die Entfernung etwaiger kleinräumiger Restbelastungen im Wege der Erdarbeiten.</p>
<p>10. Unklares Plangebiet</p> <p>Nach Ziffer 1.3 des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplans soll das Plangebiet neben anderen Flurstücken insbesondere auch die Flurstücke 100/36 und 1000/37 umfassen. Nach den Festsetzungen sind diese beiden Flurstücke jedoch - soweit aus den zeichnerischen Festsetzungen erkennbar – nicht Teil des Plangebiets.</p> <p>Der Bebauungsplan ist in sich widersprüchlich.</p>	<p>Zum Bebauungsplanvorentwurf wurden noch zwei mögliche Erschließungsvarianten aufgezeigt, zu welchen gezielt Stellungnahmen der Fachdienststellen eingeholt werden sollten. Da beide Varianten zunächst überprüft werden mussten, waren diese nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Zum Entwurfsstand wird ein finaler und schlüssiger Geltungsbereich der Änderung vorgesehen.</p>
<p>11. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept</p> <p>Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Herrieden vom 22.10.2014 ist für das Plangebiet vorgesehen, dass dieses als Schwerpunktbereich für Bildung, Sport und Freizeit gesichert und entwickelt werden soll und vorsorglich in diesem Bereich auch entsprechende Erweiterungsflächen angeboten werden sollen (vgl. Anlage 6.3-1 zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Herrieden vom 22.10.2014).</p> <p>In Ziffer 6.3 des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts vom 22.10.2014 wird zwar auch angeführt, dass das Plangebiet mittelfristig einer für das Gebiet typischen Wohnnutzung zugeführt werden könnte. Die im Gebiet typische Wohnnutzung stellt sich jedoch als lockere Wohnbebauung dar, was im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept an</p>	<p>Dem Ziel des ISEK kommt die Stadt in der Weise nach, dass hier ein Standort für eine weitere Bildungsstätte in Form einer Kindertagesstätte planungsrechtlich vorbereitet wird.</p> <p>Die Ziele des ISEK werden bei vorliegender Bauleitplanung berücksichtigt. Die hier vorhandene Brachfläche eignet sich – neben der o.g. Nutzung für eine KiTa – städtebauliche sehr gut für eine Wohnnutzung. Das gebietstypisch bezieht sich hier auf die umgebende Nutzung und nicht darauf, dass hier ebenfalls eine lockere</p>

mehreren Stellen ausdrücklich hervorgehoben wird:

Ziffer 2.1.8 auf Seite 25 des Entwicklungskonzepts:

- „Unmittelbar nördlich der Altstadt liegen in einem locker bebauten Gebiet eine weitere Kindertagesstätte, die Grund- und Mittelschule mit Sportflächen, eine Förderschule, die Realschule sowie Hallen- und Freibad. Ein Teil der Gebäulichkeiten eines ehem. Textilbetriebes am Steinweg wird derzeit als Lehrwerkstatt der Fachhochschule Ansbach genutzt.“
- Ziffer 6.4 auf Seite 76 des Entwicklungskonzepts:  
„Darüber hinaus ist auch die locker mit Schulen und Bädern bebaute Zone östlich des Steinwegs von hohem Wert für die Stadt.“
- Ziffer 6.3 auf Seite 72 des Entwicklungskonzepts:  
„Städtebaulich wünschenswert wäre eine durchgängige „grüne“ Verbindung vom Wallgraben der Altstadt aus über das locker bebaute Gebiet des Schulzentrums nach Norden bis in die Landschaft östlich von Schernberg. Mit Abbruch des Altbaus des Kindergartens „St-Vitus“ würde sich für die Stadt die Chance bieten, den westlichen Teil des Grundstücks zu erwerben und eine „grüne“ Verbindung zwischen Fußgängerüberweg an der Münchener Straße nach Norden zu schaffen, von wo aus die beiden Fuß- und Radwege nach (Nord-) Osten und (Nord-) Westen weiterführen. Von einer weiteren Versiegelung der Fläche nördlich der Münchener Straße sollte (auch nach Abbruch des Wohnhauses Münchener Straße 17) abgesehen werden, der bestehende Charakter einer lockeren, von Grün umgebenen Bebauung mit öffentlichen Nutzungen, ist beizubehalten.“
- Ziffer 6.3 auf Seite 73 des Entwicklungskonzepts:  
„Eine weitere mittelfristige Erweiterungsmöglichkeit für Wohnbauflächen wird

Einfamilienhausstruktur weitergeführt werden soll. Dies würde auch dem gesetzlichen Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer nachhaltigen Entwicklung und städtebaulich der innerstädtischen zentralen Lage widersprechen.

Die hier angeführten Inhalte des ISEK betreffen nicht unmittelbar das Plangebiet bzw. geben hierfür keine Vorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen würden.

Ziel des ISEK und der Stadt Herrieden ist es, Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu nutzen und diese in einer angemessenen Nutzung und Dichte zu entwickeln, um den erforderlichen tatsächlichen Wohnraumbedarf – auch nach zentral gelegenen Wohnungen anstatt Einfamilienhäusern – zu decken.

Eine lockere Bebauung mit Durchgrünung und entsprechenden Wegeverbindungen wird durch diesen Bebauungsplan angestrebt

- Mehrfamilienhäuser stehen diesem Ziel in keiner Weise entgegen. Selbst wenn diese Gebäudeform bislang nicht in der Nachbarschaft vorherrscht - von der Kubatur her existieren bereits jetzt auch schon größere Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. werden errichtet. Das einzig massive Gebäude in dem Plangebiet (ehemaliger Gewerbebetrieb) ist bereits Bestand der nun zu Wohnzwecken umgenutzt wird. Auch das ist im Sinne des ISEK - einer nachhaltigen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Ressourcen.

Zu allen umliegenden Bestandsgebäuden / Nachbarn wird darauf geachtet, dass keine negativen Beeinträchtigungen durch diese Planung erfolgen.

Ein Widerspruch zum ISEK kann hieraus nicht gesehen und demzufolge auch nicht hergeleitet werden.

<p>nördlich der Nürnberger Straße (ca. 7 ha) gesehen, jedoch nur bis östlich der Einmündung der Straße „Am Weinberg“. Westlich anschließend sollte eine Erweiterungsfläche für öffentliche Einrichtungen (z.B. Schulen, Sportanlagen etc., ca. 3,5 ha) vorgehalten werden. Diese würde sich in Verlängerung des locker bebauten Gebietes (Schulzentrum, Hallenbad, Freibad usw.) befinden und durch den bestehenden Fuß- und Radweg entlang des Freibads gut an das Schulzentrum und die Altstadt angeschlossen sein. “</p> <p>Das Gebiet ist geprägt durch Einfamilienhäuser einerseits und Schulen andererseits. Die Wohnhäuser verfügen in der Regel über zwei Vollgeschosse. Auch die Schulen verfügen grundsätzlich über maximal zwei Vollgeschosse. Sowohl die Wohnhäuser als auch die Schulen verfügen jeweils über großzügige Freiflächen. Geschosswohnungsbau gibt es im näheren Umfeld nicht bzw. kaum.</p> <p>Durch die vorliegende Planung würden insbesondere zwei massive Baukörper geschaffen werden mit bis zu vier Vollgeschossen und zulässigen Gebäudelängen von bis zu ca. 70 m pro Gebäude. Darin soll Geschosswohnungsbau realisiert werden, der der Umgebung des Plangebiets fremd ist.</p> <p>Die vorgesehene Planung ist somit dem gesamten Gebiet fremd, benachteiligt insbesondere die nördlichen Nachbarn massiv, da davor zwei massive Gebäuderiegel mit völlig untypisch hohem Geschosswohnungsbauten realisiert werden sollen. Die nördlichen Nachbarn würden hierdurch von den südlich gelegenen Gebieten der Stadt Herrieden optisch durch die beiden Riegel abgeschnitten werden.</p> <p>Der ausgelegte Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr.20 „Steinweg“ widerspricht in ganz wesentlichen Punkten dem eigenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Herrieden vom 22.10.2014, dessen Einhaltung sich die Stadt Herrieden als</p>	
--	--

Selbstverpflichtung auferlegt hat. Die Stadt Herrieden führt hierzu wie folgt aus:

„Die Stadt Herrieden hat für eine zukunftsfähige, bürgernahe und Ressourcen sparende Weiterentwicklung des Kernortes im Rahmen der Städtebauförderung einen aufwändigen Analyse-Leitprozess durchgeführt, der mit dem /SEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) eine klare Handlungsleitlinie für die nächsten Jahre zum Ergebnis hat. Die Rahmenplanung enthält sinnvolle Lösungs- und Projektansätze, gibt verschiedenste Handlungsempfehlungen und legt Sanierungsprioritäten fest.

Im Fokus des künftigen Handelns soll stets die Stärkung und Belebung der historischen Altstadt stehen. Deswegen wurden im Zuge der Erarbeitung des /SEK auch die sogenannten „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU) im Bereich der Altstadt durchgeführt.

Grundlage für das vom Architekturbüro Jechner aus Herrieden erstellten /SEK waren neben umfangreichen eigenen Untersuchungen zur Stadtentwicklung unter anderem auch ein Einzelhandelskonzept und ein Verkehrskonzept. Deren Ergebnisse sind in die Rahmenplanung des ISEK genauso eingeflossen wie eine Vielzahl an Projektvorschlägen der Bürgerschaft, die gemeinsam in mehreren Bürgerversammlungen und Arbeitsgruppensitzungen erarbeitet wurden.

Das „ISEK Herrieden“ wurde in der Stadtratssitzung am 05.11.2014 im Sinne einer Selbstbindung offiziell verabschiedet.“

Wie vorstehend erläutert, würde sich die Stadt Herrieden mit der im Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr.20 „Steinweg“ ausgelegten Planung in diametralen Gegensatz zu ihrem eigenen städtebaulichen Entwicklungskonzept setzen, das die Interessen der gesamten Stadtbevölkerung und einer ökologischen und zukunftsgerichteten ausgewogenen Entwicklung und nicht nur die Interessen eines einzelnen Investors berücksichtigt. Die Stadt Herrieden würde ihre eigene Selbstbindung und auch den Analyse-Prozess der Städtebauförderung ad

<p>absurdum führen, wenn sie die vorliegende Planung zugunsten eines Investors und zu Lasten der angestammten Bevölkerung und der im Rahmen des Entwicklungskonzepts genau eruierten Interessen der gesamten Bevölkerung der Stadt Herrieden befürworten würde. Die Selbstbindung der Stadt Herrieden war Ausdruck des Anerkenntnisses der Richtigkeit des aufwändig erstellten Entwicklungskonzepts, in das alle Interessen der Bevölkerung eingeflossen sind.</p>	
<p>12. Vorgehensweise der Firma Kehrberger</p> <p>Insgesamt erscheint es überaus fragwürdig, dass die Planung des nord-westlichen Baukörpers im Rahmen des „runden Tisches“ von der Firma Kehrberger nicht vorgestellt wurde, obwohl gerade dieses Gebäude den größten und nächsten Riegel zu den Nachbargrundstücken aufweist.</p> <p>Auch ist es kaum erklärlich, wie die „Besonnungsstudie“ der Firma Kehrberger derart an dem Stand der Technik vorbei erstellt werden konnte und daher die von der Firma Kehrberger vorgelegte „Besonnungsstudie“ eine deutlich bessere Besonnung suggeriert als es bei einer nach dem Stand der Technik erstellten Verschattungsstudie der Fall wäre.</p> <p>Schließlich ist es auch äußerst verwunderlich, dass einerseits von einer „Kindertagesstätte“ und „Mehrgenerationenwohnen“ die Rede ist, bei genauer Betrachtung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr.20 „Steinweg“ der Stadt Herrieden aber festgestellt werden muss, dass es nach dieser Planung ausschließlich die Firma Kehrberger in der Hand hätte zu entscheiden, ob sie eine Kindertagesstätte und tatsächliches Mehrgenerationenwohnen errichtet oder ob sie das gesamte Areal ausschließlich mit einer dem gesamten Stadtteil völlig fremden mehrgeschossigen Wohnbebauung zubaut. Insofern ist aus unserer Sicht insbesondere das in vorgenannter Ziffer 4 dieser Stellungnahme genannte Beispiel der Bebauung durch die Firma Kehrberger in Neuendettelsau zu berücksichtigen.</p> <p>Wir hoffen daher, dass sich die Stadt Herrieden entsprechend ihrer Selbstbindung an das von ihr erstellte integrierte städtebauliche</p>	<p>Zu 12.</p> <p>Die angeführten Aspekte wurden in den vorgenannten Punkten bereits angeführt und entsprechend auf diese eingegangen. Die Planung wurde nun wesentlich angepasst, dabei auf die angeführten Einwände reagiert und ebenso die Besonnungsstudie auf diesen neuen Stand aktualisiert. Im Ergebnis sind durch die Planung auch zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.</p> <p>Die Errichtung einer Kita ist planungsrechtlich in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig - eine separate Gebietsausweisung ist demzufolge nicht notwendig.</p> <p>Die Umsetzung der Kita an diesem Standort ist von der Stadt angestrebt und wird vertraglich geregelt. Detailliertere Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan entsprechend nicht erforderlich.</p>



Entwicklungskonzept hält und die darin erfassten Interessen der gesamten Stadt Herrieden nicht über die Interessen des Investors stellt und alle Nachbarn gleichbehandelt und daher insbesondere nur ein Vollgeschoss auf dem „Kindertagesstättegebäude“ vorsieht und auch eine entsprechende Nutzung zumindest dieses Gebäudes langfristig sicherstellt.	
---	--

Ö2:	Öffentlichkeit 2
Stellungnahme vom: 22.09.2021	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme Gemeinde / Planer
<p>1. Das bestehende Gebäude verfügt nach aktuellen Stand bereits über hohe Geschosse. Die Planung sieht zusätzlich die Bebauung des Daches mit einem zusätzlichen Stockwerk und Satteldach vor. Die Planung weist auch nach aktuellen Stand keine genaue Höhenangabe aus, dadurch ein verringerter Abstand zu unserer Grundstücksgrenze.</p> <p>2. Vorderer Steinweg Flurstücknr. 959/6</p> <p>Ist als Erschließungsweg für das Bauobjekt ungeeignet. Durch den schmalen Schlauch ist Gegenverkehr praktisch nicht möglich. Die Einmündung ist eng und es kommt sehr schnell zu Rückstau in Richtung Steinweg (Hauptsteinweg). Auch der Bauzustand lässt zu denken übrig und weist durchaus deutliche Schäden auf.</p> <p>Momentan ist ein sehr geringer Lieferverkehr durch Paketdienste vorhanden nach der Bebauung des Areals wird hier von uns eine deutliche Zunahme des Verkehres erwartet.</p> <p>Durch zu schnelle und unangepasste Fahrweisen sehen wir als Anwohner hier ein überaus hohes Risiko in Kombination mit Fußgängern, Schulkindern, älteren Menschen (mit Gehilfen oder Rollatoren) in einen schweren Unfall verwickelt zu werden. Da es keine Möglichkeit für einen von der Straße getrennten Gehweg besteht.</p> <p>Außerdem möchten wir besonders daraufhin weisen, dass die jetzige Situation schon bei LKW's zu Schwierigkeiten beim Hinauffahren führt. Dies bestätigte sich kürzlich durch die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Zu 1. Die Planung wird derart vorgesehen, dass die erforderlichen gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Weiterhin wurde eine Besonnungsstudie erstellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die nachbarschaftlichen Belange umfassend berücksichtigt werden und auch zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.</p> <p>Zu 2.</p> <p>Die Planung sieht im wesentlichen nur Wohnnutzung vor, so dass nur der damit verbundene Verkehr entstehen wird. Gewerbliche Nutzungen oder Einzelhandelsnutzung, welche in der Vergangenheit hier vorhanden und/oder geplant waren, sind zukünftig nicht mehr gegeben. Somit ist kein Schwerlastverkehr oder Besucherverkehr gegeben.</p> <p>Die vorhandenen Straßenverhältnisse sind geeignet diesen überschaubaren Mehrverkehr aus der Wohnnutzung aufzunehmen.</p>

<p>Beschädigung unserer Sat Schüssel. Wir befürchten mit der Bebauung eine deutliche Häufung solcher Beschädigungen unseres Hauses (Hauswand im Bereich des Schlauches, Regenflinne,,,) )</p> <p>3. Durch den hohen Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung, und die vielen Wohneinheiten, haben wir Anwohner große Bedenken, das bei Starkregen der Kanal die Wassermassen nicht mehr aufnehmen kann und unsere Häuser geschädigt werden.</p> <p>Der Kanal an der Straße Steinweg hat bei den vergangenen Starkregen Rückstaus gezeigt, dass er bereits jetzt zu klein und defekt ist. Was zum Rückstau in unseren Keller geführt hat. Es darf deshalb nicht mehr Regenwasser und Abwasserwasser in den Kanal geleitet werden wie bisher (Rückhaltebecken) Außerdem möchten wir hier noch mal auf die steigenden Starkregenereignisse hinweisen und haben hier sehr starke Bedenken ob in Zukunft der Kanal nicht deutlich überlasten ist.</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Die Planung führt insgesamt zu einer gewissen Entsiegelung im Vergleich zum Stand der früheren gewerblichen Nutzungen. Somit ist durch die Planung keine Erhöhung der Regenwasserabflüsse zu erwarten.</p> <p>Gemäß der vom Büro Spekter 2020 erstellten Starkregenanalyse für das Stadtgebiet Herrieden ist in der Bestandssituation nur beim 100jährigen Niederschlagsereignis treten mit Überflutungen im nordöstlichen Randbereich (Radweg / Steinweg) zu rechnen. Dem Schutz vor wild abfließendem Wasser wird im Zuge der Erschließungsplanung Sorge getragen; grundsätzlich unlösbare Probleme, die die Erschließung in Frage stellen würden, werden hier jedoch angesichts der laut Starkregengutachten nur sehr seltenen Überflutungsereignisse mit geringen Wassertiefen nicht gesehen.</p>
<p>Für uns Anwohner ist die geplante Größe der Bebauung für die Größe dieses ausgewiesenen Bauplans, viel zu viel.</p> <p>Es passen weder die Gebäudehöhen noch der Zu- und Abfahrtsverkehr der Bewohner und Besucher, in diesem Stadtteil von Herrieden</p>	

<b>Ö3:</b>	<b>Öffentlichkeit 3</b>
<b>Stellungnahme vom: 16.09.2021</b>	
<b>Stellungnahme TöB</b>	<b>Stellungnahme Gemeinde / Planer</b>
<p>1. Das bestehende Gebäude verfügt nach aktuellem Stand bereits über stark überhohe Geschosse. Die Planung sieht zusätzlich die Bebauung des Daches mit einem zusätzlichen Stockwerk und Satteldach vor. Die Planung weist auch nach aktuellem Stand keine genauen Höhenangaben aus, es kann nach konservativer Schätzung von einer Gesamthöhe von ca. 20m und bei 55m Breite ausgegangen werden. Durch verringerte Abstände zu unserer Grundstücksgrenze ist außerdem mit erheblichem Schattenwurf zu rechnen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Zu 1. Die Planung wird derart vorgesehen, dass die erforderlichen gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Weiterhin wurde eine Besonnungsstudie erstellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die nachbarschaftlichen Belange umfassend berücksichtigt werden und auch zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.</p>
<p>2. Die geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit ca. 59 Parkplätzen und die geplanten ca. 51 Parkplätze - direkt vor unserem Grundstück - ist auf Grund der zusätzlich zu Schulbetrieb zu erwartenden, Lärm- und Verkehrsbelastung wohl kaum zumutbar. Wir gehen davon aus, dass innerhalb der Schätzung des Verkehrsaufkommens von einer zeitlichen Gleichverteilung des Verkehrs innerhalb des Steinwegs ausgangen wird, was einer realistischen Betrachtung kaum Stand hält.</p>	<p>Zu 2. Bei dieser Grundstückszufahrt handelt es sich um eine bereits seit langer Zeit genutzte Ein- und Ausfahrt in ein bislang wesentlich stärker genutztes Grundstück (Gewerbebetrieb, Wohnen). Auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht hier eine verkehrsmäßig wesentlich stärker frequentierte Nutzung vor. Aufgrund der nun geplanten „reinen“ Wohnnutzung wird hier – gerade in der Nacht – nicht mit merklichem Verkehrsfluss gerechnet. Eine unzumutbare Lärmbelästigung wird hier deshalb nicht gesehen. Dies wird zum Entwurf des Bebauungsplans auch noch mal gutachterlich überprüft werden.</p>
<p>3. Der Standort von Tonnen und anderen Entsorgungsgegenständen des gesamten geplanten Gebäudekomplexes ist direkt an unser Grundstück angrenzend geplant. Entsprechend ist in unserem direkt angrenzenden Gartenhaus, sowie dahinter befindlichen Schlafzimmern von erheblicher Lärm-, Ungeziefer- und Geruchsbelästigung auszugehen - die Abfahrtholzeiten der Müllabfuhr liegen im Steinweg um 5:45 Uhr.</p>	<p>Zu 3. Die für die neue Bebauung erforderlichen Müllbehälter werden natürlich so errichtet, dass keinerlei Geruchsbelästigung auf die Umgebung erfolgt oder Ungezieferbefall zu befürchten ist. Die Sammelstellen für die Abholung dieser Behältnisse werden direkt an die öffentlichen Straßen gelegt, so dass kein Müllfahrzeug in das Gebiet einfahren muss und eine Lärmbelästigung an dieser Stelle ausgeschlossen werden kann.</p>

<p>4. Außerdem haben wir Bedenken, dass bei Starkregenereignissen die Kanalisation überbelastet wird.</p>	<p>Die Planung führt insgesamt zu einer gewissen Entsiegelung im Vergleich zum Stand der früheren gewerblichen Nutzungen. Somit ist durch die Planung keine Erhöhung der Regenwasserabflüsse zu erwarten.</p> <p>Gemäß der vom Büro Spekter 2020 erstellten Starkregenanalyse für das Stadtgebiet Herrieden ist in der Bestandssituation nur beim 100jährigen Niederschlagsereignis treten mit Überflutungen im nordöstlichen Randbereich (Radweg / Steinweg) zu rechnen. Dem Schutz vor wild abfließendem Wasser wird im Zuge der Erschließungsplanung Sorge getragen; grundsätzlich unlösbare Probleme, die die Erschließung in Frage stellen würden, werden hier jedoch angesichts der laut Starkregengutachten nur sehr seltenen Überflutungsereignisse mit geringen Wassertiefen nicht gesehen.</p>
<p>Wir bitten Sie auf Grund der dargebrachten Einwände die Bedenken der Anwohner ernst zu nehmen.</p>	

Ö4:	Öffentlichkeit 4
Stellungnahme vom: 16.09.2021	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme Gemeinde / Planer
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan haben wir als Anlieger - Steinweg XX - folgende Bedenken:</p> <p>Das massive Maß der Bebauung verändert unser Wohngebiet und ist aufgrund der Schattenbildung nicht zumutbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die geplante Ein - und Ausfahrt direkt vor unserem Haus (für die Tiefgarage mit ca. 59 Parkplätzen und die geplanten ca. 51 Parkplätze) direkt vor unserem Grundstück ist wegen dem zu erwartenden Lärms nicht zumutbar. Es ist zu erwarten, dass die Zu - und Abfahrt der einzelnen Bewohner ( je nach Beruf ) sehr häufig und vor allem auch nachts stattfindet.</li> <li>2. Durch den hohen Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung haben wir Anwohner große Bedenken, dass bei Starkregen der Kanal die Wassermengen nicht mehr aufnehmen kann und unsere Häuser durch Hochwasser geschädigt werden. Es darf deshalb nicht mehr Niederschlagswasser (Abwasser) in den Kanal geleitet werden wie bisher. Dies ist durch ausreichend großes Freiflächen und geeignete Rückhaltungen Regen betreffend sicherzustellen.</li> </ol>	<p>Zu 1. Bei dieser Grundstückszufahrt handelt es sich um eine bereits seit langer Zeit genutzte Ein- und Ausfahrt in ein bislang wesentlich stärker genutztes Grundstück (Gewerbebetrieb, Wohnen). Auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht hier eine verkehrsmäßig wesentlich stärker frequentierte Nutzung vor. Aufgrund der nun geplanten „reinen“ Wohnnutzung wird hier – gerade in der Nacht – nicht mit merklichem Verkehrsfluss gerechnet. Eine unzumutbare Lärmbelästigung wird hier deshalb nicht gesehen. Dies wird zum Entwurf des Bebauungsplans auch noch mal gutachterlich überprüft werden.</p> <p>Zu 2. Die Planung führt insgesamt zu einer deutlichen Entsiegelung im Vergleich zum Stand der früheren gewerblichen Nutzungen und zur bislang geplanten rechtsverbindlichen Einzelhandelsnutzung. Somit ist durch die Planung keine Erhöhung der Regenwasserabflüsse zu erwarten.</p> <p>Gemäß der vom Büro Spekter 2020 erstellten Starkregenanalyse für das Stadtgebiet Herrieden ist in der Bestandssituation nur beim 100jährigen Niederschlagsereignis treten mit Überflutungen im nordöstlichen Randbereich (Radweg / Steinweg) zu rechnen. Dem Schutz vor wild abfließendem Wasser wird im Zuge der Erschließungsplanung Sorge getragen; grundsätzlich unlösbare Probleme, die die Erschließung in Frage stellen würden, werden hier jedoch angesichts der laut Starkregengutachten nur</p>

<p>3. Im Süden vor unserem Haus soll durch die geplanten nördlichen Seitenarme sowie durch das geplante 4. Geschoss auf dem bestehenden Altbau „in Form von Penthäusern“ eine riesige Gebäudewand mit über 50 m Länge entstehen, die unsere Wohnqualität massiv einschränkt.</p>	<p>sehr seltenen Überflutungsereignisse mit geringen Wassertiefen nicht gesehen.</p> <p>Zu 3. Die Planung erfolgt unter der Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Abstandsflächen, womit die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse an sich bereits eingehalten wird. Zusätzlich wurde hier noch eine Abstufung der Neubebauung vorgenommen, so dass sichergestellt wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht mehr als bislang verschattet wird. Auch das Staffelgeschoss auf dem Bestandsgebäude – mit Freibereichen / Terrassen nach Süden – hat keine merklichen Beeinträchtigungen zur Folge. Eine massive Einschränkung der Wohnqualität wird demzufolge nicht gesehen.</p>
<p>Für uns Anwohner ist die geplante Größe der Bebauung, (80 Wohnungen plus Kindergarten) für die Größe dieses ausgewiesenen Bebauungsplans viel zu viel. Der geplante Mülleimer Standort für die 46 Wohneinheiten direkt vor unserem Haus ist wegen der Geruchs und Lärmbelästigung (Entleerung oft nachts) für uns nicht zumutbar.</p> <p>Es passen weder die Gebäudehöhen noch der Zu- und Abfahrtverkehr der Bewohner und Besucher, in diesen Stadtteil von Herrieden.</p> <p>Wir bitten Sie deshalb, dieses Bauvorhaben kleiner zu planen und unsere Bedenken zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stadt Herrieden hat die Aufgabe im Sinne der Innenentwicklung (vor Außenentwicklung) innerstädtische Brachflächen vorrangig zur Deckung des vorherrschenden Wohnraumbedarfs – auch nach Wohnungen – zu entwickeln. Dabei muss sie sparsam mit Grund und Boden vorgehen, was bedeutet, maßvoll nachzuverdichten. Die Planung nutzt dabei vorhandene Gebäudekubaturen und ergänzt diese durch drei weitere Mehrfamilienhäuser mit großen durchgrünter Zwischenräumen. Dabei wird auf ausreichend Abstand zu den Nachbarn Wert gelegt. Die hierdurch entstehende Anzahl an Wohnungen ist für diesen innerstädtischen Standort angemessen und auch die geplante Kindertagesstätte ist für die Sicherstellung der dringend benötigten Kindergartenplätze in diesem Stadtteil größtmäßig angemessen. Der zentrale Standort in der Nähe zu bereits vorhandenen weiteren Bildungseinrichtungen ist städtebaulich gut geeignet und auch fußläufig / mit dem Rad gut aus der Umgebung erreichbar.</p> <p>Die Planung erfolgt unter Einbeziehung von Verkehrsplanern und Lärmschutzgutachtern, so dass wesentliche Belästigungen der Nachbarn ausgeschlossen werden können. Auch die Müllsammelstellen werden im Zuge der Umsetzung der Planung natürlich in der Weise errichtet, dass keinerlei</p>

	Geruchsbelästigungen auf die Umgebung erfolgen. Die Abholplätze werden aus dem Gebiet heraus an die öffentlichen Straßen gelegt, so dass sie direkt dort von den Müllfahrzeugen aufgenommen werden können.
--	--



Ö5:	Öffentlichkeit 5
Stellungnahme vom: 17.09.2021	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme Gemeinde / Planer
<p>Hiermit erheben wir Einspruch zu dem Planungsvorhaben „Am Steinweg“, welche wir im Anschluss näher erläutern.</p> <p>Zum einem sehen wir die massive Verdichtung des Areals als äußerst problematisch und nicht passend für das bestehende Gebiet.</p> <p>Die Höhe der in der Planung bestehenden Gebäude fügen sich nicht in die nachbarschaftliche Bebauung ein. Sowohl ein dreistöckiger Kindergarten, Stadtvillen und ein vierstöckiger Wohnblock sind überdimensioniert.</p> <p>Durch die zwei Anbauten des Wohnblocks sowie die Aufstockung um ein weiteres Stockwerk, erhöht sich die Schattenbildung für uns als direkter Anwohner massiv.</p> <p>Die Anzahl der Wohneinheiten wird für uns zusätzlich ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeuten.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Bedenken Ernst zunehmen und verbleiben mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Stadt Herrieden strebt in dieser zentralen örtlichen Lage, welche insbesondere durch die vorhandene Bebauung sowie die im Umfeld gelegenen öffentlichen Gebäude bereits durch größere und höhere Gebäude geprägt ist, die Verdichtung und Aktivierung der seit Jahren untergenutzten und brach gelegenen Fläche an. Die Planung wurde nun nochmals überarbeitet und dabei insbesondere nach Norden auf einen schonenderen Übergang zur Nachbarschaft geachtet.</p> <p>Die Planung hält die gesetzlichen Abstandsflächen ein und hält weiterhin die maßgeblichen Vorgaben hinsichtlich der Besonnung ein, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch zukünftig gewährleistet sind.</p> <p>Die Planung sieht im Wesentlichen nur Wohnnutzung vor, so dass nur der damit verbundene Verkehr entstehen wird. Gewerbliche Nutzungen oder Einzelhandelsnutzung, welche in der Vergangenheit hier vorhanden und/oder geplant waren, sind zukünftig nicht mehr gegeben. Somit ist v.a. kein Schwerlastverkehr gegeben.</p> <p>Die vorhandenen Straßenverhältnisse sind geeignet diesen überschaubaren Mehrverkehr aus der Wohnnutzung aufzunehmen.</p>