

Beilage

Prüfung der Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4342, Eichenlöhlein, für ein Gebiet südwestlich der Kubinstraße, entlang des Gaulnhofener Grabens
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 30.01.2001

Beschluss

des Stadtplanungsausschusses
vom 26.01.2006

öffentlicher Teil

Einstimmig beschlossen

- I. 1. Der Stadtplanungsausschuss prüft und beschließt die zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4342 vom 14.06.2005 vorgebrachten Anregungen mit folgendem Ergebnis:

1. Anregungen von den Eigentümern der Grundstücke Fl.-Nrn. 318/57 und 318/5, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 28.09.2005

Die vorgebrachten Anregungen bzgl. der geplanten Verbreiterung des Querschnitts der Erschließungsstraße können nicht in vollem Umfang berücksichtigt werden.

Die nördlich und westlich gelegenen Grundstücke partizipieren nicht zwingend von der Verbreiterung des Straßenquerschnitts, da sie zusätzlich an der Haupteinschließung des Eichenlöhleins liegen. Aufgrund nochmaliger Prüfung und Einschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, das von den südlich und östlich gelegenen Grundstücken ausgeht, kann der Querschnitt der Erschließungsstraße von 5,50 m auf 4,75 m reduziert werden. Somit vermindert sich der Eingriff in die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 318/57 und 318/5, Gmkg. Worzeldorf, um 0,75 m über die gesamte Straßenfront. Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist im Deckblatt 3 vom 09.01.2006 berücksichtigt.

Die zu erhaltenden Bäume auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 318/57 und 318/5 sind durch die Festsetzung „zu erhaltender Baum“ gesichert. Im Rahmen der Grünordnung ist eine weitergehende Sicherung des vorhandenen Baum- und Strauchbestands nicht erforderlich.

Die Nutzbarkeit der Garage ist durch die Festsetzung des Straßenquerschnittes nicht eingeschränkt.

2. Anregungen von der Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 318/31, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 96) gemäß Schreiben vom 28.09.2005

Die vorgebrachte Anregung, auf einen Zuerwerb aus den Fl.-Nrn. 402 und 414, Gmkg. Worzeldorf, zu verzichten, ist gegenstandslos, da diese Flächen nicht überplant wurden. Die geplante Führung der Ortsrandeingrünung im Südwesten ist zu deren Sicherung erforderlich.

Die vorgebrachte Äußerung, dass durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf den angrenzenden Grundstücken sowie dem Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung das Grundstück durch verminderten Lichteinfall unzumutbar eingeschränkt werden würde, ist zurückzuweisen. Die festgesetzten Flächenbestandteile zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entsprechen der besonderen Qualität der zukünftigen Wohnbauflächen des Eichenlöhlein.

Die vorgebrachte Äußerung, dass unter dem Aspekt einer robusten Planung die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ getroffen werden sollte, wird unter dem Hinweis auf Nummer 4.2 der Begründung des Bebauungsplans, nicht berücksichtigt. Es wird auf die Änderung des Absatzes der Begründung zur technischen Infrastruktur bzgl. der Abwasserverrieselung hingewiesen.

Eine redaktionelle Änderung des 2. Hauptabsatz, letzter Satz von Pkt. 4.7.3.1 der Begründung des Bebauungsplanes wurde vorgenommen.

Zu der Anregung, dass die Aussage in Pkt. 5.2.1.6 der Begründung bezüglich des früheren Waldbestandes zu korrigieren sei, ist folgendes anzumerken:
Der Baumbestand zeigt tatsächlich die typische Artenzusammensetzung von Wäldern für das Gebiet, unabhängig ob zu der Zeit der Parzellierung des Gebiets darauf noch Wald stand.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

3. Anregungen von dem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 320/25, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 21.09.2005

Das Ziel der Anregung, die Straße entlang des Grundstücks Fl.-Nr. 320/25 Gmkg. ,Worzeldorf, nicht als Querstraße zur Verbindung der beiden Zufahrten zu diesem Gebiet herzustellen, sondern als Sackgasse auszubilden, kann nach Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden. Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist mit der Änderung gemäß Deckblatt 2 vom 09.01.2006 berücksichtigt.

4. Anregungen von Rechtsanwälten in Vertretung des Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 320/15, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 29.09.2005

Die vorgebrachte Anregung auf die Festsetzung bzgl. des Ausschlusses von Einfriedungen zu verzichten und die bisherige Umzäunung weiterhin zuzulassen, kann nicht berücksichtigt werden:

Eine Einfriedung bzw. Zäunung innerhalb der privaten Grünflächen mit Wasserfläche, naturbelassener Bereich ist nicht zulässig. Zäune, die den Graben queren, können zu Rückstau von abfließendem Wasser führen. Dies ist umso bedeutender, da der Bereich, in dem Zäune unzulässig sein sollen, gemäß dem Gutachten des Ing.-Büros Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH vom 25.07.2005 Überschwemmungsgebiet ist. Die Festsetzung dient daher dem Schutz der Wohngebäude mit ihren angelegten Gartenbereichen entlang des Gaulnhofener Grabens. Außerdem hat die Festsetzung Bedeutung für den naturnahen Ausbau des Gaulnhofener Grabens und damit auch für den Ausgleich des Eingriffs in das Planungsgebiet.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

5. Anregungen von den Eigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 320/4, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 7) gemäß Schreiben vom 26.09.2005

Die vorgebrachte Anregung kann dahingehend berücksichtigt werden, dass die vorhandenen Einfriedungsanlagen erhalten bleiben können. Nach Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange kann der Querschnitt der nördlichen Einfahrt in das Baugebiet von 9,50 m auf 8,50 m reduziert werden. Dabei wird an dem Prinzip festgehalten, dass im Einfahrtsbereich die Verkehrsteilnehmer (Gehweg, Fahrbahn, Gehweg) zu trennen sind. Die Reduzierung des Querschnitts soll durch die Reduzierung beider Gehsteigseiten von 2,00 m auf jeweils 1,50 m erreicht werden. Die Breite der Fahrbahn ist 5,50 m.

Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist im Deckblatt 2 vom 09.01.2006 berücksichtigt.

6. Anregungen von den Eigentümern der Grundstücke Fl.-Nrn. 320/2 und 320/28, Gmkg. Worzeldorf gemäß Schreiben vom 30.08.2005

Die vorgebrachte Anregung hinsichtlich der Grundstückszuschnitte in dem Bereich kann nicht im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens geregelt werden. Regelungen zu den Grundstückszuschnitten können im Rahmen der Umlegung erfolgen.

Um auf zukünftige städtebauliche Entwicklungen im Bereich des Baugebietes Herpesdorf-Süd (östlich der Kemptener Straße) reagieren zu können, wird im nordwestlichen Planungsbereich zusätzlich die Option für eine weitere Anbindung des Baugebietes Eichenlöhlein an die Kemptener Straße oder die Straße „An der Radrunde“ geschaffen.

7. Anregungen von den Eigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 320/37, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlölein 11) gemäß Schreiben vom 25.09.2005

Das Ziel der Anregung, die bestehende Wegbreite von 5,50 m zu reduzieren, kann nach Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden. Die Erschließung soll als Sackstraße ausgebildet werden. Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist im Deckblatt 2 vom 09.01.2006 berücksichtigt.

8. Anregungen von den Eigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 320/18, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 29.09.2005

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden:

Eine Einfriedung bzw. Zäunung innerhalb der „privaten Grünflächen mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich“ ist nicht zulässig. Einfriedungen bzw. Zäune, die den Graben queren, können zu Rückstau von abfließendem Wasser führen. Dies ist umso bedeutender, da der Bereich in dem Einfriedungen bzw. Zäune nicht zulässig sind, gemäß dem Gutachten des Ing.-Büros Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH vom 25.07.2005 Überschwemmungsgebiet ist. Die Festsetzung dient daher dem Schutz der Wohngebäude mit ihren angelegten Gartenbereichen entlang des Gaulnhofener Grabens. Außerdem hat die Festsetzung Bedeutung für den naturnahen Ausbau des Gaulnhofener Grabens und damit auch für den Ausgleich des Eingriffs in das Planungsgebiet.

In den festgesetzten Bereichen "private Grünfläche mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich" sind die Errichtung und der Betrieb von baulichen Anlagen sowie Auffüllungen, Abgrabungen und Wegebefestigungen unzulässig. Diese Anlagen widersprechen offensichtlich dem Ziel der Renaturierung des Grabens und können ab dem Beginn der Renaturierungsarbeiten an dem Gaulnhofener Graben grundsätzlich nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Ob die vorhandenen Brunnen innerhalb der privaten Grünflächen mit Wasserfläche, naturbelassener Bereich erhalten werden können, unterliegt einer Einzelfallprüfung im Rahmen der wasserrechtlichen Behandlung der Renaturierung des Gaulnhofener Grabens im Bereich des Eichenlöhleins.

Im übrigen ist der Ankauf der privaten Grünflächen mit Wasserfläche, naturbelassener Bereich durch die Stadt nicht vorgesehen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

9. Anregungen von Rechtsanwälten in Vertretung von Eigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 320/13, Gemarkung Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 55) gemäß Schreiben vom 28.09.2005

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden:

Die Verbreiterung des Querschnitts der Erschließungsstraße von 4,00 m auf 4,75 m entspricht den Erfordernissen der zukünftigen anliegenden Wohnbauflächen. Die bestehende Wegfläche ist bisher ausschließlich mit dem Eigentum an den Fl.-Nrn. 320/30 und 320/31, Gmkg. Worzeldorf, verbunden. Die Verbreiterung der Trasse und die Situierung eines Teils der Wendeanlage zu Lasten des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 320/13, Gem. Worzeldorf, ist gerechtfertigt, da auch dieses Grundstück an der Erschließungsstraße partizipiert.

Die Festsetzung der Flächen des Gaulnhofener Grabens und seiner Begleitflächen im zentralen Bereich des Eichenlöhleins als private Grünfläche mit Wasserfläche, naturbelassener Bereich, entspricht dem städtebaulichen Ziel, der Schaffung eines attraktiven Wohngebietes für Einzel- und Doppelhausbebauung mit großzügigen privaten Freiflächen und aufgrund der Wünsche der Mehrzahl der Grundstückseigentümer, welche auf ihre privaten Flächen nicht verzichten wollen. Durch geeignete Bepflanzung auf den Wohnbaugrundstücken sowie durch einen Zaun an der Grenze der Wohnbaufläche zur privaten Grünfläche kann der Befürchtung eines Eindringens von Tieren begegnet werden. Da entlang des Gaulnhofener Grabens kein Weg vorgesehen ist, auf dem Hunde ausgeführt werden können, ist mit freilaufenden Hunden nicht zu rechnen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

- 10. Anregungen eines Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 320/29, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 18.09.2005 und**
- 11. Anregungen von dem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 320/6, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 98) gemäß Schreiben vom 23.09.2005**

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden:

Die neu zu schaffende Anbindung im Südosten des Planungsgebietes an die Kubinstraße dient der Entlastung der bestehenden Anbindung und der verkehrlichen Sicherheit, da die Ein- und Ausfahrt in das Gebiet auch bei Blockierung eines Teilstücks im Gebiet möglich ist. Die zusätzliche Anbindung ist zu einem großen Teil außerhalb des ursprünglichen Gebiets des Eichenlöhleins trassiert, da die ausschließliche Wegführung innerhalb des ursprünglichen Gebiets mit erheblichen Eingriffen in bestehende, zum Teil bebaute Grundstücke des Eichenlöhleins verbunden wäre.

Um auf zukünftige städtebauliche Entwicklungen im Bereich des Baugebietes Herpersdorf-Süd (östlich der Kemptener Straße) reagieren zu können, wird im nordwestlichen Planungsbereich zusätzlich die Option für eine zusätzliche Anbindung des Baugebietes Eichenlöhlein an die Kemptener Straße oder die Straße „An der Radrunde“ geschaffen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

12. Anregungen von dem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 321/4, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 16) gemäß Schreiben vom 14.09.2005

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden:

Die Erschließung der Grundstücke Fl.-Nrn. 321/11, 321/12 und 321/15 Gmkg. Worzeldorf erfordert eine Wegbreite von 4,75 m mit anschließender Kehre von 9m/12 m, unabhängig davon, ob Fl.-Nr. 321/6 Gmkg. Worzeldorf mit erschlossen wird oder nicht.

Es ist nahe liegend, dass in dem vorliegenden Erschließungskonzept auch die Fl.-Nr. 321/6 Gmkg. Worzeldorf einbezogen ist, da dieses Grundstück direkt an diesem Weg liegt. Eine Erschließung des Grundstücks direkt von der Kubinstraße, unter Einbeziehung der Fl.-Nr. 321/18, Gmkg. Worzeldorf, wird aus grundsätzlichen Überlegungen nicht verfolgt, da eine Sackstraße mit einem Wendehammer als erste Zufahrtsmöglichkeit zu dem Gebiet Eichenlöhlein vermieden werden soll. Das Prinzip der Bündelung der Zufahrten des Baugebietes in die Kubinstraße soll erhalten bleiben. Ferner soll eine einseitige Erschließung vermieden werden, wie es durch eine separate Erschließung des Grundstückes Fl.-Nr. 321/18, Gmkg. Worzeldorf, erfolgen würde.

Die nordöstliche verkehrliche Anbindung des Eichenlöhleins an die Kubinstraße wird durch die neu zu schaffende südöstliche Anbindung an die Kubinstraße entlastet. Eine weitere Entlastung wird durch die optionierte Anbindung an die Kemptener Straße oder die Straße an die Radrunde erfolgen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

13. Anregungen von den Eigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 326/3, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 28) gemäß Schreiben vom 27.09.2005

Die Anregungen, die Baugrenze in Verlängerung der Ostseite des Anwesens Eichenlöhlein 22 a nach Osten zu erweitern, kann nach Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden. Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist durch Deckblatt 1 vom 09.01.2006 berücksichtigt.

Die Anregung, auf die Wendekehre am vorerst geplanten Ausbauende der Wegfläche Fl.-Nrn. 321/9 und 326/5 Gmkg. Worzeldorf zu verzichten, kann nicht berücksichtigt werden.

Bis zur Fortführung des weiteren Verlaufes der geplanten Straße Richtung Kempfener Straße ist die geplante Wendekehre zur ordnungsgemäßen und verkehrsgerechten Erschließung erforderlich. Im Anschluss daran kann die östliche Ausbuchtung der Wendekehre unter Berücksichtigung der erforderlichen Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 326/3 Gmkg. Worzeldorf begrünt oder zu einer Parkbucht ausgestaltet werden.

Die Anregung, den nach einer Teilung östlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 326/3 Gmkg. Worzeldorf über die Zufahrt Grundstück Fl.-Nr. 321/13 Gmkg. Worzeldorf zu erschließen, kann nicht berücksichtigt werden.

Die derzeitige ca. 3 m breite befestigte Wegfläche Fl.-Nr. 321/13 Gmkg. Worzeldorf soll künftig als 4,75 m breite Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und somit eine verkehrsgerechte Erschließung für die angrenzenden Grundstücke bilden. Im Anschluss an die Kehre am Ausbauende führt ein Rad- und Fußweg zum gliedernden Grünzug in das Baugebiet Herpersdorf-Süd. Ein weiterführender Ausbau dieser Wegeverbindung als Erschließungsstraße, mit dem Ziel, den östlichen Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 326/3 Gmkg. Worzeldorf verkehrlich zu erschließen, hätte nicht unerhebliche Eingriffe in die angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. 321/12 oder 321/6 Gmkg. zur Folge.

Eine Erschließung -auch eines geteilten Grundstücks- wird von Westen her über die derzeitige vorhandene Erschließungsstraße von Westen her für möglich gehalten.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

14. Anregungen eines Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 318/52, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 20.09.2005 und 19.02.1997

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden.

Die Ziele und Zwecke der Umwidmung des Eichenlöhleins in ein Wohngebiet sind in der Begründung des Bebauungsplanes eingehend dargelegt:

- Einbeziehung des Gebietes Eichenlöhlein in die unmittelbare Ortslage von Herpersdorf:

Es ist städtebaulich veranlasst, das Gebiet Eichenlöhlein als Ortsteil von Herpersdorf weiterzuentwickeln, da es durch die geplante bzw. bereits realisierte Bebauung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Herpersdorf in die unmittelbare Ortslage einbezogen wird. Das Gebiet Eichenlöhlein verliert infolgedessen die bisher bestehende isolierte städtebauliche Lage.

Im Planungsgebiet Eichenlöhlein soll entsprechend der städtebaulichen Lage und Situation eine aufgelockerte Familienheimbebauung mit großzügigen Freiflächen entstehen. Städtebauliches Ziel des nördlich angrenzenden Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4502, beiderseits der Kubinstraße, östlich der Röthestraße und östlich des Eichenlöhleins - Herpersdorf-Süd- ist es, einen angemessenen Übergang von der bereits realisierten Bebauung an der Röthestraße zur geplanten aufgelockerten Bauweise des Eichenlöhleins zu schaffen.

- Entwicklung geordneter baulicher Nutzung:

Mit der Umwidmung des Sondergebietes Wochenendhausgebiet Eichenlöhlein zu einem Wohngebiet wird in diesem Gebiet die Entwicklung einer geordneten baulichen Wohnnutzung gesichert.

Städtebaulich sind infrastrukturelle Einrichtungen erforderlich, insbesondere Erschließungsanlagen für die Entwässerung und den Verkehr, um so Missständen hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Verkehrssicherheit vorzubeugen.

Eine geordnete bauliche Nutzung dient überdies der Bewältigung vorhandener bodenrechtlicher Spannungen hinsichtlich vorhandener Wohnnutzungen bzw. dem Wohnen ähnlicher Nutzungen.

- Bedarf an Wohnbauflächen:

Die Bedarfsermittlungen im Rahmen des Verfahrens der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bis zum Jahr 2015 für die Stadt Nürnberg ergeben einen zusätzlichen Nettowohnbauflächenbedarf von 92 ha bis 122 ha. Die Stadt Nürnberg möchte zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen insbesondere das Angebot an entsprechenden Bauflächen erheblich verbessern, um die Quote des Einfamilienhaussegments aus der Gesamtbevölkerung in der Region realisieren zu können. Umzugswillige Haushalte sollen künftig mit geeigneten Wohnangeboten vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich im Stadtgebiet gehalten werden. Wohnbauflächen können im Umland i.d.R. günstiger angeboten werden als im Nürnberger Stadtgebiet. Ein erhöhtes Wohnbauflächenangebot wirkt in doppelter Weise gegen die Stadt-Umland-Wanderung. Sie befriedigt einerseits die Flächennachfrage und dämpft andererseits tendenziell das Baulandpreisniveau im Stadtgebiet.

Private Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zur Vermeidung von Eingriffen auf dem Grundstück mit der Flur Nummer 318/52, Gem Worzeldorf:

Der Gehölzbestand auf dem Grundstück wurde am 27.10.2005 überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass Bäume auf dem Grundstück gefällt worden sind. Die gefällten Bäume standen innerhalb der geplanten privaten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zur Vermeidung von Eingriffen. Es besteht keine Veranlassung an dem Umfang der festzusetzenden Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zur Vermeidung von Eingriffen Änderungen vorzunehmen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

15. Anregungen von Rechtsanwälten in Vertretung des Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 320, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 29.09.2005

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden:

Einfriedung bzw. Zäunung

Eine Einfriedung bzw. Zäunung innerhalb der privaten Grünflächen mit Wasserfläche, naturbelassener Bereich ist nicht zulässig. Zäune, die den Graben queren, können zu Rückstau von abfließendem Wasser führen. Dies ist umso bedeutender, da der Bereich in dem Einfriedungen bzw. Zäune unzulässig sind, gemäß dem Gutachten des Ing.-Büros Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH vom 25.07.2005 Überschwemmungsgebiet ist. Die Festsetzung dient daher auch dem Schutz der Wohngebäude mit ihren angelegten Gärten entlang des Gaulnhofener Grabens. Außerdem hat die Festsetzung Bedeutung für den naturnahen Ausbau des Gaulnhofener Grabens und damit auch für den Ausgleich des Eingriffs in das Planungsgebiet.

Angelegter und bepflanzter Wasserfall mit Weiher

In den festgesetzten Bereichen "private Grünfläche mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich" sind die Errichtung und der Betrieb von baulichen Anlagen sowie Auffüllungen, Abgrabungen und Wegebefestigungen unzulässig. Diese Anlagen widersprechen offensichtlich dem Ziel der Renaturierung des Grabens und können ab dem Beginn der Renaturierungsarbeiten an dem Gaulnhofener Graben grundsätzlich nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Thujahecke

Die Thujahecke auf dem betroffenen Grundstück ist nicht zum Erhalt festgesetzt. Eine Festsetzung innerhalb der privaten Grundstücke wurde ausschließlich dort getroffen, wo Vermeidungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen dies erfordern. Üblicherweise werden gärtnerisch angelegte und gepflegte Zierhecken nicht zum Erhalt festgesetzt. So wurde auch hier verfahren.

Brunnen

Ob die vorhandenen Brunnen innerhalb der „privaten Grünflächen mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich erhalten werden können, unterliegt einer Einzelfallprüfung im Rahmen der wasserrechtlichen Behandlung der Renaturierung des Gaulnhofener Grabens im Bereich des Eichenlöhleins. Für die Anlage von Brunnen im Planungsgebiet gilt: Ob eine eigene Hauswasserversorgung durch einen privaten Brunnen möglich ist und erlaubt werden kann, liegt im Ermessen der zuständigen Gesundheitsbehörde bzw. des Wasserwirtschaftsamtes.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

16. Anregungen von Rechtsanwälten in Vertretung der Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 320/12, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 84) gemäß Schreiben vom 29.09.2005 und 14.09.2005

Ausbildung einer Stichstraße

Die Anregung hinsichtlich der Ausbildung einer Stichstraße statt einer Durchgangstraße kann nach Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden. Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist im Deckblatt 2 vom 09.01.2006 berücksichtigt.

weitere Einfahrt im südlichen Bereich des Grundstücks

An der Ostseite des Grundstücks sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen 14 öffentliche Stellplätze hinweislich dargestellt. Für den Fall, dass eine weitere Einfahrt im südlichen Bereich des Grundstücks erforderlich ist, können dafür zwei öffentliche Stellplätze entfallen.

Errichtung von Längsparkplätzen

Die Anregung, anstelle der vorgesehenen Senkrechtstellplätze im Bereich der südlichen Anbindung des Eichenlöhleins an die Kubinstraße Längsparkplätze vorzusehen, kann nicht berücksichtigt werden:

Die zusätzliche verkehrliche Anbindung des Eichenlöhleins an der Kubinstraße ist zu einem großen Teil außerhalb des ursprünglichen Gebiets des Eichenlöhleins trassiert, da eine ausschließliche Wegführung innerhalb des ursprünglichen Gebiets mit erheblichen Eingriffen in bestehende, zum Teil bebaute Grundstücke des Eichenlöhleins verbunden wäre. Um Eingriffe in bestehende Grundstücke zu minimieren sind daher in diesem Bereich ca. 22 der insgesamt ca. 37 öffentlichen Stellplätze im Eichenlöhlein geplant. Die beiden anderen Flächen im Eichenlöhlein auf denen weitere 15 öffentliche Stellplätze dargestellt sind, dienen bisher dem gleichen Zweck. Die Gesamtzahl von ca. 37 öffentlichen Stellplätzen für das zukünftige Wohngebiet Eichenlöhlein ist eher sparsam, jedoch ausreichend bemessen. Die Errichtung von Längsstellflächen statt Querstellflächen im Bereich der zusätzlichen verkehrlichen Anbindung an die Kubinstraße würde die Anzahl von öffentlichen Stellplätzen jedoch erheblich reduzieren, so dass die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl öffentlicher Stellflächen nicht mehr gewährleistet wäre.

Eine zuverlässige Prognose zu Stellflächen im öffentlichen Straßenraum kann nicht erstellt werden, da nicht bekannt ist, wie viele Grundstückszufahrten im Rahmen von möglichen Grundstücksteilungen und Grundstücksneuordnungen vorzusehen sind.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

17. Anregungen von den Eigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 320/17, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 152) gemäß Schreiben vom 26.09.2005

Straße zwischen den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 320/6, 320/29, 320/17 und 320/36, Gmkg. Worzeldorf

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden:

Die neu zu schaffende Anbindung im Südosten des Planungsgebietes an die Kubinstraße dient der Entlastung der bestehenden Anbindung und der verkehrlichen Sicherheit, da die Ein- und Ausfahrt in das Gebiet auch bei Blockierung eines Teilstücks im Gebiet möglich ist. Die zusätzliche Anbindung ist zu einem großen Teil außerhalb des ursprünglichen Gebiets des Eichenlöhleins trassiert, da die ausschließliche Wegführung innerhalb des ursprünglichen Gebiets mit erheblichen Eingriffen in bestehende, zum Teil bebaute Grundstücke des Eichenlöhleins verbunden wäre.

Um auf zukünftige städtebauliche Entwicklungen im Bereich des Baugebietes Herpersdorf-Süd (östlich der Kemptener Straße) reagieren zu können, wird im nordwestlichen Planungsbereich zusätzlich die Option für eine zusätzliche Anbindung des Baugebietes Eichenlöhlein an die Kemptener Straße oder die Straße „An der Radrunde“ erhalten.

Renaturierungsmaßnahmen, Pflegevertrag, Privatsphäre

Die Planung und Herstellung der Renaturierungsmaßnahmen am Gaulnhofener Graben erfolgt durch die Stadt. In diesem Rahmen werden dann auch Informationsgespräche mit den Eigentümern geführt. Vertragliche Vereinbarungen zur Sicherung der Pflege des renaturierten Gaulnhofener Grabens sind nicht erforderlich, da die diesbezüglichen Verpflichtungen der Grundstückseigentümer im Rahmen der Maßnahmen zur Bodenordnung in die Abteilung zwei des Grundbuches eingetragen werden sollen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

18. Anregungen zu dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 318/11, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 29.09.2005

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden:

Die in relativ regelmäßigen Abständen geplante Pflanzung von Straßenbäumen dient der Bereicherung und Gestaltung des Straßenraumes und -bildes. Der geplante Baum vor dem Grundstück Fl.-Nr. 318/11 Gmkg. Worzeldorf ist Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Es kann kein günstigerer Standort gefunden werden. Geringfügige Verschiebungen des Standorts, z.B. wegen einer neuen Grundstückszufahrt, können im Rahmen des Ausbaus der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der Planung des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

19. Anregungen von Rechtsanwälten in Vertretung der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 319/2, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 148) gemäß Schreiben vom 29.09.2005

Die vorgebrachten Anregungen bzgl. der geplanten Verbreiterung des Querschnitts der Erschließungsstraße können nicht im vollen Umfang berücksichtigt werden. Die nördlich und westlich gelegenen Grundstücke partizipieren nicht zwingend von der Verbreiterung des Straßenquerschnitts, da sie zusätzlich an der HAUPTerschließung des Eichenlöhleins liegen. Aufgrund nochmaliger Prüfung und Einschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, das von den südlich und östlich gelegenen Grundstücken ausgehen wird, kann der Querschnitt der Erschließungsstraße von 5,50 m auf 4,75 m reduziert werden. Somit vermindert sich der Eingriff in das Grundstück mit der Fl.-Nr. 319/2, Gmkg. Worzeldorf, um 0,75 m über die gesamte Straßenfront.

Mit dem Durchbau der Erschließungsstraße werden zwei Wendekehren vermieden; Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs werden dadurch gefördert. Die Entstehung von Durchgangsverkehr ist nicht zu befürchten.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

20. Anregungen von der Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 319/3, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 11.09.2005

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden:

Für die bedeutenden Baumgruppen ist die Festsetzung „Private Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch) und zur Vermeidung von Eingriffen (Art. 3 Abs. 4b Bayerisches Naturschutzgesetz) getroffen worden. Dies dient auch dem charakteristischen Erscheinungsbild des Eichenlöhleins. Die Festsetzung zur Vermeidung von Eingriffen bedeutet außerdem einen geringeren Ausgleichsbedarf.

Um Härten zu vermeiden, wurde außerdem folgende Festsetzung getroffen:

Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen innerhalb der Baugrenzen

Innerhalb der Baugrenzen dürfen Teile der festgesetzten „privaten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zur Vermeidung von Eingriffen“ überbaut werden, wenn nur dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht werden kann.

Eine Ortseinsicht am 27.10.2005 ergab, dass die Birken, mit einer Ausnahme, voll entwickelte Kronen besitzen. Die Birke mit der Kronenbeeinträchtigung wurde gekappt und hat eine Ersatzkrone ausgebildet. Da das angesprochene Trafohaus relativ schmal ist und von den Birken weit überragt wird, kann von einseitigem Wuchs aufgrund des Trafohauses nicht gesprochen werden. Eine Gefahr durch die Bäume aufgrund der Wuchsform wird derzeit nicht gesehen. Hinweise: Für die Standsicherheit der Bäume ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Es gilt die Baumschutzverordnung.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

21. Anregungen von dem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 321/15, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 22 b) und 4 Mitunterzeichner gemäß Schreiben vom 18.09.2005

Grundstückszufahrt

Die Anregung, die westliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 321/16, Gmkg. Worzeldorf, nicht als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, kann nach Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden. Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist im Deckblatt 1 vom 09.01.2006 berücksichtigt.

Hinweis: Es wird angeraten, die o.g. Teilfläche mit dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 321/15, Gmkg. Worzeldorf, zu verschmelzen.

Geplante Durchfahrtsmöglichkeit zum neu geplanten Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 4502 (Herpersdorf-Süd)

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4342 soll das im Bebauungsplan Nr. 4101 festgesetzte Wochenendhausgebiet Eichenlöhlein als Wohngebiet ausgewiesen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienheimen geschaffen werden. Eine der wichtigen städtebaulichen Aufgaben ist darin zu sehen, das bestehende eingegrünte Wochenendhausgebiet an das künftige Baugebiet Herpersdorf-Süd anzubinden.

Dieses soll einerseits durch die verkehrliche Erschließung mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie andererseits durch den gliedernden Grünzug zwischen den Siedlungsbereichen erfolgen.

Die geplante Rad- und Fußwegverbindung stellt die einzige Wegeverbindung abseits vom allgemeinen Straßenverkehr zum geplanten Grünzug und zwischen den beiden Wohngebieten in nördlicher Richtung untereinander her. Eine erhebliche Belästigung oder Gefährdung für die Anlieger durch die Rad- und Fußwegbenutzer, wie es befürchtet wird, ist bei der gebotenen Rücksichtnahme nicht zu erwarten. Ferner ist davon auszugehen, dass sich der Radfahr- und Fußgängerverkehr aus dem künftigen Wohngebiet Eichenlöhlein in Richtung Osten zur Kubinstraße und in Richtung Westen über eine weitere geplante Straßenverbindung zur Kemptener Straße aufteilen wird. Eine übermäßige Frequentierung, die zu einer starken Beeinträchtigung und erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität führt, kann somit ausgeschlossen werden. Auch eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke kann hierin nicht gesehen werden.

Mit Hilfe der Rad- und Fußwege werden die öffentlichen Grünflächen für die Öffentlichkeit erschlossen und zugänglich gemacht; sie dienen somit auch der Erholungsfunktion.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Trasse des Rad- und Fußweges die Verlegung eines Kanals vorgesehen ist, der zur Entsorgung der Abwässer aus dem künftigen Wohngebietes Eichenlöhlein erforderlich wird. Auf das im Bebauungsplan Nr. 4502 festgesetzte Leitungsrecht innerhalb dieser geplanten Wegefläche bzw. auf die textlichen Festsetzungen gemäß § 2 Abs. 8 der Satzung dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.

Erschließung des Grundstückes Fl.-Nr. 321/6

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden:

Die Erschließung der Grundstücke Fl.-Nrn. 321/11, 321/12 und 321/15, Gmkg. Worzeldorf, erfordert eine Wegebreite von 4,75 m mit anschließender Kehre von 9 m/12 m, unabhängig davon, ob das Grundstück Fl.-Nr. 321/6 Gem. Worzeldorf mit erschlossen wird oder nicht. Es ist nahe liegend, dass in dem vorliegenden Erschließungskonzept

auch das Grundstück Flur Nr. 321/6, Gem. Worzeldorf, einbezogen ist, da dieses Grundstück direkt an diesem Weg liegt. Eine Erschließung des Grundstücks direkt von der Kubinstraße, unter Einbeziehung des Grundstücks F.-Nr. 321/18, Gmkg. Worzeldorf, wird aus grundsätzlichen Überlegungen nicht verfolgt, da eine Sackstraße mit einem Wendehammer als erste Zufahrtsmöglichkeit zu dem Gebiet Eichenlöhlein vermieden werden soll. Das Prinzip der Bündelung der Zufahrten des Baugebietes in die Kubinstraße soll erhalten bleiben. Ferner soll eine einseitige Erschließung vermieden werden, wie es durch eine separate Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 321/18, Gmkg. Worzeldorf, erfolgen würde.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der Planung des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

Lage des Erschließungsweges

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange soll der Erschließungsweg um 1,50 m nach Osten verlegt werden. Dies ist erforderlich, damit zu dem (Wohn-)Haus auf dem Grundstück mit der Flur Nummer 321/5, Gem. Worzeldorf ein Sicherheitsabstand gewährleistet ist. Die Verlegung des Erschließungsweges nach Osten geht zu Lasten der Grundstücke mit den Flur Nummern 321/4 und 321/6 Gem. Worzeldorf.

Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist im Deckblatt 1 vom 09.01.2006 berücksichtigt.

22. Anregungen von der Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 321/12, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 22 a) und 5 Mitunterzeichner gemäß Schreiben vom 20.09.2005

Geplante Durchfahrtsmöglichkeit zum neu geplanten Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 4502 (Herpersdorf-Süd)

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4342 soll das im Bebauungsplan Nr. 4101 festgesetzte Wochenendhausgebiet Eichenlöhlein als Wohngebiet ausgewiesen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienheimen geschaffen werden. Eine der wichtigen städtebaulichen Aufgaben ist darin zu sehen, das bestehende eingegründete Wochenendhausgebiet an das künftige Baugebiet Herpersdorf-Süd anzubinden.

Dieses soll einerseits durch die verkehrliche Erschließung mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie andererseits durch den gliedernden Grünzug zwischen den Siedlungsbereichen erfolgen.

Die geplante Rad- und Fußwegverbindung stellt die einzige Wegeverbindung abseits vom allgemeinen Straßenverkehr zum geplanten Grünzug und zwischen den beiden Wohngebieten in nördlicher Richtung untereinander her. Eine erhebliche Belästigung oder Gefährdung für die Anlieger durch die Rad- und Fußwegbenutzer, wie es befürchtet wird, ist bei der gebotenen Rücksichtnahme nicht zu erwarten. Ferner ist davon auszugehen, dass sich der Radfahr- und Fußgängerverkehr aus dem künftigen Wohngebiet Eichenlöhlein in Richtung Osten zur Kubinstraße und in Richtung Westen über eine weitere geplante Straßenverbindung zur Kemptener Straße aufteilen wird. Eine übermäßige Frequentierung, die zu einer starken Beeinträchtigung und erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität führt, kann somit ausgeschlossen werden. Auch eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke kann hierin nicht gesehen werden.

Die vorgebrachten Äußerungen, dass der geplante Weg die ökologische Ausgleichsfunktion des im Bebauungsplan Nr. 4502 festgesetzten Grünstreifens erheblich beeinträchtigt, kann nicht geteilt werden. Die Befestigung der Wege innerhalb öffentlicher Grünzüge erfolgt in der Regel mit einer wassergebundenen Oberfläche, somit versickerungsfähig und einem naturnahen Ausbau. Mit Hilfe der Rad- und Fußwege werden die öffentlichen Grünflächen für die Öffentlichkeit erschlossen und zugänglich gemacht; sie dienen somit auch der Erholungsfunktion.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Trasse des Rad- und Fußweges die Verlegung eines Kanals vorgesehen ist, der zur Entsorgung der Abwässer aus dem künftigen Wohngebietes Eichenlöhlein erforderlich wird. Auf das im Bebauungsplan Nr. 4502 festgesetzte Leitungsrecht innerhalb dieser geplanten Wegefläche bzw. auf die textlichen Festsetzungen gemäß § 2 Abs. 8 der Satzung dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der Planung des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

Lage des Erschließungsweges

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange soll der Erschließungsweg um 1,50 m nach Osten verlegt werden. Dies ist erforderlich, damit zu dem (Wohn-)Haus auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 321/5, Gmkg. Worzeldorf, ein Sicherheitsabstand gewährleistet ist. Die Verlegung des Erschließungsweges nach Osten geht zu Lasten der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 321/4 und 321/6, Gmkg. Worzeldorf.

Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist im Deckblatt 1 vom 09.01.2006 berücksichtigt.

Wendehammer

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kann die Anregung hinsichtlich der Situierung des Wendehammers z.T. berücksichtigt werden.

Der erforderliche Wendehammer kann größtenteils auf der gepflasterten Fläche situiert werden. Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist im Deckblatt 1 vom 09.01.2006 berücksichtigt.

Baugrenze

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kann die Anregung, den Abstand zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze zu reduzieren, berücksichtigt werden. Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist im Deckblatt 1 vom 09.01.2006 berücksichtigt.

23. Anregungen von den Eigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 321/5, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 18) und 5 Mitunterzeichner gemäß Schreiben vom 11.09.2005

Geplante Durchfahrtsmöglichkeit zum neu geplanten Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 4502 (Herpersdorf-Süd)

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4342 soll das im Bebauungsplan Nr. 4101 festgesetzte Wochenendhausgebiet Eichenlöhlein als Wohngebiet ausgewiesen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienheimen geschaffen werden. Eine der wichtigen städtebaulichen Aufgaben ist darin zu sehen, das bestehende eingegründete Wochenendhausgebiet an das künftige Baugebiet Herpersdorf-Süd anzubinden.

Dieses soll einerseits durch die verkehrliche Erschließung mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie andererseits durch den gliedernden Grünzug zwischen den Siedlungsbereichen erfolgen.

Die geplante Rad- und Fußwegverbindung stellt die einzige Wegeverbindung abseits vom allgemeinen Straßenverkehr zum geplanten Grünzug und zwischen den beiden Wohngebieten in nördlicher Richtung untereinander her. Eine erhebliche Belästigung oder Gefährdung für die Anlieger durch die Rad- und Fußwegbenutzer, wie es befürchtet wird, ist bei der gebotenen Rücksichtnahme nicht zu erwarten. Ferner ist davon auszugehen, dass sich der Radfahr- und Fußgängerverkehr aus dem künftigen Wohngebiet Eichenlöhlein in Richtung Osten zur Kubinstraße und in Richtung Westen über eine weitere geplante Straßenverbindung zur Kemptener Straße aufteilen wird. Eine übermäßige Frequentierung, die zu einer starken Beeinträchtigung und erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität führt, kann somit ausgeschlossen werden. Auch eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke kann hierin nicht gesehen werden.

Die vorgebrachten Äußerungen, dass der geplante Weg die ökologische Ausgleichsfunktion des im Bebauungsplan Nr. 4502 festgesetzten Grünstreifens erheblich beeinträchtigt, kann nicht geteilt werden. Die Befestigung der Wege innerhalb öffentlicher Grünzüge erfolgt in der Regel mit einer wassergebundenen Oberfläche, somit versickerungsfähig und einem naturnahen Ausbau. Mit Hilfe der Rad- und Fußwege werden die öffentlichen Grünflächen für die Öffentlichkeit erschlossen und zugänglich gemacht; sie dienen somit auch der Erholungsfunktion.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Trasse des Rad- und Fußweges die Verlegung eines Kanals vorgesehen ist, der zur Entsorgung der Abwässer aus dem künftigen Wohngebietes Eichenlöhlein erforderlich wird. Auf das im Bebauungsplan Nr. 4502 festgesetzte Leitungsrecht innerhalb dieser geplanten Wegefläche bzw. auf die textlichen Festsetzungen gemäß § 2 Abs. 8 der Satzung dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

Erschließung des Grundstückes Fl.-Nr. 321/6

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden:

Die Erschließung der Grundstücke Fl.-Nrn. 321/11, 321/12 und 321/15, Gmkg. Worzeldorf, erfordert eine Wegebreite von 4,75 m mit anschließender Kehre von 9 m/12 m, unabhängig davon, ob Fl.-Nr. 321/6, Gmkg. Worzeldorf, mit erschlossen wird oder nicht. Es ist nahe liegend, dass in dem vorliegenden Erschließungskonzept auch das Grundstück Fl.-Nr. 321/6, Gmkg. Worzeldorf, einbezogen ist, da dieses Grundstück direkt an diesem Weg liegt. Eine Erschließung des Grundstücks direkt von der Kubinstraße unter Einbeziehung des Grundstücks Fl.-Nr. 321/18, Gmkg. Worzeldorf, wird aus grundsätzlichen Überlegungen nicht verfolgt, da eine Sackstraße mit einem Wendehammer als

erste Zufahrtmöglichkeit zu dem Gebiet Eichenlöhlein vermieden werden soll. Das Prinzip der Bündelung der Zufahrten des Baugebietes in die Kubinstraße soll erhalten bleiben. Ferner soll eine einseitige Erschließung vermieden werden, wie es durch eine separate Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 321/18, Gmkg. Worzeldorf, erfolgen würde.

Lage des Erschließungsweges

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange soll der Erschließungsweg um 1,50 m nach Osten verlegt werden. Dies ist erforderlich, damit zu dem (Wohn-)Haus auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 321/5, Gmkg. Worzeldorf, ein Sicherheitsabstand gewährleistet ist. Die Verlegung des Erschließungsweges nach Osten geht zu Lasten der Grundstücke mit des Fl.-Nrn. 321/4 und 321/6, Gmkg. Worzeldorf.

Die entsprechende Änderung des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 4342 ist im Deckblatt 1 vom 09.01.2006.berücksichtigt.

Lage der Haupt-Erschließungsstraße südlich des Grundstücks Fl.-Nr. 321/5, Gmkg. Worzeldorf

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden:

Die Eingriffe in private, eingefriedete Grundstücke zu Gunsten von Straßenverkehrsflächen resultieren aus grundsätzlichen Entscheidungen zu Erschließungssystem und Fahrgeometrie. Grundsätzlich sollen die Eingriffe in die bestehenden Privatgrundstücke insgesamt durch Rückgriff auf bereits bestehende öffentliche oder private Verkehrsflächen minimiert werden. Darüber hinaus sollen zuerst Flächen herangezogen werden, die sich bereits aufgrund der hergebrachten Straßenplanung im öffentlichen Besitz befinden.

Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien (bestehende öffentliche Verkehrsflächen und Fahrgeometrie), muss auf die private Fläche mit der Fl.-Nr. 321/5, Gmkg. Worzeldorf zurückgegriffen werden.

24. Anregungen von dem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 318, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 132) gemäß Niederschrift vom 05.09.2005

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden:

Für die betreffende Wohnbaufläche im Süden des Planungsgebietes soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich die Festsetzung „reine Wohnbaufläche“ bestehen. Die Grundstücksteilflächen mit der Festsetzung „private Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und zur Vermeidung von Eingriffen“ überlagern lediglich die Festsetzung „reine Wohnbaufläche“. Potentiell soll jedoch insgesamt die tatsächliche Nutzung als Wohnbauflächen möglich sein.

Um Härten bzgl. der Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke zu vermeiden, wurde außerdem folgende Festsetzung getroffen:

Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen innerhalb der Baugrenzen

Innerhalb der Baugrenzen dürfen Teile der festgesetzten „privaten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zur Vermeidung von Eingriffen“ überbaut werden, wenn nur dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht werden kann.

Anmerkung:

Nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes und des Stadtentwässerungsbetriebes sind für die gesamte Grundstücksfläche Erschließungsgebühren zu entrichten. Dabei ist es für die Höhe der Gebühren unerheblich, ob die Teilfläche als „private Grünfläche“ oder als „private Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und zur Vermeidung von Eingriffen“ festgesetzt ist.

Nach Auskunft der Umlegungsstelle erfährt eine Teilfläche mit der Festsetzung als „private Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und zur Vermeidung von Eingriffen“ keine geringere Bewertung gegenüber den anderen Wohnbauflächen. Bei der Festsetzung einer Teilfläche als „private Grünfläche“ wäre mit einer geringeren Bewertung zu rechnen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

25. Anregungen von Rechtsanwälten in Vertretung eines Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 321, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 29.09.2005

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden:

Um auf zukünftige städtebauliche Entwicklungen im Bereich des Baugebietes Herpersdorf-Süd (östlich der Kemptener Straße) reagieren zu können, wird im nordwestlichen Planungsbereich zusätzlich die Option für eine weitere Anbindung des Baugebietes Eichenlöhlein an die Kemptener Straße oder die Straße „An der Radrunde“ geschaffen. Dafür ist eine Trassenbreite von 6,50 m erforderlich. Östlich wie westlich von der Trasse gelegene Grundstücke werden zur Flächenabtretung für diese Trasse herangezogen

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

26. Anregungen von Rechtsanwälten in Vertretung des Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 321/18, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 29.09.2005

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden:

Grenzgarage

Bei Randgrundstücken dient die Festsetzung der Sicherung des Abstands von baulichen Anlagen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen.

Einfamilienhauscharakter

Im Planungsgebiet Eichenlöhlein soll entsprechend der städtebaulichen Lage und Situation eine aufgelockerte Familienheimbebauung mit großzügigen Freiflächen entstehen. Dem grundsätzlichen Planungsziel, der Schaffung einer aufgelockerten Familienheimbebauung, entsprechen in besonderer Weise die Festsetzungen:

- maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 ,
- offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung,
- höchstens zwei Vollgeschosse für Wohngebäude,
- höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und
- Beschränkung der Grundflächen von Nebengebäuden auf 12 qm je Baugrundstück.

Im Südwesten des Eichenlöhleins, der den Ortsrand von Herpersdorf bildet, soll außerdem der Charakter der großzügig geschnittenen grünen Grundstücke für die zukünftige Wohnnutzung gefördert werden. Daher wird für dieses Gebiet zusätzlich die Mindestgröße für Baugrundstücke auf 300 qm festgesetzt.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

- 27. Anregungen von einem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 318/8, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 21.09.2005**
- 28. Anregungen von der Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 318/10, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlöhlein 39) gemäß Schreiben vom 19.09.2005**

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden:

Im Bereich des naturnahen Ausbaus des Gaulnhofener Grabens sind einige Bäume zum Erhalt festgesetzt. Außerdem ist für einen Gehölzbestand die Festsetzung „Private Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Baugesetzbuch) und zur Vermeidung von Eingriffen (Art. 3 Abs. 4b Bayerisches Naturschutzgesetz)“ getroffen worden.

Soweit überhaupt möglich werden die festgesetzten Bestände beim naturnahen Ausbau des Gaulnhofener Grabens berücksichtigt. Die entgeltliche Klärung erfolgt im Zuge des noch erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

29. Anregungen von den Eigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 317/2, Gmkg. Worzeldorf, gemäß Schreiben vom 26.09.2005

Die Anregung können nicht berücksichtigt werden:

Die zusätzliche verkehrliche Anbindung des Eichenlöhleins an der Kubinstraße ist zu einem großen Teil außerhalb des ursprünglichen Gebiets des Eichenlöhleins trassiert, da eine ausschließliche Wegführung innerhalb des ursprünglichen Gebiets mit erheblichen Eingriffen in bestehende, zum Teil bebaute Grundstücke des Eichenlöhleins verbunden wäre. Um Eingriffe in bestehende Grundstücke zu minimieren, sind daher in diesem Bereich ca. 22 der insgesamt ca. 37 öffentlichen Stellplätze im Eichenlöhlein geplant. Die beiden anderen Flächen im Eichenlöhlein auf denen weitere 15 öffentliche Stellplätze dargestellt sind, dienen bisher dem gleichen Zweck. Die Gesamtzahl von ca. 37 öffentlichen Stellplätzen für das zukünftige Wohngebiet Eichenlöhlein ist eher sparsam, jedoch ausreichend bemessen. Die Errichtung von Längsstellplätzen statt Querstellplätzen im Bereich der zusätzlichen verkehrlichen Anbindung an die Kubinstraße würde die Anzahl von öffentlichen Stellplätzen jedoch erheblich reduzieren, so dass die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl öffentlicher Stellplätze nicht mehr gewährleistet wäre. Eine zuverlässige Prognose zu Stellflächen im öffentlichen Straßenraum kann nicht erstellt werden, da nicht bekannt ist, wie viele Grundstückszufahrten im Rahmen von Grundstücksteilungen und Grundstücksneuordnungen vorzusehen sind.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

30. Anregungen von den Eigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 318/49, Gmkg. Worzeldorf, (Anwesen Eichenlölein 60) gemäß Schreiben vom 09.06.2005

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden.

bestehende Grundstückszufahrt

Die Festsetzungen „öffentliche Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Baugesetzbuch) und zur Vermeidung von Eingriffen (Art. 3 Abs. 4b Bayerisches Naturschutzgesetz)“ und „Private Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ können an der nordwestlichen Grundstücksgrenze getroffen werden, da es zumutbar ist, dass das Grundstück dadurch ausschließlich an seiner Nordostseite über einen Zugang zu der öffentlichen Verkehrsfläche verfügt.

Der an der Nordecke vor dem Grundstück „zu pflanzende heimische großkronige Baum“ ist daher richtig situiert.

Grenzgarage

Die Verlegung der Grundstückszufahrt an das nördliche Ende der Nordostgrenze ist erforderlich. Eine Befreiung von der Festsetzung des § 2 Nr. 3 der Satzung (*Abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig*) erscheint für den vorliegenden besonderen Fall denkbar.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

- I. 2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4342 so eingeschränkt und erweitert wird, wie es sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4342 vom 14.06.2005 mit Änderung gemäß Deckblatt 3 vom 09.01.2006 ergibt.
Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.
- I. 3. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4342 vom 14.06.2005 mit Änderungen gemäß den Deckblättern Nrn. 1,2,3 und 4 jeweils vom 09.01.2006. Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4342 ist mit beigefügter Begründung vom 10.01.2006 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen mit dem Hinweis, dass Anregungen nur noch zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:
gez. i. V. Zerweck

Der Referent:
gez. Baumann

Die Schriftführerin:
gez. Reuter