

Stellungnahmen und Einwände zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- **Landratsamt Forchheim:**

Es wurden keine Einwände seitens des Bauamtes und der Behörde für Immissionsschutz erhoben.

Seitens der Naturschutzbehörde wurden Einwände erhoben bezüglich der geplanten Beseitigung der Alteiche. Ebenso wurde angemerkt, dass der Behörde **vor** Satzungsbeschluss ein Nachweis zu erbringen sei, dass die umgesiedelte Zauneidechse das neue Habitat annimmt. Zudem muss hierbei ein Monitoringbericht vorgelegt werden. Weiterhin muss die Gemeinde dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz die für die Erfassung und Kontrolle der Ausgleichsflächen erforderlichen Angaben in aufbereiteter Form übermitteln.

Die Alteiche kann durch eine Änderung der Parkplätze erhalten werden. Die UNB erhält im Rahmen des Verfahrens den Nachweis, ob die bereits umgesiedelten Zauneidechsen das Ersatzhabitat angenommen haben. Die Ausgleichsflächen werden dem Ökoflächenkataster (LfU) in erforderlicher Form mitgeteilt.

Das Verkehrsamt brachte folgende Einwände vor:

Die Zufahrt zum Veilchenweg muss derart angelegt werden, dass ein Abbiegen von der Sebalder Straße in den Veilchenweg ohne Benutzung der Gegenfahrstreifen des Veilchenweges möglich ist. Begegnungsverkehr im Bereich der Einmündung muss möglich sein (entsprechend RSt 06).

Längsparkplätze sollten bevorzugt errichtet werden, bei Errichtung von Senkrechtparkplätzen muss ein Zwischenstreifen zwischen Fahrbahn und Parkplatz errichtet werden.

Der Bau der KiTa führt zu einer Ausdehnung des Orts über die Ortstafel hinaus, die daher versetzt werden müsse.

Eine Empfehlung der Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h wurde gegeben.

Die Sichtflächen im Bereich der Einmündung und der Parkplätze sind einzuhalten. Die Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen deshalb nicht höher als 80 cm sein. Ebenso müssen die Schleppkurven in ausreichendem Maße vorhanden sein.

Die Parkplätze werden nur noch längsgerichtet gebaut. Der Begegnungsverkehr beim Abbiegen in die Sebalder Straße wird sichergestellt. Die Verlegung der Ortstafel wird seitens der Gemeinde geprüft, dieser Sachverhalt ist allerdings nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Sichtflächen werden eingehalten, entsprechende Sichtdreiecke sind bereits im Bebauungsplan eingetragen. Die Schleppkurven wurden überprüft und sind ausreichend.

Der Kreisheimatpfleger des Landratsamtes Forchheim verwies auf seine bereits vorliegende Stellungnahme.

- **Wasserwirtschaftsamt Kronach:**

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach forderte, dass das Regenwasser nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden darf. Die Kanalnetzberechnung sei dem Abwasserzweckverband AVS Schwabachtal vorzulegen. Eine Zustimmung zur Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück werde erteilt. Weiterhin wurde darauf hingewiesen den Boden hinsichtlich Altlasten prüfen zu lassen.

Die Gemeinde verwies auf den gültigen Beschluss vom 3.3.2020 und reicht die Kanalnetzberechnung beim Abwasserzweckverband AVS Schwabachtal vor.

- **Bayernwerk Netz GmbH Bamberg:**

Die Bayernwerk Netz GmbH Bamberg bat um weiterführende Beteiligung am Planungsverfahren und brachte keine erneute Stellungnahme an.

- **N-Ergie Netz GmbH/Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg:**

Die N-Ergie Netz GmbH wies darauf hin, dass die Gashochdruckleitung Nordspange durch die geplanten Parkplätze als auch durch Baumbepflanzungen betroffen sei.

Entsprechend des DVGW - Regelwerk Arbeitsblatt G 463 sei daher ein Schutzstreifen dimensionsbedingt von 1,00 m beiderseits der Rohrachse vorzusehen. Der Schutzstreifen sei von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten.

Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw.

Geländeveränderungen dürften ohne ihre vorherige Zustimmung nicht ausgeführt werden.

Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung müssten jederzeit sichergestellt bleiben.

Im Bereich des Schutzstreifens dürften keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden. Den vorgesehenen Parkflächen könne unter der Voraussetzung zugestimmt werden, wenn sichergestellt werde, dass die betrieblichen Belange, wie Störungsbehebungen, Inspektionen und Lecksuchen jederzeit und ohne größere Behinderungen weiterhin durchgeführt werden könnten. Gegebenenfalls sind die Parkflächen entsprechend anzuordnen. Zudem sei das Dauerparken über der Gasleitungstrasse der Gashochdruckleitung nicht erlaubt (insbes. Camper oder Container, Streukisten o. ä.). Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, sei nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Die Gemeinde verwies auf den weiterhin gültigen Beschluss vom 03.03.2020 und wird die Schutzstreifen und mitgeteilten Hinweise zu den erforderlichen Pflanzabständen beachten; entsprechende Ausführungen mit Hinweis auf das Merkblatt werden unter C Hinweise der Verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese Maßnahmen sollen zum Zweck der Koordinierung mitgeteilt werden. Zudem muss 3 Monate vor Baubeginn die Telekom über die Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Baumbepflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Ausführungen zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes und zur Koordinierung werden im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen berücksichtigt.

- **Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Forchheim**

Es wird um den Erhalt der Alteiche gebeten. Früher genannte Ausgleichmaßnahmen sind

nicht ausreichend falls die Eiche beseitigt würde. Ebenso sollen die Obstbäume entlang der Sebalder Straße erhalten werden. Eine Auflockerung der versiegelten Flächen sei empfehlenswert, zudem müsse der Zaun um die KiTa herum für Kleinsäuger passierbar sein. Es soll in der Planung der Einsatz regenerativer Energien berücksichtigt werden und die Außenbeleuchtung soll insektenfreundlich gestaltet werden.

Die Alteiche kann durch die Parkplatzänderung erhalten werden. Ebenso werden wasserdurchlässige Stellflächen gewährleistet. Auf Zaunsockel und engmaschige Zäune wird verzichtet und eine insektenfreundliche Beleuchtung wird berücksichtigt. Ebenso wird die Verwendung regenerativer Energiequellen in Betracht gezogen.

Im Anschluss daran wurden die Stellungnahmen der Bürger behandelt. Folgende Punkte wurden angesprochen:

- **Auslegungsunterlagen des BPs**

Dem Dokument "Hydraulische Kanalnetzberechnung im Bereich der Sebalder Straße" fehlt die Anlage 8 "Hydraulischer Nachweis nach DWA-A138".

Das Deckblatt zur Anlage 8 war nur versehentlich am Ende angeordnet - die Hydraulischen Nachweise sind auf den 4 Seiten davor enthalten, das Gutachten war also komplett.

- **Gruppenzahl zum BP**

Die Gruppenzahl ist von "zwei Gruppen" in der Planung vom 11.9.2018 auf drei Gruppen in der aktuell vorliegenden Planung erhöht worden bei gleichgebliebenen zugrunde liegenden Zahlen (u.a. Einwohnerzahlen). Eine Begründung für die Erhöhung der Gruppenzahl von zwei auf drei wird nicht gegeben. Beantragt werde, dass der den Bau für zwei Gruppen zu planen sei, aber mit gleichzeitiger Option auf eine horizontale und vertikale Erweiterung bei zusätzlichem (höheren) Bedarf.

Die Gemeinde bekommt lediglich eine anteilige Förderung im Rahmen der gemäß Bedarfsplanung benötigten zwei Gruppen. Alles, was darüber hinaus zusätzlich gebaut wird, trägt die Gemeinde finanziell allein. Sie plant die Räume im Obergeschoss aufgrund eines zukünftig eventuell möglichen Bedarfs. In diesem Punkt konnten Vertreter der CSU nicht zustimmen. Eine finanzielle Belastung der Gemeinde in so großer Höhe ohne tatsächlichen Bedarf ist ökonomisch nicht zu verantworten.

- **Zugang für technische Anlieferungen der KiTa zum BP**

Die "technische Anlieferung" ist über den Veilchenweg vorgesehen. Die Ausfahrt aus dem Veilchenweg in die Sebalder Straße benötigt ein entsprechendes "Sichtfenster". In diesem Zusammenhang soll laut Plan der Apfelbaum rechts der Ausfahrt gefällt werden und durch Grünfläche ersetzt werden. Daher wird beantragt, dass die technische Anlieferung über die Sebalder Straße oder vom Süden her zu gestalten und somit vollständig aus dem Veilchenweg fern zu halten ist, auch aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens von großen Fahrzeugen.

Die technische Anlieferung muss laut Aussage der Gemeinde aus betriebstechnischen über den Veilchenweg erfolgen. Es ist aus pädagogischer und hygienischer Sicht nicht wünschenswert, wenn technische Anlieferungen durch den gesamten Kindergarten hindurch erfolgen und den Kindergartenbetrieb stören. Auch sind Häufigkeit und Dauer der Anlieferungen nicht in einem übermäßigen Maß vorhanden.

Der Apfelbaum rechts neben der Ausfahrt kann erhalten werden.

- **Ausweitung des Plangebiets zum BP**

Beantragt wurde Flurnummer 248/2 aus der Planung heraus zu nehmen und den einzeln stehenden über 15 Jahre alten Apfelbaum zu erhalten. Wenn die technische Zulieferung nicht mehr über den Veilchenweg erfolge, dann spiele dieses Gebiet in der Planung keine Rolle mehr und auch der Apfelbaum könne erhalten werden.

Die Aufnahme des Grundstücks mit der Flurnummer 248/2 ergibt sich aus der Notwendigkeit des Sichtdreiecks des Kreuzungsbereiches zum Veilchenweg und muss daher in der Planung weiterhin verbleiben. Der Apfelbaum kann erhalten werden.

- **Schutz betroffener Eichen zum BP**

Hierbei gab es Einwände von mehreren Bürgern. Es sollen Parkplätze entstehen und hierfür eine Eiche in Fremdbesitz gefällt werden. Beantragt wird eine Anpassung der Parkplätze oder/und deren Lage, dass - bei gleichbleibender Parkplatzanzahl - die alte Eiche in dem kleinen Wäldchen erhalten werden kann.

Zum Erhalt der Alt-Eichen wird die Anzahl der geplanten Parkplätze reduziert, sowie von Quer- auf Längsparker geändert. Dadurch kann die Alt-Eiche problemlos erhalten werden.

- **Schutz von Obstbäumen zum BP**

Entlang der Sebalder Straße stehen aktuell neun über 15 Jahre alte Apfelbäume, die mittlerweile eine einseitige Allee am Ortseingang bilden. Diese sollen gemäß [1] §5.5 gefällt werden zu Gunsten eines zwei Meter breiten Gehweges, der entlang der Straße geplant ist. Es wird beantragt, dass der Gehweg so geplant wird, dass die Apfelbäume erhalten werden können.

Einige Vertreter der CSU setzten sich für den Erhalt der Obstbäume ein. Zum einen aus Naturschutzgründen wie Mikroklima und Lebensraum, zum anderen aus Sicherheitsgründen. Der Gehweg verläuft direkt an der Straße und wenn man die Obstbäume erhält, dann wäre ein Grünstreifen mit Bäumen als Sicherheitspuffer zwischen Mensch und Auto vorhanden. Die übrigen Vertreter des Gemeinderates sahen dies leider nicht so und stimmten für eine Beseitigung der Apfelbäume

- **Höhenfestsetzung der Erdgeschoss-Fußboden-Oberkante (EFOK) zum BP**

Beantragt wurde, die Planungen so anzupassen, dass die Sebalder Straße mit dem Haupteingang als Bezugsniveau für die Ermittlung EFOK festgesetzt wird. Als Bezugspunkt soll das mittlere Höhenniveau von 302m ü.NN festgesetzt werden. Damit würde sich der Bau besser in das bereits bestehende architektonisch Umfeld eingliedern.

Die Gemeinde ändert den Höhenbezug in den verbindlichen Festsetzungen, so dass die EFOK statt auf Straßenniveau auf eine maximale Höhe von 303 m ü. NN festgesetzt wird. Eine weitere Absenkung der maximalen EFOK soll aus abwassertechnischen Gründen - die EFOK wäre dann niedriger als das Niveau des Veilchenweges - vermieden werden.

- **Kosten der Erschließung zum BP**

Die Kosten der Erschließung der Verkehrsanlagen in [1] §8.1 sind von 27.000€ auf 118.000€ angestiegen. Sie betragen damit das 4,3-fache der ursprünglichen Planung. Beantragt wird, die Planungen so zu optimieren, dass die Kosten der Erschließung massiv reduziert werden.

Die Reduzierung der Parkplätze inkl. Neuordnung als Längsparker sowie einer Verkürzung der Gehweges im Süden sorgt für eine Verringerung der Erschließungskosten. Die für neue Verkehrsanlagen relevante Fläche beträgt dann ca. 495 m² statt wie bisher 670 m², worauf sich die Kosten entsprechend deutlich reduzieren. Eine weitere Dezimierung ist aufgrund der beabsichtigten Planungen nicht zu erwarten.

- **Abwasserbeseitigung zum BP**

In den bisherigen Planungen wurde lediglich die Abwasserbeseitigung für eine zweigruppige Kita eingeplant. Da sich die Einrichtung in der Betreuung auf drei Gruppen erhöht hat, wird beantragt, den Schmutz/Abwasserkanal neu zu planen, sodass der Kanal zur Aufnahme der zusätzlichen Schmutzwässer für drei Kindergartengruppen dimensioniert wird. Alternativ kann auch ein entsprechender Nachweis erstellt werden, der die zusätzliche Schmutzwassermengen von drei Kindergartengruppen berücksichtigt.

Laut eines bestehenden Gutachtens kann die Entwässerung des Grundstückes als gewährleistet erachtet werden. Weitere Maßnahmen, wie eine Neuplanung des Schmutz/Abwasserkanals werden seitens der Gemeinde in Abstimmung mit den Tiefbaumaßnahmen geprüft.

- **Biologisches Begutachtung zum BP**

Zu dem biologischen Gutachten gab es mehrere Stellungnahmen.

Das biologische Gutachten liegt in seiner Fassung vom 3.5. 2019 vor. Der Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens wurde außerhalb der Vegetationszeiten und außerhalb der Balz-/Brutzeiten vorgenommen. Ab März wurde das Grundstück mit Baufahrzeugen befahren und als Ablageort für Bauteile für eine Baustelle am Ende der Albrecht-Dürerstraße verwendet. Möglicherweise aus diesen beiden Umständen haben die Gutachter nicht aufgenommen/bemerkt, dass neu (im zweiten Jahr) der Pirol (Kategorie V - Vorwarnliste), der Rotmilan (Kategorie V - Vorwarnliste) und die Waldohreule (Kategorie V - Vorwarnliste) in den Wäldern um das Baugebiet herum - vielleicht auch in der alten Eiche - ansässig sind. An der Anzahl der aufgelisteten Vogelarten sieht man im Zusammenhang mit den vorhandenen, nicht erwähnten und selten anzutreffenden blauflügeligen Ödlandschrecken und der im Plangebiet angetroffenen Population von Zauneidechsen eine noch intakte Umwelt (Biodiversität), die nicht einfach durch Umsiedelung ersetzt werden kann. Daher wird das biologische Gutachten nicht anerkannt und es werden weitere Schritte vorbehalten.

Die Gemeinde merkt an, dass die Nutzung der Grünfläche durch Baufahrzeuge etc. unerheblich sei und dass der Zeitrahmen, in dem das biologische Gutachten gemacht worden sei, völlig in Ordnung sei. Die neu genannten Vogelarten seien nur Nahrungsgäste und ansonsten zu störungsempfindlich, um dort zu siedeln.

Die genannte Heuschreckenart wurde in die von der Gemeinde bereitgestellte Ersatzfläche umgesiedelt.

Einige Vertreter der CSU konnten dieser Einschätzung der Gemeinde nicht zustimmen.

- **Behandlung der Einwände in der Sitzung vom 3.3.2020 und Rechtschreibung zum BP**

Hierbei gab es Stellungnahmen mehrerer Bürger. Die Einwendungen wurden in der Sitzung vom 3.3.2020 zusammengefasst und nicht einzeln behandelt. Die Stellungnahmen wurden demnach nicht im vollen Umfang einzeln behandelt. Daher wird dieses Vorgehen nicht anerkannt und es werden weitere Schritte vorbehalten, da nach Ansicht der Stellersnehmer keine unabhängige und objektive Bewertung für die Gemeinderäte möglich war.

Die Gemeinde merkt an, dass den Räten sämtliche Stellungnahmen vor der Sitzung zugestellt worden seien. Die Gemeinderäte hätten sich entsprechend informieren können. Zudem hätte die Möglichkeit bestanden, die Stellungnahmen einzeln zu behandeln, was aber nicht von den Gemeinderäten gewünscht worden sei. Somit weisen die Gemeinde diese Vorwürfe zurück. Die Gemeinderäte der CSU konnten dieser Ansicht nicht zustimmen.

Zudem wurde Bezug zur Rechtschreibung auf den Deckblättern genommen. Dort wird

"Straße" immer noch mit "ss" geschrieben. Es wurde um Korrektur gebeten.

Der Gemeinderat hat dies zur Kenntnis genommen.

- **Stellungnahme zur Wertminderung**

Die Wertminderung einer Immobilie liegt nach Ansicht des Einwenders vor.

Die Gemeinde sieht das nicht so. Lediglich der technische Zugang führt über den Veilchenweg und nicht der Hauptzugang. Kindergärten sind in Wohngebieten und deren Umgebung üblich und für junge Familien ist die räumliche Nähe eines Kindergartens ggf. sogar ein Kaufanreiz und kann hierbei sogar im Gegenteil wertsteigernd sein.

- **Überschreitung der Maßzahlen nach §17 BauNVO**

Die Einwender merken an, dass eine Überschreitung der festgelegten Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO eine nicht gewöhnliche städtebauliche Situation voraussetzt. Da die Bevorratung von Bauflächen im Plangebiet bzw. die geplante spätere Erweiterung der Gebäude eine Standardsituation darstellt, können die festgelegten Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden, da diese für den dann vorliegenden Regelfall Geltung haben.

Die Gemeinde begründet die Überschreitung der GRZ und damit der festgelegten Obergrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO mit der Errichtung einer KiTa für deren Erweiterung nicht sicher ist, ob weiterer Grunderwerb möglich ist. Steigenden Kinderzahlen in der Zukunft und dem damit verbundenen Platzbedarf möchte die Gemeinde hiermit berücksichtigen. Es läge zudem keine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt vor.

Aufgrund dieses eventuell in der Zukunft möglichen Mehrraumbedarfs ist eine Anhebung der GRZ von 0,3 auf 0,6 damit begründet.

Die Mitglieder der CSU sehen dies nicht so.

- **Festgesetzte Höhen**

Die Einwender befürchten durch die massive mögliche Bebauung die Verschattung ihres Grundstücks. Als Bezugspunkt soll daher der Eingang des Gebäudes zu nehmen und nicht der höchste Punkt des Veilchenweges, da es hierbei zu einem Unterschied von 1,30 m kommt.

- *Die Gemeinde ändert den Höhenbezug wird in den verbindlichen Festsetzungen dahingehend, dass die EFOK statt auf Straßenniveau auf eine maximale Höhe von 303 m ü. NN festgesetzt wird. Eine weitere Absenkung der maximalen EFOK soll aus abwassertechnischen Gründen - die EFOK wäre dann niedriger als das Niveau des Veilchenweges - vermieden werden.*

Außerdem wird darauf verwiesen, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück zum Liegen kommen müssen, was im Rahmen des Bauantragsverfahrens auch entsprechend nachgewiesen wird. Durch die Abstandsflächen ist eine massive Verschattung des Nachbargrundstückes nicht zu erwarten.

Im Planungsentwurf wird die maximale Firsthöhe auf maximal 8,75 m reduziert. Bezogen auf das Gelände an der Südfassade des geplanten Gebäudes - hier beträgt die natürliche Geländehöhe ca. 302,25 m ü. NN - würde die Firsthöhe somit ca. 8,90 m gemäß Planungsentwurf, im zulässigen Maximum gemäß Bebauungsplan ca. 9,50 m über das Gelände herausragen. Damit weicht diese Firsthöhe der zweigeschossigen Bebauung nicht von den vorhandenen Firsthöhen der umliegenden Wohnbebauung ab. Der Höhenunterschied von 1,3 m, der von 9 Stufen ausgeglichen werden muss, liegt somit nicht vor.

Die zulässige Wandhöhe wird ebenfalls nochmals angepasst und auf maximal 7,00 m reduziert. Insgesamt kann somit mit einer zulässigen maximalen Wandhöhe von 7,00 m und

einer Firsthöhe von maximal 8,75 m, gemessen jeweils ab EFOK, von keinem überhöhten Gebäude ausgegangen werden.

- **Behinderung des Luftaustausches**

Die Einwender sehen die Gefahr eines verminderten Luftaustausches durch ein überhöhtes Gebäude.

Die Gemeinde verweist auf den bereits am 3.3.2020 diesbezüglich gefassten, gültigen Beschluss und sieht keinerlei signifikante Beeinträchtigung der Lüftungsverhältnisse, da durch die ländliche Lage von Dormitz ist weiterhin eine Belüftung des Siedlungsraums gewährleistet ist.

- **Eingriff in die Natur**

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleichsverpflichtung können laut Einwendern, nicht im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden, wenn der Ausgleich unvollständig und durch ungeeignete Maßnahmen vollzogen wird.

Die Gemeinde verweist auf den hierzu noch gültigen Beschluss vom 3.3.2020 und merkt an, dass die Eingriffe ordnungsgemäß ermittelt wurden und auf die aktualisierte Planung hin angepasst werden. Gleiches gilt auch bezüglich des naturschutzrechtlichen Eingriffs.