

## **2.2 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kellerberg", Weichendorf**

### **2.2.1 Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

#### **Sachverhalt:**

#### **Stand des Verfahrens:**

Für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Kellerberg“ in Weichendorf in der Fassung vom 21.07.2021 erfolgte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis zum 03.09.2021 die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung. Dieser Bericht gibt das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wieder und wird - sofern notwendig - durch Beschlussvorschläge ergänzt.

#### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

*/ GR Spahn kommt zur Sitzung. GR Achatz war bei allen Beschlüssen zu diesem TOP persönlich beteiligt und hat an keiner Abstimmung teilgenommen. /*

#### **1. Frau ██████████ und Frau ██████████, ██████████, 96117 Memmelsdorf, Schreiben vom 07.08.2021**

#### **Sachverhalt:**

Anlässlich der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Weichendorf - Kellerberg sind gegen die aktuell ausliegenden Pläne Einwendungen zu erheben. Es handelt sich um den - vom Gemeinderat ausdrücklich beschlossenen - Schutz des kleinen Eichen - Waldgebietes, der in den derzeit vorliegenden Plänen nicht ausreichend umgesetzt wurde. Im aktuell vorliegenden Bebauungsplan ist das nicht der Fall. Die aufgezeigten Baufenster H und D sind zu streichen, da sie den Wald doch sehr beschneiden und zerteilen würden.

#### **Beschluss 1:**

Auf Grundlage der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Lerchenberg“ besteht bereits derzeit uneingeschränktes Bau- und Erschließungsrecht. Auf dieser Grundlage können die gesamten, im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungsfristen und artenschutzrechtlicher Belange ersatzlos (!) beseitigt werden. Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich rechtlich betrachtet um Wohnbauflächen, also nicht um Grün-/Gehölzflächen.

Durch die Tatsache, dass die Gemeinde Memmelsdorf durch den neuen BBP/GOP „Kellerberg“ in bislang geltendes, nicht mehr zeitgemäßes Baurecht eingreift und ändert, eröffnet sie die Möglichkeit, neue, nachhaltige Festsetzungen und Bauungsmöglichkeiten realisieren zu können, muss hierbei jedoch aktuell geltendes Recht anwenden. Erst dadurch wird der Erhalt von Teilen der Gehölzbestände überhaupt möglich und gleichzeitig eine naturschutzfachliche Kompensation für planungs-/baubedingt unvermeidbare Rodungen.

Die Gemeinde Memmelsdorf hat in ihre Planungsüberlegungen auch die berechtigten Interessen (z. B. möglichst optimale flächentechnische, wirtschaftliche Verwertung/Bebauung) der Grundstückseigentümer einzustellen und diese im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt, dass sich jeder Eigentümer, dessen Grundstück Bestandteil eines Bebauungsplangeltungsbereiches ist, darauf verlassen können muss, dass die ihm mittels Festsetzung zugesicherten Rechte

unverändert und dauerhaft fortgelten. Wird ein rechtskräftiger BBP geändert, so ist sicherzustellen, dass die Grundstückseigentümer gegenüber dem bisher geltenden planungsrechtlichen Status quo nicht schlechter gestellt werden. Tatsächlich beeinträchtigt die Forderung, noch mehr bzw. sogar die gesamten im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten, also nicht baulich oder auf sonstige Weise zweckgemäß privat nutzen können, die betroffenen Grundstückseigentümer in unzumutbarer und damit unzulässiger Art und Weise. Auf Grundlage der rechtskräftigen Planurfassung durften sie davon ausgehen, vollwertig und vollflächig nutzbare Baugrundstücke erworben zu haben. Eine Einschränkung dieses Zieles nur auf nicht mit Gehölzen bestandene Grundstücksteile im Rahmen einer Bauleitplanung führt zur Entwertung weiter Grundstücksflächenteile und insofern zu einer wirtschaftlichen Schlechterstellung, die entschädigungspflichtig ist.

Es ist ausdrücklicher Wunsch der Eigentümer der Fl.-Nr. 135/1 (Gmkg. Weichendorf), von dem auf ihrem Grundstück bisher vorhandenen Baurecht keinen Gebrauch machen zu wollen und statt einer Wohnbaufläche eine private Grünfläche zu realisieren und den hier vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten. Auch die Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 135 und 136 (beide Gmkg. Weichendorf) sind freiwillig dazu bereit, Teile des bisherigen Baulandes in Flächen mit einem Erhaltungsgebot für Gehölze zu ändern und auf überbaubare Grundstücksflächen zu verzichten. Sie sind sich der Belange des Arten-, des Klima- und des Naturschutzes bewusst und haben dem Erhalt der im Planvorentwurf dargestellten Gehölzbestände zugestimmt. Ihr Ziel ist eine nachhaltige, zeitgemäße Bebauung unter ausgewogener Berücksichtigung aller Belange.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Hinweise hinsichtlich des Wertes des Gehölzbestandes haben die Eigentümer noch stärker als bisher berücksichtigt und das Plankonzept nochmals modifiziert. Gegenüber dem Planvorentwurf in der Fassung vom 21.07.2021 können so die Gehölzflächen im Rahmen der Entwurfsplanung um weitere ca. 200 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Der Planvorentwurf (Stand: 21.07.2021) entspricht der in der Gemeinderatssitzung am 21.07.2021 gefassten Beschlusslage. Der Gemeinderat Memmelsdorf hat dies in seiner Sitzung am 15.09.2021 nochmals ausdrücklich bestätigt.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 13 Nein 4**

*/ GR Lamprecht nicht anwesend /*

### **Sachverhalt:**

Hier sollte doch die Bebauungsdichte verändert werden und die Bebauung in geringerer Dichte erfolgen, wie ursprünglich vom Gemeinderat beschlossen.

### **Beschluss 2:**

Die Planurfassung des BBP „Lerchenberg“ setzt innerhalb des Geltungsbereiches des prüfrelevanten BBP/GOP „Kellerberg“ 15 freistehende Einzelhäuser fest (inkl. bisher vorhandenes, zwischenzeitlich beseitigtes Bestandsgebäude auf der Fl.-Nr. 135, Gmkg. Weichendorf). Je Einzelhaus sind berg- und talseitig der damals festgesetzten Erschließungsstraße zwei Vollgeschosse zulässig. Die Planurfassung macht zur maximal zulässigen Wohneinheitenanzahl je Wohngebäude keine Vorgaben. Daher sind je Einzelhaus bei je zwei Vollgeschossen mindestens zwei Wohneinheiten, demnach insgesamt mindestens 30 Wohneinheiten zulässig. U. a. im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 136/3 (Gmkg. Weichendorf, Kellerberg, Haus Nr. 12) wurde abweichend von den Festsetzungen der Planurfassung ein Wohngebäude mit drei (statt zwei) Vollgeschossen genehmigt und ein Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten errichtet. Aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz ergibt sich, dass innerhalb des Plangebietes grundsätzlich daher auch in allen übrigen, bislang noch nicht vorhandenen Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereiches je Gebäude ebenfalls mindestens drei Wohneinheiten genehmigungsfähig sind.

Auf Grundlage des Planvorentwurfes (Stand: 21.07.2021) sind im Bereich „WR1“ (Fl.-Nr. 136/4 - 136/6, Gmkg. Weichendorf) maximal sechs Wohneinheiten und im „WR2“ maximal 22

Wohneinheiten zulässig. Im „WR3“ (Bestandsgebäude Fl.-Nr. 134/3, Gmkg. Weichendorf) sind max. 2 Wohneinheiten vorhanden/zulässig. Hier stehen theoretisch wie praktisch Potenziale für eine Nachverdichtung mit einem weiteren Wohngebäude zur Verfügung. Demnach können hier mindestens zwei weitere Wohneinheiten entstehen. In der Summe ergeben sich auf Grundlage des BBP „Kellerberg“ in der Fassung vom 21.07.2021 maximal 32 Wohneinheiten. Dem stehen maximal 30 Wohneinheiten gemäß der rechtskräftigen Planurfassung gegenüber. Der Planvorentwurf sieht demnach gegenüber dem bisher zulässigen Maß eine moderate Nachverdichtung/Erhöhung in Höhe von 2 Wohneinheiten vor. Dieses Planungsziel entspricht den Vorgaben des Bundesgesetzgebers, der Landes- und der Regionalplanung. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist daher ausgeschlossen. Die Gemeinde Memmelsdorf hat die bislang im Planvorentwurf (21.07.2021) maximal zulässige Wohneinheitenanzahl im „WR2“ von bisher 22 Wohneinheiten zwischenzeitlich auf 20 Wohneinheiten reduziert. Demnach sind im Geltungsbereich künftig insgesamt 30 statt bisher 32 Wohneinheiten möglich. In die ganzheitliche Betrachtung des Aspektes der Wohn-/Baudichte ist einzustellen, dass gegenüber der Planurfassung zukünftig weniger Baufläche zur Verfügung steht. Das Grundstück Fl.-Nr. 135/1 (Gmkg. Weichendorf) steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung und ist als private Grünfläche festgesetzt. Durch die flächige Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für Bestandsgehölze ergibt sich ein zusätzlicher Verlust bislang überbaubarer Grundstücksfläche. Der Einwand einer zu hohen Dichte kann der Gemeinde nicht entgegengehalten werden. Er ist den vorgenannten Rahmenbedingungen geschuldet. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Memmelsdorf unter Wahrung ihrer städtebaulichen Zielvorstellung ein ausgewogenes Entwicklungskonzept erarbeitet, das ihren Zielen nach verdichteten Wohn-/Bauformen entspricht und gleichzeitig einen ausgewogenen, tragfähigen, nachhaltigen Ausgleich zwischen den Belangen des Arten-, des Natur-, des Klimaschutzes und des Erhalts der Gehölzbestände darstellt.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 17 Nein 1**

### **Sachverhalt:**

Als Anwohner des Angers haben wir einen sehr schönen Blick auf dieses kleine Waldgebiet, das optisch aber auch umwelttechnisch eine große Rolle spielt. Oftmals bietet es großen Vogelschwärmen eine willkommene Rastmöglichkeit. Es sollte - ebenso wie die bestehenden Saumhecken - möglichst weitgehend erhalten werden. Diese dienen auch Fledermäusen als Zufluchtsmöglichkeit, was durch weitere Maßnahmen wie das Aufstellen von Fledermauskästen unterstützt werden sollte. Auch die wasserspeichernde Wirkung bei Starkregen sollte nicht unterschätzt werden. Weiterhin ist das Eichenwäldchen als Frischluftschneise so wichtig!

### **Beschluss 3:**

Artenschutzrechtliche Belange sind berücksichtigt. Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und wird der Öffentlichkeit im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes zur Kenntnis gegeben. Auf Grundlage der darin erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen ist sichergestellt, dass im Zuge der baulichen Realisierung der laut BBP/GOP zulässigen Vorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Bezüglich der Veränderung des bisherigen Siedlungs-/Landschaftsbildes wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 7.8.1 „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“) hingewiesen. Demnach besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung des derzeitigen Ausblicks.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Im geplanten Baugebiet sollten neueste Erkenntnisse der Bauforschung umgesetzt werden, z. B. ein verstärkter Einsatz von recyclingfähigem Baumaterial oder auch das Verbot von Schottergärten, das bereits umgesetzt wurde. Eine Baumschutzverordnung, wie in vielen Gemeinden üblich, sollte dringend in die Wege geleitet werden.

#### **Beschluss 4:**

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist die Festsetzung/Vorgabe von Materialstandards/-qualitäten unzulässig, da durch den abschließenden „Numerus clausus“ des § 9 Abs. 1 BauGB nicht gedeckt. Der Hinweis zur Baumschutzsatzung wird zur Kenntnis genommen. Ein Verbot von Schottergärten sieht der BBP/GOP bereits vor.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 17 Nein 1**

**2. Frau [REDACTED] [REDACTED] und Herr [REDACTED] [REDACTED] (ohne Adressangabe), Schreiben vom 08.08.2021**

#### **Sachverhalt:**

Nochmals herzlichen Dank für die Zeit, die Sie sich am Mittwoch für unser Telefonat genommen haben. Im Folgenden die wichtigsten der noch offenen Themen:

- Das Grundstück Fl.-Nr. 136/4 Gem. Weichendorf benötigt noch eine separate südliche Zufahrt.
- Eine Nutzung der Zufahrt des Grundstücks Fl.-Nr. 136/3 Gem. Weichendorf ist tatsächlich nicht möglich, da an der Stelle dieser angedachten Zufahrt die Stellplätze für die Bewohner des Hauses Kellerberg 12 sind. Diese müssten sodann in der Konsequenz auf öffentlichem Grund am Straßenrand der Straße „Kellerberg“ oder in angrenzenden Stichstraßen parken. Bei einer Neuplanung eines gesamten Baugebietes sollte es doch Ziel sein, alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke mittels eigener Zufahrt an die zu erstellende Straße anzuschließen. Es erschließt sich uns nicht, weshalb stattdessen Stellplätze, welche tatsächlich schon seit vielen Jahrzehnten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 136/3 (Gem. Weichendorf) vorhanden sind und auch immer genutzt werden entfallen und auf öffentliche Flächen verlegt werden sollen.
- Herr Kindsmüller versichert uns immer wieder, zuletzt im Telefonat am 03.08.2021, dass wir uns darauf verlassen können, dass die südliche Zufahrt für das Grundstück Fl.-Nr. 136/4 im nächsten Plan umgesetzt werden wird.
- Herr Ringler und Herr Reiter (beide HBP Hausbaupartner GmbH) hatten uns am 30.06.2021 auch zugesagt, dass diese Zufahrt kein Problem darstellen würde.
- Um eine südliche Erschließung mit einer jeweiligen direkten Zufahrt zu unseren drei Grundstücken zu ermöglichen, hatten wir Herrn Kindsmüller eine Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> (für die Straßenerrichtung) mit überlassen, ohne den Gesamtpreis zu erhöhen. Die zuvor direkt südlich an unsere Grundstücke angrenzende Straße wurde nun südlich verschoben. Statt je einer Zufahrt pro Grundstück entfällt nun sogar die Zufahrt für die Fl.-Nr. 136/4. Es werden stattdessen Stellplätze für den Verkauf an andere Eigentümer errichtet.
- Eine rechtliche Absicherung der Befahrbarkeit der Straße (Geh- und Wegerecht) besteht nicht.
- Es besteht keine grundbuchrechtliche Absicherung eines erforderlichen Leitungs- und Benutzungsrechts für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation/ Internet.

#### **Beschluss 1:**

Der zwischenzeitlich erstellte Planentwurf sichert für jedes der drei genannten Grundstücke eine eigenständige Zufahrt.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 17 Nein 1**

#### **Sachverhalt:**

In der Planbegründung wird auf Seite 46 unter Ziffer 8.10 darauf hingewiesen, dass allein die mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen noch kein Recht zur Verlegung, Revision und/oder Unterhaltung der Entsorgungsleitungen begründen würden. Deshalb müsse zusätzlich die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Diese persönliche

Dienstbarkeit in Bezug auf Abwasser, aber auch hinsichtlich Wasser, Strom und Telekommunikation/Internet, fehlt.

Mit Herrn Kindsmüller ist notariell geregelt, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation/Internet) fachgerecht in unsere drei Grundstücke verlegen werden, so dass ein späterer Straßenaufbruch nicht mehr notwendig ist. Die Kosten hierfür trägt Herr Kindsmüller. Sollte dieser jedoch an einen anderen Erschließungsträger weiter verkaufen, entfällt dieser Anspruch und es stellt sich die Frage, ob unsere Grundstücke überhaupt leitungstechnisch angeschlossen werden (können).

Uns ist bewusst, dass einige der vorgenannten Punkte privatrechtlicher Natur sind. Gleichwohl möchten wir darauf hinweisen, dass es für uns als Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans von grundlegender Bedeutung ist, dass eine künftige Bebauung nach dem endgültigen Satzungsbeschluss tatsächlich möglich ist. Derzeit bleibt uns nur zu hoffen oder zu bangen, ob Leitungen verlegt bzw. durch uns benutzt werden dürfen. Ich freue mich, wenn Sie mir eine kurze Rückmeldung geben, inwieweit uns die Gemeinde bezüglich der aufgeführten Probleme unterstützen kann. Vielen Dank für Ihre Bemühungen und Ihre Zeit!

### **Beschluss 2:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Soweit sie privatrechtlich zu klärende Belange betreffen, erübrigen sich im Rahmen der Bauleitplanung und der Abwägung weitere Ausführungen. Nach Kenntnis der Gemeinde (s. Mailschreiben der Einwendungsführer vom 12.12.2021) sind im Übrigen diesbezügliche Belange zwischenzeitlich zwischen den Grundstückseigentümern/ Investoren abschließend geklärt/geregelt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

3. **Herr [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 96117 Memmelsdorf, Schreiben vom 10.08.2021**

### **Sachverhalt:**

Mit Freude habe ich im FT gelesen, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.07.21 eine Änderung des Bebauungsplanes und eine möglichst umfassende Erhaltung des Wäldchens beschlossen hat. Jetzt habe ich mitbekommen, dass dem Bürgermeister bzw. den Verantwortlichen der Beschluss des Gemeinderates anscheinend nicht mehr interessiert und sich darüber hinweggesetzt wird. Der Erhalt des Wäldchens wird somit nicht mehr als relevant angesehen. Wie kann es sein, dass ein Gemeinderatsbeschluss einfach ignoriert wird. Haben auch in Memmelsdorf Zustände wie in Bamberg Einzug gehalten und wird nach Gutsherrnmanier entschieden. Ich möchte hiermit ausdrücklich gegen das eigenmächtige Vorgehen der Verantwortlichen und gegen den vorliegenden Bebauungsplan Einspruch erheben. Ich werde das weitere Vorgehen beobachten und mich weiter für den Erhalt des Wäldchens einsetzen. Ich hoffe, dass meine E-Mail nicht im Papierkorb endet, sondern ernst genommen wird.

### **Beschluss:**

Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 wird verwiesen. Diese gelten hier analog.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 15 Nein 3**

4. **Frau [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 96117 Memmelsdorf, Schreiben vom 17.08.2021**

### **Sachverhalt:**

Ich muss mich schon sehr wundern, dass die in der Gemeinderatssitzung beschlossene Streichung der Baufenster H und D zugunsten des Eichenwäldchens, nicht im aktuell ausliegenden Bebauungsplan berücksichtigt sind! Jetzt ist ein Gebäudekomplex ABC eingezeichnet der wiederum einen massiven Eingriff in den Eichenwald bedeuten würde. Dies entspricht nicht dem Beschluss des Gemeinderates. Ich war in der Gemeinderatssitzung persönlich anwesend. Auch der FT hat in seinem Artikel diesen Beschluss erwähnt! Soweit mir bekannt ist, sind Beschlüsse dieser Art rechtlich gültig und bindend. Wenn nur der Klageweg bleibt, sollte dieser begangen werden.

### **Beschluss 1:**

Auf den diesbezüglich relevanten Beschluss zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 wird verwiesen. Dieser gilt hier analog.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 15 Nein 3**

### **Sachverhalt:**

Der Eichenwald muss komplett erhalten werden, er ist wichtig für

- 1) das Mikroklima wie Kühlung und Reinigung der Luft,
- 2) die dort geschützten und ansässigen Tiere und Insekten, wie Zauneidechsen (geschützte Art) und Fledermäuse, müssen ihren Lebensraum behalten.
- 3) die Saugwirkung des Waldes sollte nicht unterschätzt werden. Die letzten Auswirkungen des Klimawandels haben wir auch in Deutschland deutlich zu spüren bekommen. Die Naturkatastrophen und Überschwemmungen der letzten Wochen und Monate sollten uns allen schwer zu denken geben.
- 4) CO<sub>2</sub> - Kompensation durch den Wald
- 5) Der Abwasserkanal zur Straße "Anger" muss geschlossen werden um den Eingriff in den Wald zu minimieren.
- 6) Schottergärten sollten unbedingt ausgeschlossen werden.
- 7) Einfriedungen müssen in Form von standortgerechten Hecken ausgebildet werden um Lebensraum für Vögel, Insekten und andere Tiere zu bieten.
- 8) Lichtverschmutzung sollte soweit als möglich vermieden und die Beleuchtungsstärke minimiert werden.
- 9) Da Baumaterial knapp ist, sollte festgelegt werden, dass soweit als möglich recyceltes oder recyclingfähiges Baumaterial eingesetzt wird.
- 10) Bei den grünordnerischen Festsetzungen sollte unbedingt eine Pflanzliste angehängt werden die Vogel- und Insektenfreundliche Bäume und Bepflanzungen vorschreibt.

Jeder Baum der nicht gefällt wird trägt zum Schutz unser aller Leben bei und, dies sollte über allen wirtschaftlichen Interessen stehen. Sind die Eichen wohl schon gewinnbringend verkauft worden? Es stellt sich mir so dar. Die Natur braucht uns nicht, aber wir brauchen die Natur. Wohnungsbau ist wichtig, jedoch stehen im Gemeindegebiet meines Wissens genügend Flächen zur Verfügung auf denen keine Bäume gefällt werden müssten. Eine andere Möglichkeit ist, dass die Wohneinheiten verkleinert werden müssen. Da ich „vom Fach“ bin und u. a. Wohnprojekte mitrealisiert habe, sollte dies möglich sein. Ich fordere daher, den Bebauungsplan zu überarbeiten und die laut Beschluss des Gemeinderates beschlossenen Änderungen aufzunehmen um den Eichenwald komplett zu erhalten!

### **Beschluss 2:**

Zu 1) und 4): Der BBP/GOP setzt sich mit diesbezüglichen Belangen auseinander und trifft hierfür Festsetzungen (s. u. a. Kap. 12.2 „Klima“, 12.3 „Luft“, 12.4 „Energiekonzept“ der Planbegründung). Der BBP/GOP genügt den gesetzlichen Anforderungsprofilen.

Zu 2): Diese Belange sind erkannt und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen abgearbeitet (s. u. a. Kap. 13 „Artenschutzrechtliche Belange“ der Planbegründung, s. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für ökologische Studien Dr. Schlumprecht GmbH, Bayreuth). Artenschutzrechtliche Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind erarbeitet/ festgesetzt.

Zu 3): Diese Belange sind erkannt und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen abgearbeitet (s. u. a. Kapitel 12.1 „Boden und Wasser“ der Planbegründung).

Zu 5): Eine Stellungnahme ist nicht möglich, da unklar ist, was mit dieser Aussage (Leitung muss „geschlossen“ werden) gemeint ist.

Zu 6): Der Planvorentwurf vom 21.07.2021 enthält ein solches Verbot (s. Abschnitt III. Ziffer 2.6 der Planurkunde bzw. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“ der Planbegründung).

Zu 7): Der Planvorentwurf vom 21.07.2021 enthält eine solche Festsetzung (s. Abschnitt III. Ziffer 2.4.2 der Planurkunde bzw. Kap. 9.4 „Einfriedungen“ der Planbegründung).

Zu 8): Der Planvorentwurf vom 21.07.2021 enthält eine solche Festsetzung (s. Abschnitt III. Ziffer 2.7 der Planurkunde bzw. Kap. 9.8 „Straßenbeleuchtung“ der Planbegründung).

Zu 9): Auf den diesbezüglich relevanten Beschluss zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 wird verwiesen. Dieser gilt hier analog.

Zu 10): Im Rahmen der Entwurfsplanung werden entsprechende Angaben in die Planbegründung aufgenommen.

Hinsichtlich der Reduzierung der Wohn-/Baudichte und bezüglich des Erhaltes der Gehölzbestände wird auf den diesbezüglich relevanten Beschluss zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 verwiesen, der hier analog gilt.

## **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **5. Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], Frau [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 96117 Memmelsdorf, Schreiben vom 19.08.2021 und 20.08.2021**

#### **Sachverhalt:**

Bezüglich des Bbauungs- und Grünordnungsplans „Kellerberg“ in Weichendorf möchten wir Ihnen nachfolgende Bedenken bzw. Anregungen mitteilen:

1) Wie wir dem aktuell im Internet veröffentlichten Bbauungsplan entnehmen können, ist doch entgegen des Beschlusses im Gemeinderat geplant, erhebliche Teile des Eichenwaldes dem Bauvorhaben zu opfern. Gerade in einer Zeit, in der zunehmend die Folgen der Umweltzerstörung und der Flächenversiegelung in den Focus rücken, stellt sich die Frage, ob eine derartige Maßnahme nicht verhindert werden sollte. Unserer Ansicht nach ist der schon Jahrzehnte bestehende Eichenwald ein langjähriger Bestandteil des Ortsbildes und zudem ein wichtiger Indikator für das Ökosystem. Daher ist es für uns wichtig, bei einer Bauplanung den Wald möglichst in der bestehenden Form zu erhalten.

2) Das Aussehen und die Anordnung der Gebäude weichen doch deutlich vom sonstigen Erscheinungsbild der Häuser in Weichendorf ab und erinnern an eine Kasernenanlage. Das geplante Bauvorhaben stellt für uns eine Beeinträchtigung des bislang stimmigen Ortsbildes dar. Eine dem Ortsbild angemessenere, weniger dicht bebaute Alternative wäre hier unserer Auffassung nach wünschenswert. Das Erscheinungsbild des Ortes sollte nicht außer Acht gelassen und Neubauten nicht nur nach gewinnorientierten Gesichtspunkten geplant werden.

3) Nach den aktuellen Planungen grenzt unmittelbar an unser Grundstück eine Häuserzeile mit 8 Doppelhaushälften an. Es ist dadurch zu befürchten, dass wir besonders von etwaigen Belastungen, unter anderem Lärmbelastungen, betroffen sein könnten. Auch wird der Verkehr am Kellerberg deutlich zunehmen. Für uns wäre es wichtig, wenn auch solche Aspekte bei den Planungen Berücksichtigung finden.

#### **Beschluss:**

Zu 1): Auf den diesbezüglich relevanten Beschluss zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 wird verwiesen, der hier analog gilt.

Zu 2): Die im Plangebiet zulässigen Bauweisen orientieren sich an dem, was im Umfeld vorhanden ist. Die geplanten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser fügen sich in die Umgebung ein. Gleiches gilt für die festgesetzte Geschossigkeit, die Gebäudehöhen und für die Dachformen (s. Kap. 7.8.1 „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“, 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“, Kap. 8.3 „Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“ und Kap. 9.2 „Dachgestaltung“ der Planbegründung).

Zu 3): Auf den diesbezüglich relevanten Beschluss zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 wird verwiesen. Dieser gilt hier analog. Eine unzulässige, negativ erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Nachbarschaft liegt nicht vor (s. Kap. 7.8.2 „Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse“ und Kap. 11.3 „Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm“). Im Rahmen der Planfortschreibung wurden die bislang zulässigen Wohngebäude und damit die Wohneinheitenanzahl um zwei Einheiten reduziert.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 15 Nein 3**

**6. Herr [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 96117 Memmelsdorf, Schreiben vom 18.08.2021**

**Sachverhalt:**

Gemäß der amtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der damit verbundenen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit möchte ich hiermit meine Anmerkungen und Einwendungen darstellen: Diese Anmerkungen und Einwendungen werden von mir unter dem Vorbehalt eingebracht, dass ich das laufende Verfahren als nicht Rechtskonform ansehe, da der ausgelegte Bebauungsplan nicht den Beschluss des Gemeinderats vom 21.07.2021 wieder gibt. Insofern wird ein Beschluss des Gemeinderats nicht umgesetzt, was aus meiner Sicht nicht möglich ist. Die Verwaltung ist an die Beschlüsse des Gemeinderats gebunden und kann diese nicht eigenmächtig übergehen oder in irgendeiner Weise uminterpretieren. Vorsorglich stelle ich aber dennoch meine Anmerkungen und Einwendungen dar.

**Beschluss 1:**

Auf den diesbezüglich relevanten Beschluss zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 wird hingewiesen. Dieser gilt hier analog. Das Bauleitplanverfahren entspricht allen für diesen Verfahrensstand und Verfahrensschritt geltenden gesetzliche Vorgaben/Anforderungen.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 15 Nein 3**

**Sachverhalt:**

Soll die Darstellung zum Grundstück 135/1 mittels einer gepunkteten Linie den Verlauf der Waldgrenze und damit des Waldbestandes darstellen? Dann ist diese Darstellung falsch. Der Waldbestand, der zum Grundstück 135/1 gehört folgt praktisch parallel zur Grundstücksgrenze. Bei dem weiteren Baumbestand auf dem Grundstück handelt es sich um solitäre Bäume wie Obst- oder Nussbäume. Diese sind aber nicht dem bestehenden Eichenwäldchen zuzurechnen. Wieso wird eine solche Darstellung vorgenommen? Soll hier eventuell der Eindruck erweckt werden, dass doch eine ganze Menge des Waldbestands erhalten werden soll? Das würde eine Sichtweise suggerieren, die schlichtweg falsch ist.

**Beschluss 2:**

Im Bereich der Fl.-Nr. 135/1 (Gmkg. Weichendorf) werden zwei schwarz gepunktete Linien verwendet (s. Abschnitt II „Zeichnerischen Festsetzungen“ der Planurkunde). Direkt auf ihrer nördlichen Grundstücksgrenze verläuft die sog. „Perlenkette“ (größere, schwarz ausgefüllte Punkte, verbunden durch eine schwarze Linie). Damit werden unterschiedliche Arten der Nutzung voneinander abgegrenzt (also die festgesetzte private Grünfläche südlich und das festgesetzte „Reine Wohngebiet“ nördlich davon). Mit der zweiten Linie (kleinere schwarz ausgefüllte Punkte ohne Verbindungslinie) setzt der BBP/GOP flächig die Gehölzbestände fest, die zu erhalten sind (s. Legende: Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Diese Festsetzung und auch ihre Darstellung sind unmissverständlich. Sie zielt nicht auf Waldflächen, Einzelbäume o. ä. ab und trifft diesbezüglich auch keine Unterscheidungen, sondern subsummiert die mit Gehölzen bestandenen Flächen, d. h., sie spiegelt weder etwas vor noch verschleiert sie etwas.



## Mehrheitlich beschlossen

Ja 16 Nein 2

### Sachverhalt:

Die wichtigste Anmerkung und der wichtigste Einwand beziehen sich auf den Erhalt des Grünlandbestands, insbesondere des vorhandenen Eichenwäldchens in seiner Gänze. Der Beschluss des Gemeinderats vom 21.07.2021 brachte bereits zum Ausdruck, dass der vorhandene Bestand zu erhalten ist, durch eine Verminderung der Bebauungsdichte. Dazu wurde beschlossen, dass die ursprünglichen Baufenster H und D ersatzlos zu streichen sind. Wie es zu einem dann anders ausgelegten und ausliegenden B-Plan kommen kann ist mir schlichtweg nicht verständlich. Ich bin jedenfalls unbedingt der Meinung, dass der vorhandene Bestand zu erhalten ist und dementsprechend die zu hohe Dichte an Baueinheiten zu reduzieren ist. Insgesamt erscheint die vorgesehene Dichte der Bebauung ohnehin sehr zweifelhaft, so dass ich klar für eine absolut maximale Bebauung mit 20 Baueinheiten (Häusern) plädiere. Die Begründung für den unbedingten Erhalt des Eichenwäldchens ergibt sich aus folgenden Überlegungen (die ja bereits am 21.07. ausführlich vorgetragen wurden):

- 1) Bedeutung des Wäldchens für die Frischluftzufuhr und die Kühlung der Umgebung: Diese Funktion würde wesentlich auch den künftigen Anwohner\*innen zugutekommen, da die gesamte Wohnsiedlung zunächst, d. h. für einige Jahre, einer uneingeschränkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt ist. Da Trocken- und Wärmejahre auch in Zukunft bleiben und zunehmen werden, wäre durch den Wald und den am Rand befindlichen Heckenbestand zumindest ein gewisser Ausgleich in Bezug auf das Mikroklima gegeben.
- 2) Bedeutung des Wäldchens als Regenspeicher im Sinne einer tragfähigen Aufsaugfunktion bei Starkregen: Da doch wesentliche Teile der derzeit vorhandenen Grün-/Wiesenfläche versiegelt werden, ist gerade die Saugwirkung des Waldes für alle, besonders auch für den schon vorhandenen Wohnbaubestand, von wichtiger Bedeutung.
- 3) Bedeutung des Wäldchens als naturnaher Lebensraum für Insekten, Vögel, Eichhörnchen, Fledermäuse usw.: Die Artenvielfalt in diesem Wäldchen ist erheblich, auch wenn es sich nicht um im engen Sinne besonders geschützte Arten handelt. Dennoch ist gerade diese Artenvielfalt für das Lebensgefühl und das Wohlfühlklima aller Anwohner\*innen von einer eigenen Bedeutung.
- 4) Zu betonen ist in diesem Zusammenhang, dass sich in dem Gebiet mit größter Sicherheit Bestände der Zauneidechse vorfinden. Diese Art ist aber eine besonders geschützte und dementsprechend sind die Eingriffe darauf abzustimmen. Für diese Art ist nach meinem Wissen der Heckensaum am Waldrand von Bedeutung, insofern also ein klarer Hinweis auf die Erhaltung des Waldbestands.
- 5) Bedeutung des Wäldchens in städtebaulicher Hinsicht: Das Wäldchen stellt ein wichtiges Gliederungselement in Weichendorf dar. Von allen Richtungen ist es ein Blickfang, der den Charakter des Gemeindeteils prägt. Deshalb ist sein Erhalt für das Gesamtbild des Gemeindeteils unbedingt sinnvoll und notwendig.
- 6) Schließlich ist an dieser Stelle auch zu betonen, dass durch einen geplanten Kanal in Richtung der Straße „Am Anger“ der Wald in seinem Bestand nicht gefährdet werden darf, auch nicht punktuell. Deshalb ist im Bebauungsplan vorzusehen, dass der Kanal „geschossen“ werden muss. Die Höhenunterschiede lassen laut Aussagen des Planers am 21.07.2021 ein solches Verfahren zu!

### Beschluss 3:

Zu 1) - 3): Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 4 vom 17.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

Zu 4): Obgleich die Hinweise auf das Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet hinsichtlich der räumlichen Angabe/Verortung sehr vage sind (es erfolgten keine konkreten Fundortangaben), hat die Gemeinde Memmelsdorf diesen Hinweis berücksichtigt und das mit der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange beauftragte Gutachterbüro (Dr. Schlumprecht, Bayreuth) um Berücksichtigung gebeten. Das Fachbüro hat die bislang vorliegende saP (Stand: 12.01.2021) fortgeschrieben. Sie wird der Öffentlichkeit sowie den Fachbehörden im nächsten Verfahrensschritt zur Kenntnis gegeben. Der fortgeschriebene Planentwurf berücksichtigt die darin formulierten Vorgaben.

Zu 5): Die Gemeinde Memmelsdorf trägt diesem Aspekt Rechnung.

Zu 6): Eine solche Festsetzung ist planungsrechtlich unzulässig. Im Rahmen der Bauleitplanung darf nur festgesetzt werden, ob eine Leitung ober- oder unterirdisch auszuführen ist, nicht aber die Art der technischen Bauausführung/Verlegeweise. Der BBP/GOP setzt eine unterirdische Verlegeweise fest. Wie der Vertreter des mit der Bauleitplanung beauftragten Büros in der Sitzung mitgeteilt hat, können technische Details hinsichtlich der Verlege-/ Bauweise und Verlegetechnik (z. B. mittels Spühlbohrverfahren) tatsächlich erst im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt werden. Er äußerte, die Anwendung des Spühlbohrverfahrens erscheine „grundsätzlich machbar“, wies jedoch ausdrücklich auf potenzielle Schwierigkeiten bei der praktischen Bauausführung hin, konkret beim Unterkreuzen des Wurzelsystems (tiefreichende, baumstatisch relevante Pfahlwurzeln insbesondere des Eichenbestandes), zumal dessen Lage und Umfang nicht bekannt und bei Anwendung des Spühlbohrverfahrens auch nicht sichtbar sei. In die Planbegründung wird daher der Hinweis aufgenommen, dass die Leitungsverlegearbeiten im Kreuzungsbereich gehölzschonend/-erhaltend auszuführen sind (z. B. mittels Spühlbohrverfahren). Hinweis: In eine ganzheitliche Betrachtung ist einzustellen, dass zur Beseitigung späterer potenzieller Leitungsschäden im Kreuzungsbereich mit den Bestandsgehölzen ggf. doch in den Gehölzbestand eingegriffen werden muss (zur Herstellung von Leitungsgräben, Baggararbeiten usw.). Diese Eingriffe werden umso größer, je tiefer die Leitung liegt.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 17 Nein 1**

#### **Sachverhalt:**

Die geplante Breite der Straße erscheint mir überdimensioniert und sollte flächensparender geplant werden. Zumindest weist das neue Baugebiet in Merkendorf, im Bereich der Pfarrer-Otterbein-Straße keine Straße mit einer Breite von 6,50 m auf. Gleichzeitig sind entlang der Straße Stellflächen angelegt. Analog zu dieser, meiner Ansicht nach deutlich eleganteren und flächensparenden Variante, könnte die Planung zur Straße neu durchdacht und konzipiert werden. Auch in Merkendorf müssen Fahrzeuge der Müllabfuhr etc. einfahren und ihren Auftrag wahrnehmen. Ein Wendekreis für die Müllabfuhr ist in jedem Fall nicht zwingend bzw. nicht in dieser Größenordnung notwendig, da diese in verschiedenen Straßen in Gemeindeteilen, die als Sackgassen angelegt sind, rückwärts einfährt. Eine anders dimensionierte Straße würde und könnte dem gesamten Baugebiet auch eine lockerere Gestaltung ermöglichen.

#### **Beschluss 4:**

Auf die Ausführungen in Kapitel 8.4 („Verkehrsflächen“) der Planbegründung wird verwiesen. Die Dimensionierung der „Planstraße A“ entspricht den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und berücksichtigt die Tatsache, dass die entlang der Straßenränder vorgesehene Senkrechtparkplätze gemäß RAST 06 einen Rückstoß-/Rangierraum von mind. 6,0 m benötigen. Die für den Wendehammer gesicherten Flächen entsprechen ebenfalls den Vorgaben der RAST 06 für das Befahren durch Bemessungsfahrzeuge (dreiaxsiges Müllfahrzeug, s. Kap. 8.6.5 „Müllbeseitigung“). Der Verweis auf einen vollständigen Verzicht, alternativ auf eine Verkleinerung der Wendefläche bzw. auf die Praxis an anderer Stelle mit rückwärtsfahrenden Müllfahrzeugen greift nicht durch. Eine Verkleinerung macht das Befahren durch das Müllfahrzeug unmöglich und die Fläche damit unnötig. Das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum ist rechtlich und versicherungstechnisch unzulässig. Der BBP/GOP hat diese Vorgaben zu berücksichtigen und tut dies. In einem der Verwaltung vorliegenden Schreiben (19.04.2021) regt die Fraktion „Grünes Memmelsdorf“ an, im Plangebiet „(...)“ im Sinne eines Quartierkonzeptes eine Art Begegnungsfläche (...)“ zu planen. Auch diese Aufgabe/Funktion übernimmt die zentral gelegene Fläche (s. auch entsprechende Festsetzungsformulierung).

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Verbot von Schottergärten: Dies ist positiv hervor zu heben und unbedingt im B-Plan zu fordern.

### **Beschluss 5:**

Der Planvorentwurf vom 21.07.2021 enthält eine solche Festsetzung (s. Abschnitt III. Ziffer 2.6).

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Stützmauer: Dazu wird im Bebauungsplan nichts Genaues gesagt. Es sollte aber ein Konzept für den Bau von Stützmauern gefordert werden bzw. zumindest grundlegende Vorgaben gemacht werden, damit das gesamte Ensemble nicht erheblich gestört wird. Ich weise in diesem Zusammenhang auf die fürchterliche Planung in der Vogtstraße in Weichendorf hin, wo die Stützmauern eine erheblich Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen. Stützmauern sind in jedem Fall zu begrünen, egal welche Höhe sie haben. Eine Begrünung ab ein Meter Höhe ist nicht ausreichend. Mindestens ist eine Begrünung ab 50 cm Höhe zu fordern.

### **Beschluss 6:**

Der BBP/GOP trifft eine Festsetzung, die die Dimension künftig ggf. notwendiger Stützmauern hinreichend konkret, eindeutig und damit rechtlich einwandfrei regelt. Er enthält hingegen bewusst keine Vorgaben zu ihrer baulichen Ausführung (z. B. aus Beton oder aus Naturstein oder aus Gabionen). Begründung: Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung ist u. a. unklar, welche statischen Anforderungen (z. B. Auflast, Hangdruck) an später ggf. notwendig werdende Stützmauern zu stellen sind. Im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich getroffene Vorgaben kollidieren dann regelmäßig mit den Anforderungen in der baulichen Praxis/Bauausführung. Je nach Bauart und Lastfall benötigen beispielsweise Betonstützwände deutlich geringere Aufstandsflächen, als eine lose geschichtete Natursteintrockenmauer oder eine Gabionenwand. Insbesondere in grenznahen Bereichen stellt regelmäßig und erfahrungsgemäß der zur Verfügung stehende Platz den limitierenden Faktor dar. Gleichzeitig darf die Gemeinde Memmelsdorf keine Festsetzungen treffen, die Dritte zu unwirtschaftlichem Handeln zwingen, damit nicht zumutbar und in letzter Konsequenz nicht erforderlich sind. Sie sind dann unwirksam und führen im ungünstigsten Fall zur Unwirksamkeit des Gesamtplanes, da dieser aufgrund eines nicht möglichen baulichen Vollzugs nicht umsetzbar ist. Derartige Festsetzungen sind unzulässig und seitens der Gemeinde Memmelsdorf aus Gründen der Rechtssicherheit daher nicht vorgesehen. Darüber hinaus spielt eine im Auge des subjektiven Betrachters ggf. ansprechendere Optik von Gabionen und/oder von Natursteinmauern gegenüber einer Betonmauer im vorliegenden Fall deswegen keine Rolle, weil der Bebauungsplan festsetzt, dass sichtbare Wandflächen ab 1,0 m Höhe flächig zu begrünen sind.

Fazit: Die Festsetzung ist inhaltlich/fachlich konsistent und mit anderen Festsetzungen abgestimmt. Die Gemeinde Memmelsdorf greift jedoch die Anregung auf und setzt fest, dass sichtbare Stützwandflächen bereits ab einer Höhe von mehr 0,50 m flächig zu begrünen sind. Ergänzend wird die Festsetzung dahingehend nachgeschärft, dass grenzständige Stützmauern entlang der Geltungsbereichsaußengrenzen nur bis zu einer sichtbaren Wandhöhe von max. 1,20 m zulässig sind. Die Belange der außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbebauung werden dadurch noch stärker berücksichtigt, da sich der Umfang ggf. notwendig werdender Ansichtsflächen reduziert und deren optische Integration (Außenwirkung) in das bestehende Siedlungsbild erleichtert.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Einfriedungen sollten grundsätzlich durch Hecken vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass es nicht um eine Kann-Bestimmung gehen kann, sondern als klare Anforderung im Bebauungsplan zu

formulieren ist. Zum einen kann durch einen durchgehenden Heckenbestand die Natürlichkeit und Einheitlichkeit des Siedlungsgebietes, sprich die Gesamtästhetik, deutlich erhöht werden. Zum anderen bieten Hecken einen bestmöglichen Lebensraum für eine möglichst große Vielfalt von Tieren.

### **Beschluss 7:**

Ein generelles Verbot baulicher Einfriedungen privater Grundstücksflächen ist unverhältnismäßig und stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte und in die Wahl-/Entscheidungsfreiheit künftiger Bauherren/ Grundstückseigentümer dar. Die Forderung nach einem Verbot lässt die Bedürfnisse des Schutzgutes „Mensch“ außer Acht (z. B. sein subjektives Sicherheitsgefühl, Schutz gegen widerrechtliches Betreten, Einbruch/Diebstahl). Wenn private Freiflächen, Aufenthaltsbereiche und Außenspielbereiche nicht eingezäunt werden dürfen, wird dem Eigentümer/Nutzer die Möglichkeit genommen, Schutzmaßnahmen beispielsweise für spielende Kinder, für Haustiere o. ä. praktisch zu realisieren. Ein solches Totalverbot wird der normalen Lebens- und Alltagspraxis nicht gerecht. Die Gemeinde Memmelsdorf hat stattdessen auch an dieser Stelle die Belange des Schutzgutes Mensch mit denen des Schutzgutes „Fauna/Flora“ in einem ausgewogenen Verhältnis in Einklang gebracht und hat festgesetzt, dass Zäune im Bereich der Vorgärten beiderseits entlang der „Planstraßen A und B“ unzulässig sind, also nicht auch in den rückwärtig gelegenen Gartenbereichen. Diese Festsetzung ist verhältnismäßig, zumutbar und schränkt das praktische Leben nicht ein. Zudem fördert die Festsetzung in den zu den öffentlichen Straßen hin exponierten Bereichen das soziale Miteinander und den Kontakt unter den neuen Nachbarn, da in diesen ohnehin halböffentlichen Bereichen die bauliche Segregation unterbunden wird. Gleichzeitig wirken beide Bereiche, der öffentliche Raum und der halböffentliche, durch fließende Grenzen stadtgestalterisch offener und großzügiger. Die Forderung eines Verzichtes auf bauliche Einfriedungen ignoriert die Tatsache, dass insbesondere die mit Einfriedungen oftmals gemeinsam realisierten Sockelmauern einen wirksamen baulichen Schutz gegenüber ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser darstellen, insbesondere für Grundstücke, die im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegen. Auch dieser Selbstschutzmaßnahme würden künftige Anwohner beraubt, würde man der Forderung des Einwendungsführers folgen. Aufgrund der topographischen Lage (Süd-/Südosthang) sind diesbezügliche Belange jedoch umso stärker in die Abwägung einzustellen und wurden eingestellt. Unbenommen sind die ökologischen und klimatischen Vorteile von Einfriedungen mittels Hecken. Auch auf diesen Aspekt weisen die Planunterlagen hin (s. Kap. 9.4 „Einfriedungen“) und motivieren dazu, je nach Möglichkeit natürlichen Einfriedungen mittels Hecken freiwillig den Vorzug zu geben.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 17 Nein 1**

### **Sachverhalt:**

Dazu eine zusätzliche Anmerkung: Aus meiner Sicht sollte im Bebauungsplan nicht nur allgemein auf standortgerechte und insektenfreundliche Arten der Bepflanzung hingewiesen werden, sondern dieser Hinweis über eine Pflanzliste konkretisiert werden. Eine derzeit sehr umfangreiche und fachlich geprüfte Liste bietet der LBV Bayern an. Diese ist den möglichen Investoren und Bauherren als Vorgabe vorzulegen.

### **Beschluss 8:**

In die Planbegründung werden Angaben zu Pflanzenarten bzw. zur Liste des LBV Bayern aufgenommen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Beleuchtung: Anstatt bei öffentlicher bzw. Straßenbeleuchtung abgeschirmte 3000 Kelvin Leuchten zu verwenden, sollten 2200 Kelvin festgesetzt werden, da dies noch schonender bzw. wirkungsärmer für Insekten und dämmerungs- und nachtaktive Arten ist. Zudem ist festzusetzen, dass dies

ebenso für private Beleuchtung gilt, also 2200 Kelvin Leuchten, voll abgeschirmt. Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren oder rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sollten unzulässig sein. Durch Schalter und Zeitschaltuhren oder Smart Technologien kann und soll die Beleuchtungszeit auf die Nutzungszeit begrenzt sein.

### **Beschluss 9:**

Die Anregung wird aufgegriffen. Das bisher festgesetzte Maximalmaß von 3.000 Kelvin wird auf 2.200 geändert. In die Planung werden Vorgaben für die Beleuchtung im Bereich von Privatgebäuden (Akzent-/Außenbeleuchtung) aufgenommen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Lärmschutz: Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen der Baumaßnahmen die Immissionswerte hinsichtlich des Baulärms eingehalten werden. Da es sich um einen erheblichen Eingriff in einem bereits bewohnten Bereich von Weichendorf handelt, ist der Baulärm auf ein mögliches Minimum zu reduzieren. Dies betrifft insbesondere auch die fest zu legenden Zeitfenster für mögliche Baumaßnahmen (an Wochentagen zwischen 08:00 und 18:00 Uhr, keine Baumaßnahmen an den Wochenenden).

### **Beschluss 10:**

Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt (s. Kap. 7.8.4 „Baustellenverkehr“).

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Anmerkung zu den Baufenstern in Bezug auf die Grundstücke 134/7 und 134/3:

Die Darstellung der für diese Grundstücke vorgesehenen Baufenster ist mir unverständlich und nicht einsichtig. Weshalb werden nicht für jedes Grundstück genaue Baufenster vorgesehen, die auch klar den Abstand zur vorhandenen Bebauung zum Ausdruck bringen. So erscheint mir der Abstand sowohl zum Grundstück 134/6 als auch zum Grundstück 134/1 als zu groß. Hier sollte eine Korrektur vorgenommen werden und eine eindeutige Zuordnung auf die einzelnen Grundstücke erfolgen.

### **Beschluss 11:**

Die getroffene zeichnerische Festsetzung (mit blau strichpunktierter Linie eingefasstes Baufenster) gewährleistet den Eigentümern der beiden Grundstücke Fl.-Nr. 134/7 und 134/3 (beide Gmkg. Weichendorf) für zukünftige bauliche Maßnahmen ein Höchstmaß an Flexibilität und stellt keine Einschränkung dar. In gleicher Weise ist die Gemeinde Memmelsdorf beispielsweise auch im Bereich des „WR1“ (Fl.-Nr. 136/4 - 136/6, alle Gmkg. Weichendorf) vorgegangen. Diese Festsetzung berücksichtigt die Vorgaben des Abstandsflächenrechtes und gereicht den Eigentümern daher auch aus diesem Grund nicht zum Nachteil. Würde die Gemeinde Memmelsdorf im Bereich „WR3“ ein ähnliches Vorgehen wählen, wie beispielsweise im Bereich „WR2“, so würde dies für die Grundstückseigentümer eine Einschränkung, da Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche darstellen. Zum Vergleich bzw. zur besseren Erläuterung: Im Bereich „WR2“ dürfen künftige Wohngebäude nur in den jeweiligen Baufenstern errichtet werden, nirgends sonst. Letztlich ergibt sich durch diese Festsetzung auch keine negative Beeinträchtigung des Bestandsgebäudes auf der Fl.-Nr. 134/3 (Gmkg. Weichendorf), da dieses unbenommen von den getroffenen Festsetzungen Bestandschutz genießt. Alle auch für den Bereich „WR3“ getroffenen Festsetzungen gelten nur für Neubauten. Die in der vorliegenden Art und Weise getroffene Festsetzung repräsentiert letztlich auch das von der Gemeinde Memmelsdorf verfolgte Ziel der Nachverdichtung, also das Ziel, vorhandene Bauflächen weitgehend bebaubar zu machen. Genau aus diesem Grund ändert die Gemeinde

Memmelsdorf beispielsweise die bislang rechtskräftige Planurfassung des Bebauungsplanes „Lerchenberg“. Eine andere als die auch hier getroffene Festsetzung würde das städtebauliche Planungsziel, das im Übrigen auch das Planungsziel der beiden Grundstückseigentümer ist und Anlass für die Einbeziehung ihrer Grundstücke in den Geltungsbereich war, ad absurdum führen. An der getroffenen Festsetzung wird daher festgehalten.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

**Sachverhalt:**

Wie in den Vorbemerkungen angesprochen, erfolgen diese Anmerkungen und Einwendungen unter dem Vorbehalt gegenüber der Rechtmäßigkeit des vorliegenden, ausgelegten Entwurfs eines Bebauungsplanes Ich gehe davon aus, dass dieses Auslegungsverfahren „gekippt“ wird und ein neues Verfahren einzuleiten ist. Dennoch läuft dieses Verfahren jetzt und insofern erhebe ich jetzt Einwendungen. Diese werde ich in einem erneuten Verfahren erneut vorbringen!

**Beschluss 12:**

Auf den diesbezüglich relevanten Beschluss zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 wird hingewiesen. Dieser gilt hier analog. Das Bauleitplanverfahren entspricht allen für diesen Verfahrensstand und Verfahrensschritt geltenden gesetzlichen Vorgaben/Anforderungen.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 15 Nein 3**

**7. Frau ██████████ - ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, Schreiben vom 19.08.2021 und 20.08.2021**

**Sachverhalt:**

Die Stellungnahme ist wort- und inhaltsgleich mit der Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021.

**Beschluss:**

Auf die Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

**8. Herr ██████████, ██████████, ██████████, 96117 Memmelsdorf, Schreiben vom 23.08.2021**

**Sachverhalt:**

Auf der Gemeinde Website ist die detaillierte Planung für den im Betreff genannten Bebauungsplan ersichtlich. Die Gegend ist mir bekannt. Die Größe der zur Bebauung vorgesehenen Fläche halte ich für überdimensioniert. Der vorgesehene Block ABC würde das Eichenwäldchen und die Saumhecke weitgehend roden. Ein Eingriff in die Natur, der aus Gründen des Artenschutzes, der Frischluftzufuhr zu den bebauten Flächen und der besseren Ortsgliederung vermieden werden sollte. Ich bitte daher, diesen Teil ABC aus dem vorgesehenen Plan bei der weiteren Behandlung herauszunehmen.

**Beschluss:**

Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zu den Stellungnahmen Nr. 1 - 7 wird hingewiesen, die hier analog gelten.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 15 Nein 3**

**9. Frau [REDACTED], (ohne Adressangabe), Schreiben vom 31.08.2021**

**Sachverhalt:**

Hiermit möchte ich meine Einwendungen zum derzeit ausliegenden Bebauungsplan „Kellerberg“ Weichendorf ausdrücken:

*Grünlandbestand und Erhalt des Eichenwäldchens:* Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.07.21 eine klare Veränderung des vorgelegten Entwurfs des B-Plans beschlossen, um eine möglichst umfassende Erhaltung des Wäldchens zu ermöglichen. Der Beschluss lautete, die Baufenster H und D zu streichen. Der nun ausliegende Plan entspricht nicht diesem GR-Beschluss da wieder mehr Gebäudeeinheiten im Bereich der vorherigen Baufenster H und D eingefügt worden sind. Diese zusätzlichen Wohneinheiten stellen nun wieder einen Eingriff in das Eichenwäldchen dar. Anstatt nur der Gebäudeeinheit A besteht nun ein Block ABC, links vom Wäldchen/Grünland Flurnummer 135/1. Zudem wurde die ehemalige Gebäudeeinheit G (2 Wohneinheiten) zu F (3 Wohneinheiten) erhöht, was meines Erachtens nach einem weiteren Eingriff in den Wald-/ Heckenbestand bedeutet. Der Block ABC muss daher wie im ursprünglichen Planentwurf auf A reduziert werden um den Eingriff in das Eichenwäldchen/ Grünlandbereich zu minimieren ebenso wie F auf G und dieser erhaltene Wald- und Grünlandbereich soll dann unangetastet bleiben ohne jede weitere Veränderung. Zudem soll rechts von der Gebäudeeinheit F ein Streifen Eichenwald gerodet werden. Zu dessen Erhalt sollen/müssen Lösungen gefunden werden. Wesentlichste Argumente dafür analog meines Antrags vom 21.7.21: Die Bedeutung des Wäldchens für die Frischluftzufuhr und Kühlung, sprich also das Mikroklima. Dazu auch noch die besondere Saugwirkung eines Waldes bei Starkregen, was ja gerade jetzt in seiner Bedeutung hervorgehoben werden sollte. Zudem ist er Lebensraum für viele Arten und besonders Insekten, CO<sub>2</sub>-Speicher und vieles mehr. Auch aus Städtebaulicher Sicht ist das Eichenwäldchen von besonderer Bedeutung, da es den Ort und die Besiedlung in schöner und charakteristischer Weise gliedert. Im Gebiet ist mit großer Sicherheit die besonders geschützte Art der Zauneidechse vorhanden. Für diese sind die Heckensäume an den Waldrändern besonders wichtig und wertvoll. Dies ist ein weiterer Hinweis auf die Bedeutung der Erhaltung des Eichenwäldchens. Wenn teilweise Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden müssten, dann sollten Fledermauskästen nicht irgendwo, sondern direkt vor Ort angebracht werden. Denn hier vor Ort hat sich ein positiver Lebensraum für die Fledermäuse etabliert. Zudem soll der Abwasserkanal zur Straße „Anger“ hin unbedingt geschossen werden um einen minimalen Eingriff in den Waldbestand zu gewährleisten.

*Schottergärten (Punkt 2.6 im BBP):* Deren Ausschluss von Schottergärten wird als sehr positiv von mir wahrgenommen.

*Einfriedungen (Punkt 2.4.2. im BBP), vgl. Planbegründung S. 9:* Anstelle von Einfriedungszäunen sind Hecken lediglich als zulässig definiert, sie sollten aber das einzige Mittel der Einfriedung sein. Einfriedungszäune und -mauern sollen unzulässig sein. Hecken bieten Lebensraum für diverse Arten und sind für die Gesamtästhetik die bessere Lösung.

*Beleuchtung (Punkt 2.7. im BBP), vgl. in Planbegründung S. 53:* Anstatt bei öffentlicher bzw. Straßenbeleuchtung abgeschirmte 3000 Kelvin Leuchten zu verwenden, sollen 2200 Kelvin festgesetzt werden da dies noch um einiges schonender bzw. wirkungsärmer für Insekten und dämmerungs- und nachtaktive Arten ist. Zudem ist festzusetzen, dass dies ebenso für private Beleuchtung gilt, also 2200 Kelvin Leuchten, voll abgeschirmt. Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren oder rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sollten unzulässig sein. Durch Schalter und Zeitschaltuhren oder Smart Technologien kann und soll die Beleuchtungszeit auf die Nutzungszeit begrenzt sein.

**Beschluss 1:**

Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

**Sachverhalt:**

*Zu Baumaterialien allgemein:* Der Einsatz von recyceltem und recyclingfähigem Baumaterial sollte grundsätzlich mit aufgenommen werden um dem Thema Knappheit von Baumaterial und ressourcenschonender Umgang mit Materialien gerecht zu werden, z. B. ein gewisser Prozentsatz des Baumaterials soll recyclingfähiges oder recyceltes Material darstellen. Es könnte beispielsweise festgelegt werden, dass 25 % der Baumaterialien aus recyceltem Material stammen.

**Beschluss 2:**

Auf den diesbezüglich relevanten Beschluss in der Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 wird hingewiesen. Dieser gilt hier analog.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 17 Nein 1**

**Sachverhalt:**

*Lärmschutz (1.11 im BBP):* Leider kann im Bebauungsplan keine Lösung zur Reduzierung der Lärmbelastung, die durch die Autobahnen gegeben ist, angegeben werden. Hier ist eine langfristige Strategie der Gemeinde notwendig, im Blick auf Maßnahmen des Bundes. Dagegen ist beim Baulärm sicherzustellen, dass die Immissionswerte im Rahmen der Baumaßnahmen eingehalten werden.

**Beschluss 3:**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz der Plangebietsflächen gegenüber dem Autobahnverkehrslärm (s. schalltechnische Untersuchung in Kap. 11.2 „Verkehrslärm“). Den „Baulärm“ betreffende Aspekte/Belange sind in Kapitel 7.8.4 („Baustellenverkehr“) behandelt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

**Sachverhalt:**

*Grünordnerische Festsetzungen (Punkt 3 im BBP), vgl. dazu in Planbegründung S. 54 , Punkt 10 - Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:* Es ist fraglich ob die Beschreibung ausreicht um auf die ausgewählten Arten von standortgerechten, insektenfreundlichen Bepflanzungen hinzuweisen. Es sollte eine Pflanzliste z.B. des LBV zu Vogel - und insektenfreundlichen Bäumen und Gehölzen und Pflanzen angefügt werden analog dem Antrag zur FGS für die Gemeinde.

**Beschluss 4:**

Auf den diesbezüglich relevanten Beschluss zur Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021 wird hingewiesen. Dieser gilt hier analog.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**



**Sachverhalt:**

Als Eigentümer der Fl.-Nr. 136/4, 136/5 und 136/6 (Gemarkung Weichendorf) möchten wir, die Erbgemeinschaft bestehend aus [REDACTED] und [REDACTED], Einwendungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kellerberg“ erheben. Vorausschicken möchten wir in diesem Zusammenhang einige Hintergrundinformationen, die sicherlich vielen Beteiligten nicht bekannt sind. Die Gemeinde Memmelsdorf wollte bereits seit vielen Jahren eine zeitgemäße Entwicklung und Bebauung in diesem Bereich vorantreiben. Nach dem Tod unseres Vaters [REDACTED] haben wir uns trotz enormer finanzieller Steuerbelastungen aufgrund der Zugehörigkeit der Flächen zu einem landwirtschaftlichen Betrieb (Betriebsentnahme) dazu entschlossen, die Entwicklung dieser Flächen zu ermöglichen. Dies war aufgrund der hohen Steuerbelastung ausschließlich durch den Verkauf eines großen Teilbereichs der Fl.-Nr. 136 sowie der Fl.-Nrn. 136/1 und 136/2 möglich. Um die Erschließung durch den Verkauf an einen bisher nicht im Bebauungsplanverfahren beteiligten Investor nicht noch komplexer zu gestalten, haben wir uns bewusst trotz deutlich lukrativerer Angebote für den Verkauf an Herrn [REDACTED] entschieden. Folgende Punkte des ausgelegten Planentwurfs bedürfen noch einer Änderung:

1. Das Grundstück Fl.-Nr. 136/4 (Gmkg Weichendorf) benötigt noch eine separate südliche Zufahrt.

- Eine Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 136/3 (Gmkg. Weichendorf) ist als Zufahrt tatsächlich nicht möglich, da sich an der Stelle dieser angedachten Zufahrt die Stellplätze für die Bewohner des Hauses Kellerberg 12 befinden. Diese müssten sodann in der Konsequenz auf öffentlichem Grund am Straßenrand der Straße „Kellerberg“ oder in angrenzenden Stichstraßen parken, wo bereits eine angespannte Parksituation vorliegt. Bei einer Neuplanung eines gesamten Baugebietes sollte es doch Ziel sein, alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen und rechtlich eigenständigen Grundstücke mittels eigener Zufahrt an die zu erstellende Straße anzuschließen. Es erschließt sich uns nicht, weshalb im Rahmen der Bebauungsplanänderung stattdessen Stellplätze, welche tatsächlich schon seit vielen Jahrzehnten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 136/3 (Gmkg. Weichendorf) vorhanden sind und auch immer genutzt werden entfallen und auf öffentliche Flächen verlegt werden sollen. Bereits nach der zeitnah anstehenden Auflösung der Erbgemeinschaft werden die beiden Grundstücke Fl.-Nr. 136/3 und 136/4 unterschiedliche Eigentümer haben. Wir widersprechen daher dem Bebauungsplan dahingehend, dass die wegemäßige Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 136/4 über das Grundstück Fl.-Nr. 136/3 erfolgen soll.

- Die einzige Möglichkeit einer wegemäßigen Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 136/4 wäre laut ausgelegtem Bebauungsplan eine weitere private Parallelstraße zur im Bebauungsplan eingezeichneten Planstraße A zu bauen. Diese müsste ausgehend von der Zufahrt C über die Grundstücke Fl.-Nr. 136/6 und 136/5 bis auf die Fl.-Nr. 136/4 gebaut werden, was zu einer weiteren und vor allem unnötigen Flächenversiegelung führen würde.

- Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Planstraße A erstellt, welche von allen angrenzenden Grundstücken benutzen werden kann. Lediglich Fl.-Nr. 136/4 erhält keine Zufahrt zu dieser Straße, obwohl diese – wie auch alle anderen Grundstücke - an dieser anliegt. Wir stellen die Sinnhaftigkeit einer solchen Planung in Frage und können insbesondere die Zweckmäßigkeit nicht nachvollziehen. Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung sollte doch das Ziel sein, alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke auch bestmöglich wegemäßig zu erschließen.

2. Zufahrtssituation betr. Fl.-Nr. 136/5 und 136/6:

- Laut der ausgelegten Planung ist eine Zufahrt zu den Grundstücken Fl.-Nr. 136/5 und 136/6 nur über die „Planstraße C: Private Verkehrsfläche mit der bes. Zweckbestimmung Grundstückszufahrt“ möglich. Es muss sichergestellt werden, dass diese Zufahrt für uns nutzbar ist, da wir keine Eigentümer dieser Fläche sind und auch keine Grunddienstbarkeit besteht.

- Die Planstraße A soll laut Aussagen in den letzten Gemeinderatssitzungen als Privatstraße umgesetzt werden. Eine Benutzung der Planstraße A ist uns rechtlich daher nur gestattet, wenn tatsächlich eine öffentliche Widmung erfolgen wird. Andernfalls würde bezüglich unserer drei Grundstücke keine Erschließung vorliegen. Eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Wegerecht) liegt nicht vor.

3. Es besteht keine grundbuchrechtliche Absicherung eines erforderlichen Leitungs- und Benutzungsrechts für Abwasser, Wasser, Strom, Telekommunikation/Internet.

- In der Planbegründung wird auf Seite 46 unter Ziffer 8.10 darauf hingewiesen, dass allein die mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen noch kein Recht zur Verlegung, Revision und/oder Unterhaltung der Entsorgungsleitungen begründen würden. Deshalb müsse zusätzlich die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Diese persönliche Dienstbarkeit in Bezug auf Abwasser, aber auch hinsichtlich Wasser, Strom und Telekommunikation/Internet, fehlt.

- Wir bitten sicherzustellen, dass die Grundstücke Fl.-Nr. 136/4, 136/5 und 136/6 im Zuge des Verfahrens an die o. g. Leitungen angeschlossen werden und die erforderlichen Rechte notariell gesichert werden.

Zusammenfassend möchten wir darauf hinweisen, dass wir durch den Verkauf einer großen Teilfläche die Bebauungsplanänderung und somit die Weiterentwicklung des Ortsteils Weichendorf mit ermöglichen. Laut jetzigem Planungsstand bleibt uns derzeit jedoch nur zu hoffen oder zu bangen, ob auch unsere Grundstücke so Berücksichtigung finden, dass eine künftige Bebauung nach dem endgültigen Satzungsbeschluss tatsächlich möglich ist. Wir freuen uns, wenn die Gemeinde Memmelsdorf die aufgeführten Problempunkte beim weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Wir bitten um Bestätigung, dass die Einwendung fristgerecht eingegangen ist. Ferner bitten wir um Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung unserer Einwendungen.

### **Beschluss:**

Zu 1) - 3): Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 2 vom 08.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 17 Nein 1**

### **11. Frau [REDACTED], ohne Adressangabe, Schreiben vom 01.09.2021**

#### **Sachverhalt:**

Ich bitte Sie bezüglich des Bebauungsplans Kellerberg in Weichendorf dafür Sorge zu tragen, dass möglichst viel Fläche des bestehenden Eichenwaldes/ Heckenbestandes erhalten bleibt. Dies erfolgt auch in dem der Kanal zum Anger hin geschossen wird. Nicht nur aufgrund des Klimawandels, der immer deutlicher spürbar wird (siehe Hochwasser etc.), sondern auch um den Lebensraum für Insekten und Lebewesen zu schützen, sollten wir uns als Gemeinde für eine umweltfreundliche Lebensweise entscheiden. Im konkreten Fall heißt das, den Eichenwald in seiner bestehenden Vielfalt zu schützen und das ganz konkret im Bebauungsplan umzusetzen. Ebenso bitte ich Sie, bei öffentlicher bzw. Straßenbeleuchtung und privater Beleuchtung abgeschirmte 2200 Kelvin Leuchten zu verwenden, da diese verträglicher für Insekten und dämmerungs- und nachtaktive Arten sind.

#### **Beschluss:**

Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 bzw. zur Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 16 Nein 2**

### **12. Frau [REDACTED], ohne Adressangabe, Schreiben vom 02.09.2021**

#### **Sachverhalt:**

Ich bitte Sie bezüglich des Bebauungsplans Kellerberg in Weichendorf dafür Sorge zu tragen, dass möglichst viel Fläche des bestehenden Eichenwaldes/ Heckenbestandes erhalten bleibt. Dies erfolgt auch in dem der Kanal zum Anger hin geschossen wird. Nicht nur aufgrund des Klimawandels, der immer deutlicher spürbar wird (s. Hochwasser etc.), sondern auch um den Lebensraum für Insekten und Lebewesen zu schützen, sollten wir uns als Gemeinde für eine umweltfreundliche Lebensweise entscheiden. Im konkreten Fall heißt das, den Eichenwald in seiner bestehenden Vielfalt zu schützen

und das ganz konkret im Bebauungsplan umzusetzen. Ebenso bitte ich sie bei öffentlicher bzw. Straßenbeleuchtung und privater Beleuchtung abgeschirmte 2200 Kelvin Leuchten zu verwenden, da diese verträglicher für Insekten und dämmerungs- und nachtaktive Arten sind. Der Einsatz von recyceltem und recyclingfähigem Baumaterial sollte aufgenommen werden um dem Thema Knappheit von Baumaterial und ressourcenschonender Umgang mit Materialien gerecht zu werden, z. B. ein gewisser Prozentsatz des Baumaterials soll recyclingfähiges oder recyceltes Material darstellen. Es könnte beispielsweise festgelegt werden, dass 25 % der Baumaterialien aus recyceltem Material stammen.

### **Beschluss:**

Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 bzw. zur Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **13. Frau ██████████ ██████████, ohne Adressangabe, Schreiben vom 02.09.2021**

#### **Sachverhalt:**

Ich bitte Sie bezüglich des Bebauungsplans Kellerberg in Weichendorf zu berücksichtigen, dass möglichst viel Fläche des bestehenden Eichenwaldes/ Heckenbestandes erhalten bleibt. In diesem Zusammenhang muss auch der Kanal zum Anger hin geschossen wird. Nicht nur aufgrund des Klimawandels, der vorhandenen ist, sondern auch um den Lebensraum für Insekten und Lebewesen zu schützen, sollten wir uns als Gemeinde mehr für den Schutz von Wäldern/Hecken und Grünland einsetzen. Ich fordere Sie daher dazu auf, den Eichenwald inkl. Hecken und Grünland in seiner jetzt bestehenden Form zu schützen und das ganz konkret im Bebauungsplan umzusetzen. Im Bereich der Einfriedungen zwischen den Grundstücken sollten Hecken die einzige Form der Möglichkeiten sein, da diese als Lebensraum für diverse Arten ist. Einfriedungszäune und -mauern sollen nicht zulässig sein. Ebenso bitte ich sie bei öffentlicher bzw. Straßenbeleuchtung und privater Beleuchtung abgeschirmte 2200 Kelvin Leuchten zu verwenden, da diese verträglicher für Insekten und dämmerungs- und nachtaktive Arten sind.

#### **Beschlussvorschlag:**

Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 bzw. zur Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **14. Herr ██████████ ██████████, (ohne Adressangaben), Schreiben vom 02.09.2021**

#### **Sachverhalt:**

- Ich möchte sie hiermit bitten, analog zum Gemeinderatsbeschluss vom 21.7.2021 (Streichung der Baufenster H+D) möglichst viel Eichenwald, Heckensaum und Grünland zu sichern und zu erhalten. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.07. eine klare Veränderung des vorgelegten Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen, um eine möglichst umfassende Erhaltung des Wäldchens zu ermöglichen. Der Beschluss lautete, die Baufenster H und D zu streichen. Nun wurden aufgrund dieser unterschiedlichen Interpretationen doch wieder mehr Wohneinheiten eingeplant. Diese zusätzlichen Wohneinheiten stellen nun wieder einen Eingriff in das Eichenwäldchen dar. Wichtigste Argumente dafür sind die Bedeutung des Wäldchens für die Frischluftzufuhr und Kühlung, sprich also das Mikroklima. Dazu auch noch die besondere Saugwirkung eines Waldes bei Starkregen. Zudem ist er Lebensraum für viele Arten und besonders Insekten, CO<sub>2</sub> - Speicher und vieles mehr.

- Gleichzeitig möchte ich Sie bitten, dass der zur Straße „Anger“ hin geplante Abwasserkanal unbedingt geschossen wird, um einen geringstmöglichen Eingriff in den Waldbestand zu gewährleisten. Im Gebiet ist mit großer Sicherheit die besonders geschützte Art der Zauneidechse vorhanden. Für diese sind die Hecken säume an den Waldrändern besonders wichtig und wertvoll. Dies ist ein weiterer Hinweis auf die Bedeutung der Erhaltung des Eichenwäldchens.
- Anstelle von Einfriedungszäunen sind Hecken lediglich als zulässig definiert, sie sollten aber das einzige Mittel der Einfriedung sein. Einfriedungszäune und -mauern sollten unzulässig sein. Hecken bieten Lebensraum für diverse Arten und sind für die Gesamtästhetik die bessere Lösung.
- Anstatt bei öffentlicher bzw. Straßenbeleuchtung abgeschirmte 3000 Kelvin Leuchten zu verwenden, sollten 2200 Kelvin festgesetzt werden da dies noch schonender bzw. wirkungsärmer für Insekten und dämmerungs- und nachtaktive Arten ist. Zudem ist festzusetzen, dass dies ebenso für private Beleuchtung gilt, also 2200 Kelvin Leuchten, voll abgeschirmt. Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren oder rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sollten unzulässig sein. Durch Schalter und Zeitschaltuhren oder Smart Technologien kann und soll die Beleuchtungszeit auf die Nutzungszeit begrenzt sein.
- Zum Punkt Baumaterial möchte ich anregen, dass hier der Einsatz von recyceltem und recyclingfähigen Baumaterial definiert werden sollte um dem Thema Knappheit von Baumaterial und ressourcenschonender Umgang mit Materialien gerecht zu werden, z. B. ein gewisser Prozentsatz z.B. 20-25 % des Baumaterials soll recyceltes Material darstellen.
- Es ist sehr zu begrüßen, wenn bzgl. der grünordnerischen Festsetzungen eine klar definierte Pflanzliste z.B. des LBV zu Vogel – und insektenfreundlichen Bäumen und Gehölzen und Pflanzen beigefügt wird.

•  
**Beschlussvorschlag:**

Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 bzw. zur Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 15 Nein 3**

**15. Frau [REDACTED], ohne Adressangabe, Schreiben vom 03.09.2021**

**Sachverhalt:**

Sehr schön, dass dringend benötigter Wohnraum im Gemeindegebiet geschaffen werde soll, und somit auch Baulücken geschlossen werden. Wofür ich mich an dieser Stelle allerdings aussprechen möchte, ist dabei der Erhalt des kleinen Eichenwaldes. Er erfüllt wichtige Funktionen (Mikroklima, Versickerungsflächen für Regen, CO<sub>2</sub> Binder, Artenvielfalt), gerade in Zeiten des Klimawandels. Vielleicht wäre es möglich, auf Baueinheiten zu verzichten, oder etwas umzugestalten.

**Beschluss:**

Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 bzw. zur Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 14 Nein 4**

**16. Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], 96117 Memmelsdorf, Schreiben vom 03.09.2021**

**Sachverhalt:**

Bei Einsicht in den o. g. Bebauungsplan fällt insbesondere auf, dass das bestehende „Eichenwäldchen“ zu erheblichen Anteilen einer Bebauung weichen soll. Vor dem Hintergrund stetig zunehmender Flächenversiegelungen und der daraus entstehende negativen Folgen für Mensch und Umwelt, darf der Bebauungsplan u. E. so nicht umgesetzt werden. Ein Erhalt des „Eichenwäldchens“ ist unbedingt anzustreben. Betrachtet man beispielsweise die Situation im Baugebiet KLINGEN in Drosendorf, fällt auf, dass dort nach wie vor erhebliche freie Baugrundstücke vorhanden sind. In allen Ortsteilen ist zu beobachten, dass es vermehrt Leerstände, insbesondere bei älteren EFH gibt. Wäre es nicht sinnvoller, politisch, beispielsweise durch Einführen einer Grundsteuer C, darauf einzuwirken, dass Leerstände und damit oft verbundene Boden/Immobilien Spekulationen vermieden werden, als zusätzliche Baugebiete zu Lasten von Naturflächen zu genehmigen?

### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Memmelsdorf verweist auf ihre diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) der Planbegründung. Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **17. Frau [REDACTED], [REDACTED], (ohne Adressangaben), Schreiben vom 03.09.2021**

#### **Sachverhalt:**

Durch eine Reduzierung der Baueinheiten kann der Bestand des Eichenwäldchens komplett erhalten werden. Warum wurden nun doch mehr Wohneinheiten geplant und damit gegen den am 21.07. beschlossenen veränderten Entwurf der Bebauung neu geplant? Können Hecken als Einfriedungen vorgeschrieben werden? Die Schottergärten werden ja auch „verboten“, was ich als sehr positives Signal für eine klimaschonende Bebauung werte. Hecken anstelle von Mauern oder Metallzäunen begünstigen nicht nur die brütenden Vögel, sondern auch Nützlinge wie Igel o. ä. Zur Beleuchtung möchte ich aus eigener Erfahrung innerhalb Memmelsdorf anregen, auf abgeschirmte oder wirkungsärmere Leuchten im öffentlichen Bereich zu setzen. Unsere LED Leuchten sind aus meiner Sicht viel zu hell. Ich hoffe, die Punkte können in der weiteren Planung noch berücksichtigt werden.

### **Beschluss:**

Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 bzw. zur Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 15 Nein 3**

### **18. Herr [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 96117 Memmelsdorf, Schreiben vom 03.09.2021**

#### **Sachverhalt:**

Gerne möchte ich mich an Sie wenden, um meine Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Kellerberg“ kundzutun. Den wichtigsten Punkt gegen den Bebauungsplan in seiner jetzigen Form stellt für mich der Erhalt des Eichenwaldes dar. In Zeiten des Klimawandels mit seinen unabsehbaren Folgen benötigt es - wie mittlerweile wohlbekannt - jede Anstrengung, um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Ohne weiter auf die allseits bekannten Argumente weiter eingehen zu wollen, sollte der Schutz des vorhandenen Baumbestandes doch höchste Priorität haben - und somit unbedingt im Bebauungsplan berücksichtigt werden! Gleiches gilt für die Artenvielfalt, um die sich immer mehr Menschen auch in unserer Gemeinde redlich bemühen, was auch durch den Erfolg der „Bienenretter - Kampagne“ sichtbar wird. Auch aus diesem Grund muss meiner Meinung nach der Bebauungsplan in seiner jetzigen Fassung abgelehnt werden. Zudem wäre es sicherlich sinnvoll, nicht zu fordernd und vor allem wünschenswert, auf Zäune zugunsten von Hecken, etc. zu

verzichten. Auch dies sollte im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Herausheben möchte ich allerdings auch, dass die Entscheidung, keine Schottergärten zuzulassen, meiner Meinung nach sehr positiv zu bewerten ist - in der Hoffnung, dass dies demnächst für alle Neubauten in der Gemeinde umgesetzt wird.

### **Beschluss:**

Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 bzw. zur Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **19. Frau [REDACTED] [REDACTED], (ohne Adressangaben), Schreiben vom 04.09.2021**

### **Sachverhalt:**

Was geht mich die Zukunft von Weichendorf an? Es geht eben um die Zukunft und das Handeln heute. Im Fall des geplanten Neubaugebietes am Kellerberg in Weichendorf möchte ich ein paar Anmerkungen einbringen. So wünsche ich mir vom Bebauungsplan, dass er den vollen Erhalt des Eichenwäldchens mit seinem Baum und Heckenbestand berücksichtigt. Aus meiner Sicht ist es sinnvoller, auf einige Wohneinheiten zu verzichten, die sicherlich auch an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet ihren angemessenen Platz finden werden, zumal es auch immer noch freie Grundstücke gibt (das einige Eigentümer sie nicht bebauen oder verkaufen steht auf einem anderen Blatt). Dieses Wäldchen hat jedoch Jahrzehnte gebraucht, um das zu werden, was es jetzt ist: Luftreiniger, Wasser- und CO<sup>2</sup>-speicher, Sauerstoff- und Schattenspender, Heimat für zahlreiche Pflanzen und Tiere und Naherholungsraum für die Anwohner. Wir mussten viele Jahre lang warten und viel teures Gießwasser zum Anwachsen der Pflanzen anwenden, bis unsere gepflanzten Hecken und Bäume im Garten groß genug waren, um uns im Sommer Kühlung zu verschaffen. (Anmerkung: Im Mee-densdorfer Neubaugebiet gibt es eine Zisternenpflicht. Da wurde mitgedacht!). So sollten auch Schottergärten unterbunden werden, da sie sich sehr aufheizen und Flora und Fauna wenig zu bieten haben. Dass ich mich nicht durchgesetzt habe und nun Schotter statt eine entsprechende Bepflanzung auf dem Carportdach habe, das bereue ich nicht erst seit den letzten heißen Sommern. Manchmal hilft nicht nur der Appell an die Vernunft. In manchen Fällen dürfen es auch Verbote sein, die nichts mit Gängelung zu tun haben. Mein Sohn hat heute nach einigen Jahren wieder Zauneidechsen in unserem Garten entdeckt. Das wünsche ich mir für das und jedes neue Wohngebiet unserer Gemeinde: ein gutes Miteinander von Mensch und Natur. Ich würde mich freuen, wenn einige dieser Anmerkungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

### **Beschluss:**

Auf die diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 1 vom 07.08.2021 bzw. zur Stellungnahme Nr. 6 vom 18.08.2021 wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 14 Nein 4**

### **20. Frau [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] und Herr [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], 82319 Starnberg, Schreiben vom 14.08.2021**

### **Sachverhalt:**

Zunächst möchten wir uns für Ihr bisheriges Engagement für unser gemeinsames Projekt am Kellerberg von Herzen bedanken. Wir wissen, dass dieses nicht nur Zustimmung findet und dadurch auch Ihnen einiges abverlangt. Im Folgenden wollen wir Ihnen unsere Gedanken zu den Diskussionen der letzten Gemeinderatssitzung mitteilen. Bitte sehen Sie diese als hoffentlich hilfreiche Argumentationshilfen für Ihre nächste interne Gremiumssitzung im September an. Zunächst bleibt festzuhalten: Es handelt sich hier um ein Gebiet, für welches ein rechtskräftiger BBP besteht. Alle

Eigentümer der Flächen haben Baurecht im Rahmen dieses BBP, sobald die Erschließung erfolgt ist. Da die Flächen für die Erschließung in unserem Eigentum sind, wäre die Erschließung nach dem bestehenden BBP kurzfristig umsetzbar.

*Motivation der Gemeinde für den geänderten BBP am Kellerberg:* Nach ersten Gesprächen mit Ihnen beiden war schnell klar, dass die Gemeinde sich für das Gebiet einen geänderten BBP wünscht. Dieser sollte die folgenden Punkte erfüllen:

- Konsequente Innenentwicklung statt zusätzlich Wohngebiete im Außenbereich
- Der hohe Flächenverbrauch des alten BBP soll durch eine dichtere Bebauung aufgelöst werden. Das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, soll unbedingt berücksichtigt werden.
- Es soll ein gesamtheitliches Konzept für möglichst viele junge Familien umgesetzt werden.
- Umsetzung eines nachhaltigen und ökologisch verträglichem Energiekonzepts über ein Nahwärmenetz
- Verhältnismäßig günstiger Wohnraum für junge Familien

*Projektumsetzung und Wirtschaftlichkeit:* Schnell wurde Ihnen und uns gemeinsam klar, dass diese Motivation der Gemeinde, vor allem für günstigen Wohnraum, nur mit einem verantwortlichen Projektpartner erfüllbar und umsetzbar ist. Nach intensiver Suche und Gesprächen mit mehreren potenziellen Bauunternehmungen blieb letztlich [REDACTED] (Herr [REDACTED]) als Partner übrig. Allerdings wies Herr [REDACTED] wiederholt deutlich darauf hin, dass sich unser gemeinsames Vorhaben mit weniger als 22 Wohneinheiten nicht mehr wirtschaftlich umsetzen lässt. Nach intensiver Diskussion und erneuter Kalkulation mit meinen eigenen Bauingenieuren ist dies wegen des hohen Erschließungsaufwands auch absolut nachvollziehbar.

*Eine Argumentationshilfe zum Thema Nachverdichtung:* Der rechtskräftige BBP „Lerchenberg“ weist für das Gebiet (WR11) nördlich der Erschließungsstraße zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß (vgl. Mehrfamilienhaus [REDACTED]/[REDACTED] mit drei Wohneinheiten am Kellerberg) aus und im südlichen Bereich talseitig zwei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss, also mindestens zwei Wohneinheiten. Gesamt sind das für die Fläche [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] 30 bis 34 Wohneinheiten! Der aktuell vorliegende BBP weist auf derselben Fläche (inkl. Fl.-Nr. 136/3 und der neuen Grundstücke [REDACTED]) in der veröffentlichten Fassung max. mögliche 32 Wohneinheiten aus. Die optische Verdichtung ist nur darauf zurückzuführen, dass die Fam. [REDACTED] ihr Grundstück Fl.-Nr. 135/1 nicht für die Bebauung zur Verfügung stellt. Die Summe der möglichen Wohneinheiten bleibt gleich. Eine wesentliche Nachverdichtung ist nicht erfolgt - und somit das Argument der Projektgegner, die „Nachverdichtung sei unverhältnismäßig“ entkräftet.

*Grünordnung:* Die Themen der Grünordnung und des Naturschutzes wurden durch den Entwurfsverfasser (Höhnen & Partner) vollumfänglich bearbeitet und alle rechtlich notwendigen Voraussetzungen erfüllt. Aus der Planbegründung: „Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP. Insbesondere soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächensparend erfolgen und die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft werden.“ Damit wurden mit den geänderten Punkten des BBP auch alle Punkte der Grünordnung vollumfänglich berücksichtigt. In der letzten Gemeinderatssitzung wurde zusätzlich ein Baufenster im südöstlichen Bereich der Fl.-Nr. 135 mit dem unbewiesenen Argument, dort befände sich ein Eichenwald, ersatzlos gestrichen. Dem ist absolut nicht so! Es handelt sich hierbei nur um Büsche, es steht dort keine einzige Eiche. Diese Vorgehensweise sehen wir als rechtlich unzulässig an. Bereits diese Einschränkung durch eine überbordende Grünordnung benachteiligt uns als Grundstückseigentümer gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen BBP und ist für uns nicht akzeptabel!

Festzuhalten bleibt, dass - sollte sich das Projekt nicht umsetzen lassen - der alte BBP gilt und damit keine naturschutzrechtlichen Maßnahmen umzusetzen sind. Bei der Umsetzung des Bestandsplans müssten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Die Bäume könnten ohne Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gefällt werden. Zum Schluss bleibt die Frage: „Stellen wir das Wohl eines einzelnen Baumes über das Wohl einer jungen Familie?“ Sehr gerne können wir uns dazu auch vor Ihrer nächsten Gremiensitzung im September persönlich austauschen.

### **Kenntnisnahme:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## **C. FRÜHZEITIGE Behörden-/Trägerbeteiligung, Keine Stellungnahmen abgegeben**

### **Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden/Trägern wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Bamberg
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg
- LBV in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern, Regionalbeauftragte für Oberfranken, Grafengehaig
- Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg
- Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
- 

### **Kenntnisnahme:**

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

## **D. FRÜHZEITIGE Behörden-/Trägerbeteiligung, Stellungnahmen abgegeben Ohne Hinweise und/oder Empfehlungen**

### **Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen ohne Hinweise und/oder Empfehlungen abgegeben:

- LRA Bamberg, Fachbereich Immissionsschutz, Schreiben vom 01.09.2021
- Regierung von Oberfranken, Bayreuth, Schreiben vom 24.08.2021
- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 10.08.2021
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth, Schreiben vom 03.08.2021
- PLEdoc GmbH, Essen, Schreiben vom 05.08.2021 und 06.08.2021
- 

### **Kenntnisnahme:**

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

## **E. FRÜHZEITIGE Behörden-/Trägerbeteiligung, Stellungnahmen abgegeben mit Hinweisen und/oder Empfehlungen**

### **1. Landratsamt Bamberg, Schreiben vom 01.09.2021**

#### **1.1 Fachbereich (FB) Naturschutz**

### **Sachverhalt:**

Sofern es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, ist folgendes anzumerken: Naturhaushalt: Mit der Einstufung der überplanten Feldgehölzstrukturen und Waldflächen als „Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ gem. Leitfaden, wie auf Seite 74 der



Planbegründung beschrieben, besteht Einvernehmen. Versehentlich wurden jedoch die Kompensationsfaktoren für Gebiete mittlerer Bedeutung (A II) und nicht die Faktoren von Gebieten hoher Bedeutung (A III) zur Berechnung herangezogen. Dies ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren dringend anzupassen, da die angewandten Kompensationsfaktoren bei einem Gebiete mit hoher Bedeutung nicht gerechtfertigt sind. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist auch die Wiesenfläche, welche einen gesetzlichen Schutz nach Art. 23 BayNatSchG hat, zu berücksichtigen. Es ergibt sich somit ein höherer Kompensationsbedarf.

### **Beschluss 1:**

Die Eingriffsbilanzierung wird angepasst.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Bezüglich der Ausgleichsmaßnahme auf den Flurnummer 430/2 und 432/2 der Gemarkung Memmelsdorf wurde positiv zur Kenntnis genommen, dass sich die Flächen bereits im Verbund zu anderen Biotopen befinden, jedoch ist bei der Bilanzierung in jedem Fall die Wirkzone der Autobahn zu berücksichtigen und ein entsprechender Abschlag in der Berechnung zwingend erforderlich.

### **Beschluss 2:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie werden insofern obsolet, als sich die Gemeinde Memmelsdorf zwischenzeitlich dazu entschlossen hat, den notwendigen Ausgleich an anderer Stelle zu leisten.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Landschaftsbild: Das Baugebiet wird im Norden den neuen Ortsrand von Weichendorf prägen. Sowohl Ortsränder als auch Einzelbauvorhaben im Außenbereich sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden, um einen harmonischen Übergang zwischen der bebauten und der unbebauten Landschaft zu schaffen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine verbindliche Eingrünung auf einer öffentlichen Fläche im Norden des Geltungsbereichs als Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft zwingend erforderlich.

### **Beschluss 3:**

Bereits der Planvorentwurf sieht eine solche Eingrünung vor (s. Abschnitt III. Ziffer 1.9.2 der Planurkunde). Der zwischenzeitlich vorliegende Planentwurf weitet diese Festsetzung aus.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Artenschutz: Aus naturschutzfachlicher Sicht reichen Begehung im November nicht aus, um die artenschutzrechtlichen Belange vollständig beurteilen zu können. Nach Mitteilung des Bund Naturschutz sollen im geplanten Geltungsbereich Zauneidechsen und Wiesenknopf vorkommen - diese Informationen sind im weiteren Verfahrensverlauf zu berücksichtigen. Den rechtlichen Hinweisen zur artenschutzrechtlichen Beurteilung (S. 69 ff) wird zugestimmt. Es wird jedoch empfohlen, bereits auf Ebene der Bauleitplanung alle erforderlichen Maßnahmen so detailliert zu regeln und durchzuführen, wie sie seitens der Gemeinde durchgeführt werden können, da bereits Erschließungsarbeiten oder Baufeldfreimachungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Des

Weiteren wird davon abgeraten, Maßnahmen für den Artenschutz von den einzelnen Bauwerbern im jeweiligen Genehmigungsverfahren abwickeln zu lassen, da dies durchaus komplex und kostenintensiv sein kann.

#### **Beschluss 4:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Jahr 2022 erfolgten im Zeitraum zwischen April bis Juli mehrere ergänzende Begehungen zur artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung. Die bis dato vorliegende saP wurde zwischenzeitlich um die hierbei gewonnenen Erkenntnisse ergänzt und inhaltlich fortgeschrieben. Daraus resultierende neue Vermeidungs- und CEF - Maßnahmen wurden in die Planung integriert. Die Belange des Artenschutzes sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 18 Nein 0**

### **1.2 FB Bodenschutz**

#### **Sachverhalt:**

Die gemäß Nr. 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan von der Planung betroffenen Grundstücke Fl.-Nrn. 131/3 (TF), 134/3, 134/7, 135, 135/1, 136, 136/1, 136/2, 136/4 - 136/6 und 146/3 (TF) der Gemarkung Weichendorf in der Gemeinde Memmelsdorf sind im Altlasten-, Bodenschutz und Dateninformationssystem nicht erfasst. Für die im Plangebiet liegenden Flächen besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen liegen insofern keine Anhaltspunkte vor. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodenbelastungen vorhanden, die den vorgelegten Planungen entgegenstehen. Mit den Begründungen unter den Nummern 7.5 und 12.1 besteht Einverständnis.

#### **Kenntnisnahme:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **1.3 FB Wasserrecht**

#### **Sachverhalt:**

Zu dem Vorhaben bestehen aus wasserrechtlicher/wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Da das Wasserwirtschaftsamt Kronach ebenfalls im Verfahren beteiligt worden ist, wären eventuelle ergänzende Vorgaben der Fachbehörde zu berücksichtigen.

#### **Kenntnisnahme:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **1.4 FB Bauleitplanung**

#### **Sachverhalt:**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Aus bauleitplanerischer Sicht wären jedoch folgende Punkte zu berücksichtigen:

1) Die alleinige Festsetzung von Hausgruppen im Sinne der BauNVO beinhaltet keine Doppelhausausführungen. Die im Bereich WR2 angestrebte Errichtungsmöglichkeit von Hausgruppen (H) und Doppelhäusern (D) ist in den Nutzungsschablonen, in der zeichnerischen Festsetzung (Punkt 3), in den textlichen Festsetzungen (Punkt 1.3.1) und in der Begründung (Punkt 8.3) durch die ausdrückliche Aufnahme von „Doppelhäuser (D)“ festzusetzen.

2) Entsprechend Präambel bildet bereits die (neue) BayBO 2021 die Rechtsgrundlage des Bebauungsplans. Diesbezüglich ist die Bauordnungsrechtliche Festsetzung der Abstandsflächen im Bereich „WR2“ (2.1 Bebauungsplan / 9.1 Begründung) gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO (Vorgängerausarbeitung) zu überarbeiten und durch Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zu ersetzen.

3) Es sollte geprüft werden, ob die unter IV. 2. „Maß der baulichen Nutzung, Mauerhöhen“ angedachte, erweiterte Nachweisführung im Zuge der Baugenehmigung nicht eher einer (zwingenden) Festsetzung entspricht, als einem textlichen Hinweis.

### **Beschluss:**

Zu 1. und 2.: Die Änderungen/Ergänzungen werden empfehlungsgemäß vorgenommen.

Zu 3.: Eine Verschiebung in die textlichen Festsetzungen erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit nicht, da sich die Gemeinde hier nicht sicher ist, ob eine solche Festsetzung zur erweiterten Nachweisführung durch den abschließenden Numerus clausus des § 9 Abs. 1 BauGB gedeckt ist. An dem bisherigen Hinweis wird festgehalten, zumal er rechtlich keinen Einfluss auf das eigentliche Bauleitplanverfahren hat.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

## **1.5 FB Verkehrswesen**

### **Sachverhalt:**

Bei der Ausbildung dieser Erschließungsstraße sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) einschlägig. Die Straße besitzt den Charakter einer Wohnstraße nach 5.2.2 der RAST 06. Dies bedeutet, dass die Straße nach den Vorgaben der Richtlinie eine Mindestbreite von 4,50 m aufweisen muss, damit eine Pkw/Pkw - Begegnung möglich ist. Mit einer geplanten Breite von 7 m ist die Straße ausreichend dimensioniert.

### **Kenntnisnahme:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt:**

Anbindung an „Kellerberg“: Die Erschließungsstraße soll nicht auf der gleichen Höhe wie die bestehende Straße „Hoher Rain“ ausgebildet werden. Es soll hierbei eine versetzte Kreuzung entstehen. Dies kann aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht empfohlen werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der derzeit gültige Bebauungsplan „Lerchenberg“ den Anschluss an den „Kellerberg“ auf Höhe „Hoher Rain“ beabsichtigt. Warum eine Verschiebung nach Süden vorgesehen ist, wird in den Planunterlagen nicht weiter erläutert. Es wird daher aus verkehrsrechtlicher Sicht geraten, die Erschließungsstraße nach Norden zu verschieben, sodass keine versetzte Kreuzung entsteht.

### **Beschluss 1:**

Die Einmündungssituation wurde zwischenzeitlich angepasst.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **Sachverhalt:**

Wendeanlage, Rettungsdienste, Müllbeseitigung: Am Ende der Planstraße A befindet sich eine Wendeanlage. Diese muss den Anforderungen nach Ziffer 6.1.2.2 der RAST 06 entsprechen. Die

Umsetzung der Planstraße B als Stichstraße wird kritisch gesehen. Hier müssen zwingend die Belange des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und der Müllabfuhr berücksichtigt werden. Ein Anfahren der Rettungsdienste der Gebäude „E“ und „F“ muss daher zwingend geprüft werden. Es wird hier klar die Empfehlung ausgesprochen, die Wendepalte im östlichen Bereich (am Ende) des Bebauungsplanes anzuordnen. Hinsichtlich der Müllbeseitigung wird in der Planbegründung ausgeführt, dass die Eigentümer des Baukörpers F die Müllgefäße ca. 65 m zur Wendepalte transportieren müssen. Diese Entfernung zum nächsten Müllsammelpunkt kann noch mitgetragen werden. Diese Problematik würde sich allerdings auflösen, wenn die Wendepalte weiter östlich platziert wird. Hinweis: Unter dem Punkt Müllbeseitigung (Ziffer 8.6.5) der Planbegründung auf Seite 42 ist u.a. die Rede von Baukörpern „G“ und „H“. Der Bebauungsplan enthält allerdings keine solchen betitelten Baukörper. Die Begründung ist dahingehend anzupassen.

### **Beschluss 2:**

Die Wendeanlage entspricht den Vorgaben der RAST 06. Eine Verschiebung in Richtung Osten wurde bereits im Vorfeld geprüft, ist jedoch aufgrund der topographischen Verhältnissen (s. Darstellung Höhenschichtlinien in der Planurkunde, starke Hangneigung) problematisch und wäre - wenn überhaupt - nur mit unverhältnismäßig hohen baulichen Aufwendungen und flächentechnischen Nachteilen verbunden (u. a. talseitige Aufschüttungen, bergseitige Abgrabungen, umfangreiche Errichtung von Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, Flächenverluste durch Böschungen). Die Platzierung der Wendeanlage an der im Plan fixierten Stelle stellt unter Berücksichtigung der örtlichen topographischen Verhältnisse und der planerisch - städtebaulichen Konzeption die günstigste Lösung dar und bleibt unverändert. Die Baukörperbezeichnungen in der Planbegründung werden korrigiert. Der Kreisbrandrat wurde am Verfahren beteiligt, hat keine Einwände erhoben und für die anschließende Ausführungsplanung bzw. zum späteren Verkehrsrecht Hinweise gegeben, die dann berücksichtigt werden. Die beteiligte Polizeiinspektion Bamberg - Land sowie der Zweckverband für Rettungswesen und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim haben sich nicht geäußert, erhalten hierzu jedoch im weiteren Verfahrensverlauf erneut Gelegenheit. Einen ungelösten Konflikt bzw. außerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht lösbaren Konflikt kann die Gemeinde Memmelsdorf unter dem Aspekt des Brandschutzes und des Rettungswesens daher nicht erkennen. Der Fachbereich „Abfallwirtschaft“ hat der Planung zugestimmt.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **Sachverhalt:**

Erschließung der Grundstücke Fl.-Nrn. 134/3 und 134/7: Die Erschließung der Grundstücke Fl.-Nrn. 134/7 und 134/3 soll vermutlich über die bestehende Straße „Michaelsberger Weg“ erfolgen. Der Abschnitt der Zufahrt vom Michaelsberger Weg ist allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es sollte hier geprüft werden, ob der entsprechende Straßenabschnitt ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden sollte. Aus verkehrsrechtlicher Sicht stellt die Erschließung über den bestehenden Michaelsberger Weg jedoch keine Probleme dar.

### **Beschluss 3:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Einbeziehung des Michaelsberger Weges erfolgt nicht. Die Gemeinde Memmelsdorf sieht hierfür keine planungsrechtliche Notwendigkeit. Diese Erschließungsinfrastruktur ist bereits Bestandteil eines rechtskräftigen BBP.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Erschließung der Grundstücke Fl.-Nrn. 136/5 und 136/6: Die Erschließung der Grundstücke 136/5 und 136/6 soll über die Planstraße C erfolgen. Diese soll als private Verkehrsfläche umgesetzt werden. In der Planbegründung ist nicht weiter ausgeführt, warum diese Fläche als private Verkehrsfläche festgelegt wird. Dieser Sachverhalt sollte näher beleuchtet werden. Im Umkehrschluss könnte

man auch den nördlichen Bereich der Planstraße B als private Verkehrsfläche ausweisen, die dem Baukörper F (und vielleicht auch dem Baukörper E) dient.

#### **Beschluss 4:**

Aus der Planbegründung geht eindeutig hervor, warum die „Planstraße C“ bislang als private Verkehrsfläche festgesetzt ist (s. Kap. 8.4 „Verkehrsflächen“, S. 38, Abs. 4). Von dieser Festsetzung nimmt die Gemeinde Memmelsdorf zwischenzeitlich jedoch Abstand und setzt im Rahmen des Planentwurfes die drei Zufahrten zu den Grundstücken Fl.-Nr. 136/4 - 136/6 (alle Gmkg. Weichendorf) als Bestandteil der „Planstraße A“ als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest.

#### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 15 Nein 2**

*/ GR Lamprecht nicht anwesend /*

#### **Sachverhalt:**

Erschließung des Grundstückes Fl.-Nr. 136/4: Die Ausführungen unter Ziffer 8.4 (Seite 38) bezüglich der Erschließung des Grundstückes Fl.-Nr. 136/4 können nicht nachvollzogen werden. Aus verkehrsrechtlicher Sicht ist das Grundstück Fl.-Nr. 136/4 nicht über das Grundstück Fl.-Nr. 136/3 erschlossen. Eine Zufahrt wie beschrieben ist anhand des Bebauungsplanes nicht ersichtlich. Dient das Vordergrundstück als Erschließung für das Hintergrundstück, so muss diese Zufahrt entsprechend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sein. Zudem ist aus der Planbegründung nicht ersichtlich, ob eine ordnungsgemäße Zufahrt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 136/3 vorhanden ist. Nach der aktuellen Planung ist es daher sehr fraglich, ob das Grundstück Fl.-Nr. 136/4 erschlossen ist. Die Erschließung kann nach derzeitigem Planungsstand höchstens über Planstraße C und die beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 136/5 und 136/6 als erschlossen angesehen werden. Hierbei würden sich folgende Probleme ergeben, weshalb die Erschließung auch nicht befürwortet werden kann:

- Eine solche Erschließung würde voraussetzen, dass der Eigentümer von Fl.-Nr. 136/4 mindestens das Grundstück Fl.-Nr. 136/5 (möglicherweise auch das Grundstück Fl.-Nr. 136/6) befahren muss, um an sein Grundstück zu kommen.
- Ferner ist zu vermuten, dass auch die erforderlichen Leitungen über die Vorlieger gelegt werden müssten.
- Darüber hinaus müsste im südlich Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 136/5 (möglicherweise auch das Grundstück Fl.-Nr. 136/6) nochmals eine private Erschließungsstraße errichtet werden. Hierbei müsste auch dem Eigentümern des Grundstückes Fl.-Nr. 136/4 ein entsprechendes Geh- und Wegerecht sowie ein Leitungsrecht ins Grundbuch eingetragen werden.

Allerdings ist es generell nicht nachvollziehbar, warum das Grundstück Fl.-Nr. 136/4 nicht von südlicher Seite erschlossen wird, obwohl hier eine komplett neue Erschließungsstraße geplant wird. Hier wird klar die Empfehlung ausgesprochen, das Grundstück Fl.-Nr. 136/4 über eine separate Zufahrt an die Planstraße A anzubinden. Sinn einer Bebauungsaufstellung muss u.a. die Sicherstellung einer dauerhaften Erschließung, unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen, sein. Es darf hierbei nicht davon ausgegangen werden, dass die momentanen Grundstücksverhältnisse dauerhaft bestehen bleiben. Eine eigenständige Anbindung an die öffentliche Straße muss daher aus verkehrsrechtlicher Sicht für jedes Grundstück gegeben sein.

#### **Beschluss 5:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der zwischenzeitlich erarbeitete Planentwurf sieht für jedes der Grundstücke Fl.-Nr. 136/4 - 136/6 (alle Gmkg. Weichendorf) eine eigene Zufahrt vor.

#### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 15 Nein 2**

*/GR Lamprecht nicht anwesend /*

### **Sachverhalt:**

Grundstücksaufteilung: Aus dem Bebauungsplan gehen auch nicht die künftigen Grundstücke für die einzelnen Wohneinheiten hervor. Auch hier wird kritisch angemerkt, dass es künftig zu Problemen bei der wegemäßigen Erschließung kommen kann. Es ist z. B. nicht ersichtlich, wie die künftigen Eigentümer des Gebäudes D und E an ihr Grundstück gelangen. Aus der Planung ist lediglich zwischen den Stellplätzen ein Durchgang von ca. 3,0 m ersichtlich. Möglicherweise müssten dann in diesem Bereich Grunddienstbarkeiten eingetragen werden. Eine ähnliche Konstellation wäre möglich, wenn die beiden südwestlich liegenden Gebäude „ABC“ in jeweils drei Grundstücke aufgeteilt werden sollen. Auch hier müsste wohl für die Grundstückseigentümer der Teilbereiche Gebäude „B“ und „C“ entsprechende Grunddienstbarkeiten eingetragen werden. Aufgrund der genannten Ausführungen (siehe „Grundstücksaufteilung“ und „Erschließung des Grundstückes Fl.-Nrn. 136/4“) ist sicherzustellen, dass alle im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücke ordnungsgemäß erschlossen werden (Straße, Wasser, Abwasser, Strom, etc.) und die entsprechende Nutzung der Straße und Leitungen gewährleistet ist. Dies ist durch geeignete rechtliche Maßnahmen (z.B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten in das Straßengrundstück) zu gewährleisten.

### **Beschluss 6:**

Unabhängig davon, dass künftige Grundstücksgrenzen, Eigentumsverhältnisse, Grenzziehungen o. ä. bei der Aufstellung eines öffentlich rechtlichen Bebauungsplanes ohne Belang sind, da hierfür keine Festsetzungen getroffen werden dürfen, stellt die Gemeinde Memmelsdorf am Beispiel der genannten Baukörper D und E fest: Ihre Erschließung ist sowohl über eine entsprechende Zuwegung zwischen den Stellplätzen als auch entlang der nördlichen Gebäudefassaden möglich und vorgesehen. Diesbezügliche Belange wurden bei der Anordnung der Baufenster untereinander und bei ihrer Einpassung in die Grundstücke berücksichtigt. Alle anderen, den praktischen und baulichen Vollzug betreffenden Belange sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu klären und können dort problemlos geklärt werden.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **Sachverhalt:**

Stellplätze: Ferner muss sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten zur Verfügung stehen (auch für Gäste und Besucher). Aufgrund der geplanten Anordnung der Stellplätze entlang der Planstraße A und B ist nach § 12 StVO ein Parken auf der Straße kaum noch bis gar nicht möglich. Nach der Planung ist zu vermuten, dass die Stellplätze entlang der Planstraßen A und B für die Wohneinheiten gedacht sind. Stellplätze auf den künftigen Grundstücken sollen nur teilweise geschaffen werden. Dies hat zur Folge, dass die einzelnen Stellplätze dem jeweiligen Grundstück grundbuchrechtlich zugeteilt werden müssen. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass dies zu erheblichem Mehraufwand im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren (sowohl für den Antragsteller, als auch für die Genehmigungsbehörde) führen kann. Es muss auch von der Gemeinde Memmelsdorf geprüft werden, ob aufgrund der angeordneten Parkplätze entlang des nördlichen Bereiches der Planstraße A § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung einschlägig ist, wonach bei mehr als 4 zusammenhängenden Stellplätzen oder Garagen diese nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen sind. Auf die grundsätzliche Möglichkeit einer Ablösung bzw. Befreiung (§ 5 und § 6 der Stellplatzsatzung) wird verwiesen. Auch in diesem Zusammenhang wird die Empfehlung ausgesprochen, dass die Stellplätze soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden sollten (vgl. auch § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung).

### **Beschluss 7:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der BBP/GOP sichert Flächen für alle gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung notwendigen und nachzuweisenden Stellplätze.*

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **Sachverhalt:**

Zusammenfassung: Die vorgelegte Planung lässt vermuten, dass das Umsetzen von möglichst vielen Baurechten mehr Beachtung geschenkt wurde als die Planung einer vernünftigen und ausreichenden Erschließung. Aufgrund der oben ausgeführten Problematiken kann dem Vorhaben aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nur mit Einschränkungen zugestimmt werden. Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine zum größten Teil Neuplanung mit erstmaliger Erschließung handelt, müssen auch die entsprechenden verkehrsrechtlichen Anforderungen erfüllt werden. Eine Herabsetzung der Anforderungen ist aus unserer Sicht bei dieser Größenordnung nicht möglich. Sinn und Zweck einer Bauleitplanung ist es, künftige Nutzungskonflikte zu erkennen und diese durch entsprechende Planungen weitestgehend zu vermeiden. Der momentane Planungsstand lässt befürchten, dass bereits jetzt ersichtliche Probleme noch nicht ausreichend gewürdigt wurden. Die o. g. verkehrsrechtlichen Ausführungen sollten als Anlass genommen werden, die derzeitige geplante Erschließung zu hinterfragen und mögliche Lösungen zu entwickeln, auch wenn man letztlich zu dem Schluss kommen muss, dass womöglich einzelne Baurechte nicht realisierbar sind.

### **Kenntnisnahme:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## **1.6 FB Abfallwirtschaft**

### **Sachverhalt:**

Der Landkreis Bamberg ist gemäß Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes - BayAbfG - für die ordnungsgemäße und reibungslose Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung zuständig (entsorgungspflichtige Körperschaft). Entsprechend den Regelungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Landkreises Bamberg müssen die Abfallbehälter im Holsystem von den Bürgern so auf oder vor dem Grundstück zur Leerung bereitgestellt werden, dass die Behälter ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Sind Grundstücke vom Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten anfahrbar, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu verbringen.

Um eine reibungslose und dauerhafte Abfallentsorgung (Leerung der Restabfall-, Bio- und Papierbehälter; Abholung „gelber Sack“, Abholung von Sperrmüll) durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge (Stand der Technik) ohne zusätzlichen Aufwand für die Bürger zu gewährleisten, sind die geltenden Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen, denen auch die Entsorgungsbetriebe unterliegen, zu beachten. Dazu gehören u.a. folgende Punkte:

- Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein.
- Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr ist grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m zu gewährleisten.
- Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppekurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.
- Straßen müssen eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,0 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.
- In Neubaugebieten sind die Zufahrten zu den Abfallbehälter-Standplätzen grundsätzlich so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.
- Werden Straßen in bestehenden Wohngebieten (vor dem 01.10.1979 errichtet/ gewidmet) in Ihrem Verlauf geändert oder neu angelegt, gelten hier grundsätzlich die Forderungen der Unfallverhütungsvorschriften, da es sich dabei um die Errichtung von Neuanlagen handelt.
- Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.

- Wendekreise/Wendeschleifen sind dann geeignet, wenn sie
  - a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig;
  - b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
  - c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben;
- Wendekreise bzw. -schleifen sind nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06 -“ so zu planen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Können aufgrund örtlicher Verhältnisse Wendekreise bzw. -schleifen nicht angelegt werden, so sind mindestens sogenannte Wendehämmer einzurichten (s. RAS 06, Bild 57). Die Wendehämmer sind so zu gestalten, dass nur ein- bis zweimal zurückgestoßen werden muss, um den Wendevorgang auszuführen.
- Hinweise zu geeigneten Maßen von Wendeanlagen sind den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 06) zu entnehmen. Ab einem Radius von 25 m wird davon ausgegangen, dass auch die größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge wenden können. Zur Leerung der Behälter für Restabfall, Bioabfall sowie Altpapier setzen die vom Landkreis Bamberg beauftragten Entsorgungsunternehmen i. d. R. Fahrzeuge ein, die mit 3-achsigen Sammelfahrzeugen vergleichbar sind.
- Pflanzinseln sollten erst ab einem Wendekreisradius von 25 m eingeplant werden. Die Ränder der Pflanzinsel sollten überfahrbar ausgestaltet sein.

Im Vorentwurf der Planbegründung des Büros Höhnen & Partner vom 21. Juli 2021 wurden die Vorgaben im Punkt 8.6.5 bereits grundsätzlich berücksichtigt.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Memmelsdorf verweist auf ihre diesbezüglich relevanten Beschlüsse zur Stellungnahme des Fachbereiches Verkehrswesen am LRA Bamberg.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

## **2. AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz, Schreiben vom 10.08.2021**

### **Sachverhalt:**

Der geplante Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen BBP/GOP „Lerchenberg“ (Satzungsbeschluss: 15.01.1969; genehmigt: 09.12.1970; rechtskräftig seit 20.12.1970, s. Abb. 5). Da dieser Bebauungsplan bereits vor der Inkraftsetzung des Waldgesetzes für Bayern zum 1.1.1975 aufgestellt wurde, sind darin keine Festlegungen zur Rodung des auf der Fläche vorhandenen Waldbestandes enthalten. Gleiches gilt für die bereits erfolgte Beseitigung des auf der Fläche vorhandenen Streuobstbestandes. Die Waldfläche nach Art.2 BayWaldG erstreckt sich auf Teile der Flurstücke 135/0, 135/1 und 136/0. Nach den heute geltenden rechtlichen Vorgaben des Art. 9 BayWaldG bedarf die Rodung der Waldfläche der Erlaubnis. Im Regelfall ist die Rodung bei der unteren Forstbehörde am zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu beantragen, das über den Antrag im Einvernehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde entscheidet. Die Rodungserlaubnis kann durch ein Verfahren im Sinne des Art. 9 Abs. 8 ersetzt werden. (Festlegung der Nutzungsänderung durch Satzung, Planfeststellungsbeschluss, etc.) Allerdings bitten wir zu beachten, dass auch in diesem Fall das Verfahren analog dem Genehmigungsverfahren der unteren Forstbehörde durchzuführen ist. Vor einer endgültigen Stellungnahme der unteren Forstbehörde muss daher die Rodungsgenehmigung beantragt bzw. ein Verfahren gem. Art. 9 Abs. 8 BayWaldG durchgeführt werden. Wir bitten daher, entweder die Rodung beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu beantragen oder ein Verfahren wie oben beschrieben durchzuführen und die Rodung explizit in die zu erstellenden Pläne aufzunehmen. Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Beschlussvorschlag:**



Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus den vorgelegten Planunterlagen gehen die notwendigen Rodungsflächen hervor (s. u. a. Darstellung in Planurkunde als auch in Anlagen 2 und 3 zur Planbegründung). Darüber hinaus wird auf die diesbezüglich relevanten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen hingewiesen.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 16 Nein 2**

### **3. AELF Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg, Schreiben v. 10.08.2021**

#### **Sachverhalt:**

Von den einbezogenen Flächen wird nur noch ein Teil der Flur-Nr. 136 mit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Wiese) am AELF Bamberg gemeldet. Die Fläche hat zudem mit der Boden-/Ackerzahl von 37/38 und der Bodenart schwerer Lehm nur eine durchschnittliche Bodenqualität. Es befinden sich auch keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit einer immissionsrelevanten Tierhaltung in der Nähe des geplanten Wohngebietes. Zudem wird bereits in der Begründung auf die angrenzende Bewirtschaftung der Felder und mögliche Emissionen ausreichend hingewiesen. Zur direkt im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flur-Nr. 137) sollte, um die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin vollständig und ohne Behinderung zu ermöglichen, ein Abstand von mindestens 0,50 m mit etwaigen Einfriedungen (Zaun) eingehalten werden. Das Planungsgebiet ist nach Süden geneigt und liegt etwas tiefer als die Felder im Norden. Es ist daher darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser der nördlich gelegenen Ackerflächen, auch bei Starkregenereignissen ordnungsgemäß abgeleitet wird. Ansonsten bestehen seitens des AELF Bamberg (Bereich Landwirtschaft) keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kellerberg“.

#### **Beschluss:**

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zur Lage von Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen wird aufgenommen. Die Gemeinde Memmelsdorf hat den Belang möglicher Beeinflussungen des Plangebietes durch ungeordnet abfließendes Außengebietswasser erkannt und berücksichtigt (s. textliche Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8 sowie Kap. 7.7.3 „Oberflächenwasser/ Oberflächengewässer“, Kap. 8.8 „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“, Kap. 9.4 „Einfriedungen“). Im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Planfortschreibung hat die Gemeinde Memmelsdorf diesen Aspekt entlang der gesamten nördlichen Plangebietsaußengrenze nachgeschärft.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 18 Nein 0**

### **4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg, Schreiben vom 01.09.2021**

#### **Sachverhalt:**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Baugebietes stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt. Notwendige Abstimmungen/Koordinierungen erfolgen rechtzeitig.

## **Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **5. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Bamberg, Bamberg, Schreiben vom 03.08.2021**

#### **Sachverhalt:**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Anlagen unseres Unternehmens nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Wir haben zur Information Übersichtspläne im Maßstab 1:1.000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie, folgende Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren:

- Gasleitungen (mit Schutzstreifen je 0,5m beiderseits der Trassenachse)

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitungen in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Zur Erschließung der kommenden Bebauung wird die Verlegung von Erdkabeln und Gasrohren erforderlich. Hierfür bitten wir Sie uns für den Bau und Betrieb von Leitungen ein Leitungsrecht in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die benötigte Trasse ist in der beigelegten Skizze rot umrandet dargestellt. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft hat. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGVA3 und C22, die VDE - Bestimmungen, die DVGW - Richtlinie GW315 und das Merkblatt "Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten hinweisen. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen

und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Anfragen für Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an [planauskunft-bamberg@bayernwerk.de](mailto:planauskunft-bamberg@bayernwerk.de) oder an die obenstehende Postadresse. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt. Notwendige Abstimmungen/Koordinierungen erfolgen rechtzeitig.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

## **6. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 30.08.2021**

### **Sachverhalt:**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Ausgleichsfläche Flurstück 430/2 TF und 432/2 TF: Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

### **Kenntnisnahme:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## **7. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Bamberg, Bamberg, Schreiben vom 30.08.2021**

### **Sachverhalt:**

Das im Plangebiet befindliche Eichen - Feldgehölz ist nach der derzeitigen Planung nur zu einem Teil zum Erhalt festgelegt. Dies ist unverständlich. Das Feldgehölz ist naturnah, aus mittelalten

Eichen aufgebaut und prägend für das Orts(rand)bild von Weichendorf. Wir fordern das Eichen - Wäldchen komplett zu erhalten.

### **Beschluss 1:**

Auf Grundlage der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Lerchenberg“ besteht bereits derzeit uneingeschränktes Bau- und Erschließungsrecht. Auf dieser Grundlage können die gesamten, im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungsfristen und artenschutzrechtlicher Belange ersatzlos beseitigt werden (wie auch seitens des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Bamberg bestätigt ist). Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich rechtlich um Wohnbauflächen, also nicht um Grün-/Gehölzflächen.

Durch die Tatsache, dass die Gemeinde Memmelsdorf durch die Aufstellung des neuen BBP/GOP „Kellerberg“ in das bislang geltende Baurecht eingreift und geltendes, nicht mehr zeitgemäßes Baurecht ändert, eröffnet sie die Möglichkeit, neue, nachhaltige Festsetzungen und Bebauungsmöglichkeiten realisieren zu können, muss hierbei jedoch aktuell geltendes Recht anwenden. Erst dadurch wird der Erhalt von Teilen der Gehölzbestände möglich und gleichzeitig eine naturschutzfachliche Kompensation für planungs-/ baubedingt unvermeidbare Rodungen.

Die Gemeinde Memmelsdorf hat in ihre Planungsüberlegungen die berechtigten Interessen (z. B. möglichst optimale flächentechnische, wirtschaftliche Verwertung/Bebauung) der Grundstückseigentümer einzustellen und diese im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt, dass sich jeder Eigentümer, dessen Grundstück Bestandteil eines Bebauungsplangebietes ist, darauf verlassen können muss, dass die ihm mittels Festsetzung zugesicherten Rechte unverändert und dauerhaft fortgelten. Wird ein rechtskräftiger BBP geändert, so ist sicherzustellen, dass die Grundstückseigentümer gegenüber dem bisher geltenden planungsrechtlichen Status quo nicht schlechter gestellt werden. Tatsächlich beeinträchtigt die Forderung, noch mehr bzw. sogar die gesamten im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten, also nicht baulich oder auf sonstige Weise zweckgemäß privat nutzen können, die betroffenen Grundstückseigentümer in unzumutbarer und damit unzulässiger Art und Weise. Auf Grundlage der rechtskräftigen Planurfassung durften sie davon ausgehen, vollwertig und vollflächig nutzbare Baugrundstücke erworben zu haben. Eine Einschränkung dieses Zieles nur auf nicht mit Gehölzen bestandene Grundstücksteile im Rahmen einer Bauleitplanung führt zur Entwertung weiterer Grundstücksflächenteile und insofern zu einer wirtschaftlichen Schlechterstellung, die entschädigungspflichtig ist.

Es ist ausdrücklicher Wunsch der Eigentümer der Fl.-Nr. 135/1 (Gmkg. Weichendorf), von dem auf ihrem Grundstück bisher vorhandenen Baurecht keinen Gebrauch machen zu wollen und statt einer Wohnbaufläche eine private Grünfläche zu realisieren, sodass der hier vorhandene Gehölzbestand vollständig erhalten werden kann. Auch die Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 135 und 136 (beide Gmkg. Weichendorf) sind freiwillig bereit, Teile des bisherigen Baulandes in Flächen mit einem Erhaltungsgebot für Gehölze zu ändern und auf überbaubare Grundstücksflächen zu verzichten. Sie sind sich der Belange des Arten-, des Klima- und des Naturschutzes bewusst und haben dem Erhalt der im Planvorentwurf dargestellten Gehölzbestände zugestimmt. Ihr Ziel ist eine nachhaltige, zeitgemäße Bebauung unter ausgewogener Berücksichtigung aller Belange.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Hinweise hinsichtlich des Wertes des Gehölzbestandes haben die Eigentümer noch stärker als bisher berücksichtigt und das Plankonzept nochmals modifiziert. So konnten die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen im Rahmen der Entwurfsplanung nochmals um ca. 200 m<sup>2</sup> erhöht werden. Ein über dieses Maß hinausgehender Erhalt der gesamten Gehölzflächen erfolgt aus den genannten Gründen nicht.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan legt keine Solarpflicht fest. Eine Solarpflicht ist jedoch unbedingt bei allen Neubauten nötig, um die Klimaziele der Bundesregierung und die Verpflichtungen im Zusammenhang

mit dem Pariser Klimaabkommen einhalten zu können. Eine Solarpflicht muss im Jahr 2021 eine Selbstverständlichkeit sein. Wir fordern eine Solarpflicht in den B-Plan aufzunehmen.

### **Beschluss 2:**

Auf die Ausführungen in Kapitel 12.4 („Energiekonzept“) wird hingewiesen. Dort legt die Gemeinde Memmelsdorf fundiert dar, warum eine pauschale Solarpflicht nicht festgesetzt wurde und auch nicht festsetzen wird. Das bisherige Energiekonzept des Planvorentwurfes vom 21.07.2021 sieht im Übrigen die Sicherung von Flächen zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Kraft - Wärme - Koppungsanlage vor und damit eine nachhaltige, moderne Energieversorgung des Plangebietes (s. Kap. 8.5 „Flächen für Versorgungsanlagen“).

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 17 Nein 1**

### **Sachverhalt:**

Eine ausreichende Qualität der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird angezweifelt. Dies liegt vor allem an der ungünstigen Jahreszeit der Erfassung (18.11. und 25.11.2020). Die Inhalte werden nicht durch tatsächliche Geländeerfassungen bestimmt, sondern eher theoretisch und auch etwas unmotiviert abgehandelt. Die Unzulänglichkeit der saP wird deutlich an Falschaussagen. Es wird angegeben, dass der Große Wiesenknopf nicht vorkommt. Das ist verkehrt. Er wächst zumindest mit einigen Exemplaren auf der Wiese von Flurstück Nr. 136 (Geländeüberprüfung am 29.8.2021). Auch wird angegeben, dass die Zauneidechse überhaupt keinen potentiellen Lebensraum auf dem Plangebiet hat. Das ist auch verkehrt. Die Zauneidechse kommt nach den Beobachtungen eines Anwohners tatsächlich im Südosten des Plangebietes vor. Auch entsprechen die vorkommenden Saumstrukturen durchaus den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse. Das als Beispiele. Die anderen Annahmen im saP - Gutachten können an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Die saP ist unzulänglich und muss neu erstellt werden.

### **Beschluss 3:**

Im Jahr 2022 erfolgten im Zeitraum zwischen April bis Juli mehrere ergänzende Begehungen zur artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung. Die bis dato vorliegende saP wurde zwischenzeitlich um die hierbei gewonnenen Erkenntnisse ergänzt und inhaltlich fortgeschrieben. Daraus resultierende neue Vermeidungs- und CEF - Maßnahmen wurden in die Planung integriert. Die Belange des Artenschutzes sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Zum Kompensationsbedarf: Hier fällt auf, dass der Bereich des verwilderten Gartens und des teilweise verwilderten Streuobstbestandes (Flurstück 135) nicht berücksichtigt wurden. Hier wäre analog dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ein Kompensationsfaktor von 0,8 anzusetzen. Ebenso wurde das artenreiche Grünland der Wiese im Norden (Flurstücke 136/4 (teilweise), 136/5, 136/6, 136 (teilweise)) nicht bei der naturschutzfachlichen Kompensation berücksichtigt. Hier wäre ein Kompensationsfaktor von 1,0 anzusetzen. Evtl. gibt es allerdings auf Grund des für das Gebiet bestehenden alten Bebauungsplanes hier extra Regelungen, die die fehlende Kompensation rechtfertigen (?).

### **Beschluss 4:**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB. Demnach gilt § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB (s. u. a. Ausführungen in Kap. 15 „Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung“).

## **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 17 Nein 1**

### **Sachverhalt:**

Die Wiese entspricht dem besonders geschützten Biotop nach Art. 23. Da für das Plangebiet ein alter, rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, hat es vermutlich keine Relevanz, dass die Wiesenfläche im Norden dem besonders geschützten Biotop „arten- und struktureiches Dauergrünland“ entspricht. Dieser Sachverhalt sollte nochmal bedacht werden. Zumindest gehört die Wiese im Norden des Plangebietes (Flurstücken 136/4 (teilweise), 136/5, 136/6 und 136 (teilweise)) floristisch - vegetationskundlich zu den besonders geschützten Biotopen nach Art. 23 BayNatSchG. Sie wurde am 29.8.2021 durch E. Spranger begutachtet. Die gesamte Wiese ist relativ homogen ausgebildet, sie ist eben bis schwach geneigt. Die Vegetation ist krautreich, relativ artenreich und mäßig wüchsig. An Arten der Krautartentabelle des §30/Art.23 - Schlüssels (Bayer. Landesamt für Umwelt 6/2020) kommen vor: *Geranium pratense*, *Crepis biennis*, *Ranunculus acris*, *Ranunculus bulbosus*, *Lotus corniculatus*, *Silaum silaus* (häufig!), *Pastinaca sativa*, *Carum carvi*, *Trifolium pratense*, *Plantago lanceolata*, *Achillea millefolium*, *Leontodon autumnalis*, *Centaurea jacea*, *Galium album*, *Lysimachia nummularia* und mit einigen Exemplaren auch *Sanguisorba officinalis*. Mit über 15 Arten werden damit die notwendigen 11 Krautarten erreicht. Auch die weiteren Kriterien für die Einordnung für artenreiches Dauergrünland werden erfüllt (Arten der Glatthaferwiesen kommen gleich mehrere vor, Nährstoffzeiger durchwegs unter 25 %).

### **Beschluss 5:**

Am 23.05.2022 erfolgte durch Höhnen & Partner eine Bestimmung der im Plangebiet liegenden Grünlandflächen auf Grundlage des Bestimmungsschlüssels nach Tafel 36. Auf dieser Grundlage wurden diese Teilflächen als gesetzlich geschützte Flächen erfasst und im Rahmen der zwischenzeitlich vorliegenden Entwurfsplanung bei der Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung berücksichtigt.

## **Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

## **8. Kreisbrandrat, Herr Ziegmann, Scheßlitz, Schreiben vom 18.08.2021**

### **Sachverhalt:**

Die Zufahrten zu o. g. Grundstücken müssen nach den einschlägigen Vorschriften der BayBO vorhanden sein (Achslast 10 to). Bereitstellungsflächen für die Feuerwehr sind über die öffentliche Fläche zu sichern. Die Straßenbreiten von 7,0 m der Planstraßen A + B ist aus Sicht der Feuerwehr ausreichend. Es sollte jedoch ein einseitiges Halteverbot angebracht werden. Der Einfahrtswinkel vom Kellerberg muss den einschlägigen Normen entsprechen. Gegenüber dem Einfahrtswinkel sollte ein totales Halteverbot angebracht werden, damit eine gefahrlose Zufahrt jeder Zeit möglich ist. Die Wendepalte von 20 m x 18 m ist ausreichend, muss jedoch mit einem totalen Haltverbot beschildert werden. Die Löschwassermenge von 96 cbm/für 2 Stunden muss vom Wasserversorger bestätigt werden. Sollten Objekte in diesem Gebiet laut Brandschutzkonzept einen höheren Löschwasserbedarf haben, muss der Bauwerber dafür Sorge tragen, wenn die Wassermenge vom Versorger her nicht ausreichend ist (dringende Empfehlung). Sträucher, Hecken sollten so gepflanzt werden, dass diese bei einem Drehleitereinsatz keine Behinderung darstellen. Sollten Gebäude mit einer Brüstungshöhe von über 7,50 m gebaut werden, muss baulich der zweite Rettungsweg mit geplant werden. Es werden Oberflurhydranten von der Feuerwehr dringend empfohlen. Das Straßenniveau soll so geplant sein, dass bei einem Sturzregen das Wasser über die öffentliche Fläche zügig ablaufen kann, damit Wassereintritt in Kellerräume kaum möglich ist. (wurde von Ihnen bereits berücksichtigt). Sollten weitere Fragen sein, können Sie mich jeder Zeit anrufen.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauvorlage, bei der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 17 Nein 1**

**9. Senioren-, Behinderten und Inklusionsbeauftragte der Gemeinde Memmelsdorf, Frau Gisela Ruschig, Memmelsdorf, Schreiben vom 19.07.2021**

**Sachverhalt:**

In beigefügten Schreiben zum Baugebiet Lerchenfeld, habe ich aus meiner Sicht wichtige Aspekte für ein „inklusives Memmelsdorf“ dargestellt. Ich würde es sehr begrüßen, wenn das Konzept nochmals überdacht und die genannten Punkte mit einfließen würden.

Baugebiet Lerchenfeld – barrierefrei, generationenübergreifend und umwelterhaltend?

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Walz, in der vergangenen Gemeinderatsitzung wurde das neue Wohnprojekt am Lerchenberg in Weichen-dorf vorgestellt. Auf der Tribüne war schlecht zu verstehen, wie dies im Detail aussehen soll. Aber ich glaube, barrierefreies Bauen wurde nicht erwähnt. Inklusion bedeutet für mich, dass Wohnungen für Menschen mit Behinderung (z.B. junge Familien mit Kindern, die auf den Rollstuhl angewiesen sind) in einer neuen Bebauung immer mit eingeplant werden müssten. Zumindest sollten die unteren Etagen barrierefrei gestaltet werden, dann wären auch Besuche von Menschen, die auf den Rollstuhl/Rollator angewiesen sind, möglich. Bei Wegen und Parkplätzen muss dieser Aspekt ebenso berücksichtigt werden. [REDACTED], der seit Geburt den Rollstuhl nutzen muss und nach langer Suche eine Wohnung in Meedensdorf gefunden hat, hat in einem FT Artikel eindringlich auf diese Barrieren hingewiesen. Ein weiterer Aspekt für Barrierefreiheit: Die meisten Menschen möchten im eigenen Haus alt werden und solange wie möglich darin leben. Begrüßt hätte ich, wenn eine generationsübergreifende Siedlung angedacht worden wäre. Ausgrenzungen von älteren Menschen würden dadurch vermieden. Der Nutzen, der sich aus der gemischten Besiedlung ergibt, z.B. in Form von Nachbarschaftshilfe jeglicher Art, soziale Kontakte, etc., wird sehr häufig beschrieben.

**Beschluss 1:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um künftige, private Wohnhäuser. Inwieweit der künftige Bewohner sein Wohneigentum bei der Planung und Bauausführung barrierefrei/seniorengerecht gestaltet, liegt außerhalb der Einfluss-sphäre des vorliegenden, prüferelevanten Bauleitplanverfahrens. Der BBP/GOP schließt generationenübergreifendes Wohnen nicht aus bzw. macht dies nicht unmöglich. Demnach können auch Senioren im Plangebiet Wohneigentum erwerben. Die Gemeinde Memmelsdorf kann mittels des BBP/GOP jedoch die für ein derartiges Konzept notwendige Durchmischung nicht steuern. Soweit dies auf der Ebene der Bauleitplanung möglich/zulässig ist, hat die Gemeinde Memmelsdorf den Aspekt der Barrierefreiheit bei den Festsetzungen und Vorgaben für die Verkehrsflächen berücksichtigt (s. hierzu u. a. Ausführungen zur baulichen Ausgestaltung von Mischverkehrsflächen in Kap. 8.4 „Verkehrsflächen“). Bei objektiver Betrachtung muss jedoch insgesamt diagnostiziert werden, dass die Plangebietsflächen aufgrund ihrer natürlichen Verhältnisse (Lage an einem Hang sowie am Hochpunkt einer vergleichsweise steilen Straße) im Hinblick auf ihre Seniorengerechtigkeit und auf den Aspekt der Barrierefreiheit als wenig attraktiv zu bewerten ist.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 17 Nein 1**

**Sachverhalt:**

Unabhängig von den Themen, die mein ehrenamtliches Mandat betreffen, schließe ich mich der Meinung von Herrn Distler und den Ausführungen von Herrn Hugel an:

- Ich denke, ein „Häuschen“ für 500.000,- € ist für eine junge Familie nicht einfach zu stemmen (Durchschnittsverdienst 2021 netto für Menschen unter 30: 2044,00 €).

- Zudem frage ich mich, ob hier das Preis-Leistungsverhältnis passt. Die Grundstücke sind sehr klein und für mich ein extremer Kontrast zum zuletzt bebauten Wohngebiet in Meedensdorf. Es gibt keine Keller, d.h. der ebenfalls geringe Wohnraum muss auch noch einen Wirtschaftsraum enthalten und eventuell Platz für die Fernwärmaufbereitung.
- Es sind Reihenhäuser, die m. E. doch günstiger sein müssten als Doppelhäuser. Wenn ich diese jetzt vergleiche mit den geplanten Doppelhäusern in Weichendorf für 575.000,- €, dann erlebe ich dieses Angebot als nicht günstig.
- Die Preise wären auch für mich nicht zu stemmen. Wenn ich jetzt mein Haus für eine junge Familie räumen und verkaufen würde, dann müsste ich noch draufzahlen!

### **Kenntnisnahme:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt:**

Und ich denke auch, eine derartige Wohnform passt in Städte, wo jeder froh ist etwas grün vor dem Haus zu haben. Ich kenne derartige Reihenhäuser aus meiner Heimatstadt München, aber ich denke, es muss bei uns auf dem Land andere Möglichkeiten geben. Es ist absolut wichtig mit Land sparsam umzugehen, aber nicht plausibel bei jungen Familien anzufangen, während für Industrie und Gewerbe Land geopfert wird. Ich weiß nicht, ob vorab eine Ideensammlung stattgefunden hat, so dass die unterschiedlichen Aspekte vorgebracht und in die Planung mit einfließen konnten, z. B. auch den Baumbestand zu erhalten und den Lärmschutz zu beachten. Absolut kritisch und bedauerlich finde ich, dass Eichen gefällt werden müssen. Durch ihre Tiefwurzeln und das Wurzelgeflecht stabilisieren sie sicher den Hang besser als Beton. Zudem sind sie damit in der Lage sehr viel CO<sub>2</sub> aufzunehmen und Sauerstoff wieder abzugeben. Ich würde es sehr begrüßen, wenn das Konzept nochmals überdacht und die genannten Aspekte mit einfließen würden.

### **Beschluss 2:**

Die im Plangebiet zulässigen Bauweisen orientieren sich an dem, was im Umfeld vorhanden ist. Die geplanten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser fügen sich in die Umgebung ein. Gleiches gilt für die festgesetzte, maximal zulässige Geschossigkeit, die Gebäudehöhen und für die Dachformen (s. Kap. 7.8.1 „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“, Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“, Kap. 8.3 „Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“ und Kap. 9.2 „Dachgestaltung“). Der BBP/GOP setzt sich mit den Belangen des Klimas auseinander und trifft hierfür relevante Festsetzungen (s. u. a. Ausführungen in Kap. 12.2 „Klima“, Kap. 12.3 „Luft“ und Kap. 12.4 „Energiekonzept“). Der BBP/GOP genügt den diesbezüglich geltenden, gesetzlichen Anforderungsprofilen. Bezüglich des Erhaltes von Gehölzflächen wird auf die Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 7 des Bund Naturschutz vom 30.08.2021 verwiesen, die hier analog gelten. Gegenüber dem Planvorentwurf wird im Rahmen der Planfortschreibung zusätzliche Gehölzfläche erhalten. Darüber hinaus wird die Anzahl zulässiger Wohngebäude nochmals um zwei reduziert.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

## **10. Kreisheimatpfleger Herr Rössler, Altendorf, Schreiben vom 02.09.2021**

### **Sachverhalt:**

Baudenkmäler sind nicht betroffen, zum möglichen Vorkommen archäologischer Befunde wurden entsprechende Vorschriften aufgenommen. Daher kommt von meiner Seite keine Stellungnahme.

### **Kenntnisnahme:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



## 11. SPD - Fraktion Memmelsdorf, Herr Stephan Starost, Schreiben vom 27.08.2021

### Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion sieht sich in der Ablehnung des Konzeptes in der GR-Sitzung im Juni bestätigt. Die Details des B-Planes stellen keine sinnvolle städteplanerische, ökologische und nachhaltige Verdichtung der Bebauung dar, sondern feuern in erster Linie eine spekulative Entwicklung der Immobilienpreise im Gemeindegebiet an. Leider konnten wir hier keine Mehrheit finden und wollen nach den letzten beiden Sitzungen folgende konstruktive Ergänzungen in der Sondersitzung behandelt wissen. Im Detail wurde der B-Plan dann im Juli vorgestellt. Hierzu folgende Eingaben bzw. Anträge zur Abstimmung im GR: Der Antrag der letzten Sitzung, zwei Doppelhäuser aus dem B-Plan zu nehmen war eindeutig mit dem Erhalt eines größeren Grünbereiches verknüpft. Die Reduzierung könnte auch der allg. Entzerrung und damit geringeren Versiegelung Möglichkeiten bieten. Dies wurde im Vorschlag des Planungsbüros ignoriert und der B-Plan ist entsprechend dem Beschluss nachzubessern. Ein weiterer Beschluss ist daher wohl nicht nötig. Eine neue Planvariante ist vorzulegen (minus der zwei gekennzeichneten Doppelhäuser, plus des zusätzlichen Erhalts des Grünbereiches, minus der 12 zugeordneten Stellplätze) (Das ist kein Antrag sondern die Forderung der Umsetzung entsprechend dem demokratischen Willen)

### Beschluss 1:

Der Planvorentwurf (Stand: 21.07.2021) entspricht der in der Gemeinderatssitzung am 21.07.2021 gefassten Beschlusslage. Der Gemeinderat Memmelsdorf hat dies in seiner Sitzung am 15.09.2021 nochmals ausdrücklich bestätigt.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 13 Nein 4**

*/2. Bgm. Reinwald nicht anwesend /*

### Sachverhalt:

Antrag: Die Erschließungsstraße ist als „Private Anliegerstraße“ im Plan dargestellt und auch in der Rücksprache so bestätigt. Aufgrund der schwierigen Topografie ist der Gedanke nachvollziehbar, hierfür keine Verantwortung zu übernehmen. Im Gegensatz zu den sehr kleinen Erschließungsbereichen am Weingarten und in Laubend, sind hier aber ca. 20 Wohneinheiten zu erschließen. Durch weitere solcher „Privatstraßen“ wird die „Strabs“ indirekt wieder eingeführt, die Stellplatzsatzung ausgehebelt, die Verkehrssicherheit nicht eindeutig gewährleistet (Winterdienst, Ausbesserungen, Parkraumüberwachung und gemeindliche Hoheit z. B. für die Einrichtung eines Behinderten - Parkplatzes und behindertengerechter Zugang der Anwesen). Wir beantragen daher, dass die Widmung entsprechend der Baugebiete Meedensdorf und Weichendorf Bachstraße im üblichen Umlegungsverfahren nach der hoheitlichen Planung und Bauausführung durch die Gemeinde erfolgt.

### Beschluss 2:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte sind auf der Ebene eines öffentlich - rechtlichen Bauleitplanverfahrens irrelevant. Sie obliegen nicht dem Regelungsumfang bzw. der Regelungsbefugnis der Bauleitplanung. Unzutreffend ist die Tatsache, dass der BBP/GOP eine „Private Anliegerstraße“ festsetzt. Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass die Baugebietsstraße tatsächlich gemäß ihrer künftigen Funktion bzw. ihres Nutzungszweckes als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt ist. Ergänzend wird zum besseren Verständnis auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 8.4 „Verkehrsflächen“) hingewiesen. Der BBP/GOP trifft demnach keine Vorgaben hinsichtlich der künftigen Eigentumsverhältnisse der „Planstraße A und B“.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **Sachverhalt:**

Information: Der Nachhaltigkeitsgedanke für eine spätere Nutzung auch im höheren Alter oder eine beispielhafte Darstellung des damit verbundenen Aufwandes ist sicherlich eine private Verantwortung des Investors. Wir wünschen uns eine grobe Abschätzung des Aufwandes für einen solchen Umbau in der Sitzung durch die Planer darzustellen und mögliche Interessenten darauf hinzuweisen.

### **Beschluss 3:**

Auf die Beschlüsse zur Stellungnahme Nr. 9 der Senioren-, Behinderten- und Inklusionsbeauftragten (19.07.2021) wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

### **Sachverhalt:**

Information: Die Zugänglichkeit der Wohneinheiten ist ggf. durch die steile Auffahrt abbiegend aus der ebenfalls steilen Haupteinfahrt gegeben. Bitte stellen sie dar, dass Kommunalfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen eine direkte Einfahrt möglich ist. Die Zugänglichkeit zum Grünbereich (Wäldchen) und den Gärten ist darzustellen inkl. der max. Fahrzeugbreite und Belastungsgrenze. Inwieweit sind Baumfällung im Bedarfsfall oder Anfahrt von Humus oder selbst Sandkastenbefüllung in den für Familien ausgelegten Nutzungsbereichen möglich bzw. vorgesehen.

### **Beschluss 4:**

Im Rahmen einer technischen Vorprüfung ist zwischenzeitlich überprüft und nachgewiesen, dass eine richtlinienkonforme Anbindung der „Planstraße A“ an die Straße „Kellerberg“ gewährleistet ist. Auf dieser Grundlage sichert der BBP/GOP alle künftig hierfür notwendig werdenden Flächen. Bezüglich der Erreichbarkeit der jeweiligen Einzelgrundstücke wird auf die Darstellungen in den Präsentationen der Grundstückseigentümer/Investoren hingewiesen, aus denen alle relevanten Angaben zu entnehmen sind. Diese Informationen liegen den Fraktionen vor, daher erübrigen sich an dieser Stelle weitere Ausführungen.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 17 Nein 1**

### **Sachverhalt:**

Die Wasserberechnungen wurden in der letzten Sitzung als durchgeführt und i. O. beschrieben. Bitte stellen sie diese vor und zwar hinsichtlich Schmutzwasser, Oberflächenwasser und Starkregensimulation. Beim Oberflächenwasser legen sie bitte dar, inwieweit sich hier eine mögliche Verdichtung der vorhandenen Bebauung begrenzt wird. (Einschränkung Nachverdichtung Kellerberg, Am Anger und Michaelsberger Weg).

### **Beschluss 5:**

Alle diesbezüglich für das Bauleitplanverfahren relevanten Angaben/ Informationen sind der Planbegründung zu entnehmen, die in diesem Zusammenhang in ihrer Gesamtheit und insofern im Gesamtkontext zu würdigen/betrachten ist. Die Stellungnahme des FB „Wasserrecht“ am LRA Bamberg unterstreicht die Richtigkeit der gemeindlichen Angaben.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 18 Nein 0**

### **Sachverhalt:**

Antrag: Aus ökologischer Hinsicht sehen wir im Vergleich zum Bebauungsplan Meedensdorf einen Rückschritt. Die Bebauung lässt weder die Bepflanzung mit großkronigen Bäumen zu noch sieht sie eine nennenswerte Regenrückhaltung vor. Den nachhaltigen Fortbestand der Dachbegrünung sehen wir als nicht nachvollziehbare Vorgabe, die bei ersten Dichtigkeitsthemen oder privaten Gestaltungswünschen folgenlos weichen wird. Wir beantragen daher zusätzlich ein Regenrückhaltekonzept (z. B. zentral) für das Oberflächenwasser des gesamten B-Plan Bereichs.

### **Beschluss 6:**

Der BBP/GOP „Kellerberg“ setzt Pflanzgebote (Bäume) je Baugrundstück fest (s. Abschnitt III. Ziffer 1.9.1 der Planurkunde). Der Vergleich des jeweiligen Festsetzungskataloges beider Bauleitpläne widerlegt auch die übrigen Aussagen, wie nachfolgend nur exemplarisch an einigen Punkten verdeutlicht wird, die allesamt im BBP/GOP „Meedensdorf Ost“ nicht enthalten sind:

- Der BBP/GOP schreibt für die private Grundstückseingrünung die Verwendung von Insektennährgehölzen sowie von stadtklimaresistenten, hitze-/frostverträglichen, trockenheitsresistenten Gehölzen vor.
- Festgesetzt sind Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag.
- Festgesetzt ist das Verbot von Stein-/Schottergärten.
- Festgesetzt sind flächendeckende Dachbegrünungen sowohl im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude als auch aller Nebengebäude (inkl. Carports). In Meedensdorf galt dies nur für Flachdachgaragen und Carports.
- Festgesetzt sind Maßnahmen zur Fassaden-/Wandbegrünung.
- Festgesetzt sind deutlich strengere und detaillierte Vorgaben zur insektenfreundlichen Ausführung der Straßenbeleuchtung.

Bereits die festgesetzte, mindestens extensive Dachbegrünung gewährleistet eine Wasserrückhaltung in der Fläche und insofern einen erheblichen zeitverzögerten Abfluss in die Kanalisation. Hinzu kommt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (limitiert die überbaubare/versiegelbare Fläche), die Vorgabe zur Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, das Verbot von Stein-/Schottergärten und der Erhalt der Versickerungsfähigkeit weiter Geltungsbereichsflächen durch die Festsetzung zum Erhalt der hier vorhandenen Gehölzbestände.

Im zwischenzeitlich erarbeiteten Planentwurf wurde gegenüber dem Vorentwurf festgelegt, dass das gesamte, im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in Richtung Osten in die Straße „Am Anger“ und in den hier vorhandenen Regenwasserkanal abzuführen ist. Eine Einleitung, auch eine gedrosselte, zeitverzögerte Einleitung in den Mischwasserkanal in der Straße „Kellerberg“ ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich, wie anhand der Kanalnetzberechnungen nachgewiesen werden konnte. Für die Einleitung in den Regenwasserkanal in der Straße „Am Anger“ sind auf dieser Grundlage exakte Vorgaben hinsichtlich der Einleitungsmengen gemacht. Sofern erforderlich, so der neue Festsetzungskatalog, sind im Plangebiet Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. Rückhalteziele, Stauraumkanäle). Eine geordnete und für Dritte schadensfreie Baugebietsentwässerung ist sichergestellt.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 17 Nein 1**

### **Sachverhalt:**

Information: Es ist zudem darzustellen, diesen Bebauungsplan CO<sub>2</sub>-neutral mit Energie zu versorgen.

### **Beschluss 7:**

Diesbezügliche Nachweisführungen/Darstellungen sind nicht Bestandteil eines öffentlich - rechtlichen Bauleitplanverfahrens (Angebotsbebauungsplan) und erfolgen daher nicht.

### **Mehrheitlich beschlossen**

12. **SPD - Fraktion Memmelsdorf, Herr Stephan Starost, Schreiben vom 22.09.2021**

**Sachverhalt:**

Bgm. Schneider hat in der Sitzung zum Auslegungsbeschluss aufgefordert Einwände und Anträge zu formulieren. Auch wenn das Verfahren nun zeitlichen Aufschub erfahren sollte und mehrere Hinweise auch durch das Landratsamt zur Änderung des Planes aufrufen, haben wir nach erneuter Durchsicht die Unabhängigkeit von einer detaillierten Planung als Grundlage für die beiden eingereichten SPD Anträge festgestellt und möchten gerne daran festhalten. Zudem trage ich ihnen gerne zusätzliche Informationen zusammen. Antrag 1 im Wortlaut: Die Erschließungsstraße ist als „Private Anliegerstraße“ im Plan dargestellt und auch in der Rücksprache so bestätigt. Aufgrund der schwierigen Topografie ist der Gedanke nachvollziehbar, hierfür keine Verantwortung zu übernehmen. Im Gegensatz zu den sehr kleinen Erschließungsbereichen am Weingarten und in Laubend sind hier aber ca. 20 Wohneinheiten zu erschließen. Durch weitere solcher "Privatstraßen" wird die „Strabs" indirekt wieder eingeführt, die Stellplatzsatzung ausgehebelt, die Verkehrssicherheit nicht eindeutig gewährleistet (Winterdienst, Ausbesserungen, Parkraumüberwachung und gemeindliche Hoheit z. B. für die Einrichtung eines Behinderten-Parkplatzes und behindertengerechter Zugang der Anwesen). Wir beantragen daher, dass die Widmung entsprechend der Baugebiete Meedensdorf und Weichendorf Bachstraße im üblichen Umlageverfahren nach der hoheitlichen Planung und Bauausführung durch die Gemeinde erfolgt.

**Beschluss 1:**

Auf den diesbezüglich relevanten Beschluss zur Stellungnahme Nr. 11 vom 27.08.2021 wird verwiesen. Dieser gilt hier analog.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 14 Nein 2**

*/ GRin Braun und GR Mattausch nicht anwesend /*

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Memmelsdorf hat bereits im Wohngebiet Waldblick / Meedensdorf durch die Integration von Zisternen in die Erschließung eine Richtung aufgewiesen, die trotz Flächenversiegelung die Gefährdung tieferliegender Wohnbebauung verringert. Zudem wird die Ressource Trinkwasser nachhaltig geschont. Im neuen B-Plan Kellerberg würde man nun von diesem Grundsatz abweichen.

**Beschluss 2:**

Die genannten Planfälle können mit dem vorliegenden Planfall nicht verglichen werden. Die jeweils individuell unterschiedlichen Ausgangsbedingungen/-voraussetzungen bleiben außer Acht (z. B. Geländetopographie, Vorflutverhältnisse, Art und Umfang des bestehenden Leistungsnetzes, Höhenlage der Kanalleitungen). Demnach ist das Entwässerungskonzept für jeden Planfall individuell zu erarbeiten. In Meedensdorf beispielsweise sind nur freistehende Einzelhäuser auf durchschnittlich ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstücken zulässig. Hier ist ausreichend Platz, um eine Zisterne unterbringen zu können. Darüber hinaus ist das Gebiet auch topographisch weitgehend unproblematisch. In Meedensdorf sind keine flächendeckenden Dachbegrünungen für Wohn-/Hauptgebäude festgesetzt. Bereits diese kurze Beschreibung zeigt, dass sich die dortigen Verhältnisse und Maßnahmen nicht identisch auf den Bereich „Kellerberg“ übertragen lassen. Insofern greift dieser Einwand insgesamt zu kurz und übersieht, dass bei den im Bereich „Kellerberg“ zu erwartenden Grundstücksgrößen bzw. den hier zur Verfügung stehenden Flächen Zisternen nicht das geeignete Mittel der Wahl sind.

**Mehrheitlich beschlossen**

## Ja 13 Nein 3

*/ GRin Braun und GR Mattausch nicht anwesend /*

### **Sachverhalt:**

Antrag 2 im Wortlaut: Aus ökologischer Hinsicht sehen wir im Vergleich zum Bebauungsplan Meedensdorf einen Rückschritt. Die Bebauung lässt weder die Bepflanzung mit großkronigen Bäumen zu noch sieht sie eine nennenswerte Regenrückhaltung vor. Den nachhaltigen Fortbestand der Dachbegrünung sehen wir als nicht nachvollziehbare Vorgabe, die bei ersten Dichtigkeitsthemen oder privaten Gestaltungswünschen folgenlos weichen wird. Wir beantragen daher zusätzlich ein Regenrückhaltekonzept (z. B. zentral) für das Oberflächenwasser des gesamten B-Plan Bereiches.

### **Beschluss 3:**

Auf den diesbezüglich relevanten Beschluss zur Stellungnahme Nr. 11 vom 27.08.2021 wird verwiesen. Dieser gilt hier analog.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 14 Nein 2**

*/ GRin Braun und GR Mattausch nicht anwesend /*

### **Sachverhalt:**

Anmerkung: Der BUND fordert wie z. B. auch die CSU eine verpflichtende Anbringung von Solarzellen für Neubauten => Begrünte Dachflächen sind kaum noch zur Regenrückhaltung wirksam. Auch nachträgliche Anbringung wäre vermutlich in Zukunft vorrangig einer Bebauungsplanvorgabe. Bitte stimmen sie daher für die Fortführung der gemeindlichen Strategie zur Regenrückhaltung und damit für die verpflichtende Ergänzung im B-Plan mit einer vergleichbaren Gesamtmenge wie im Baugebiet Waldblick in Meedensdorf.

### **Beschluss 4:**

Hinsichtlich der Festsetzung von Solaranlagen wird auf den diesbezüglich relevanten Beschluss zur Stellungnahme Nr. 7 des Bund Naturschutz (30.08.2021) verwiesen, der hier analog gilt.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0**

*/ GRin Braun nicht anwesend /*

### **Sachverhalt:**

Ergänzende Hinweise und Motivation:

- 1) Das LRA Bamberg weist darauf hin, dass die Stellplatzsatzung dennoch nicht erfüllt wird, zweifelt an der kompletten umfänglichen Erschließung einzelner Wohneinheiten und vermisst eine Begründung für die Erschließung als Privatstraße.
- 2) Zukünftige Eigenheimbesitzer würden mit zusätzlichen Kosten rechnen können (Unterhalt, Wiederherstellung mit 100% Umlage, Winterdienst, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen, Haftung). Eigentlich ist der geäußerte Wunsch ja bezahlbaren Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Privatstraße - Verkehrsrecht & Straßenbenutzung 2021 ([bussgeldkatalog.org](http://bussgeldkatalog.org)).
- 3) Die Frage für die Haftung oder Umlegung auf den mitnutzenden hinterliegenden Grundstückseigner ist fraglich.
- 4) Die StVo ist zwar gültig, die Eigentumsgemeinschaft darf den Parkverkehr aber selbst regeln. Besucher und Anlieger (Arzt und Handwerker) müssten ggf. auf den Kellerberg ausweichen.
- 5) Die Transparenz in der Umlegung ist nicht gegeben.

- 6) Ev. Baumängel und Schadensersatz gegenüber dem Bauträger sind von Seiten der Käufer darzustellen und einzuklagen.
- 7) Gleichbehandlung mit anderen Baugebieten mit vergleichbarer Anzahl von Anliegern. (Quelle: Privatstraße - Verkehrsrecht & Straßenbenutzung 2021 (bussgeldkatalog.org)).
- 8) Generell sind solche Widmungen eher für Zufahrten von Geschäften oder Betrieben umgesetzt.

Bitte stimmen sie daher für ein Umlageverfahren, welches transparent und fair den zukünftigen Bewohnern die gleichen Voraussetzungen bietet wie in den vergleichbaren Wohngebieten.

### **Beschluss 5:**

Zu 1) Diese Aussage ist unzutreffend, wie mit Blick auf die Stellungnahme des FB „Verkehrswesen“ am LRA Bamberg vom 01.09.2021 zu erkennen ist. Auf den diesbezüglichen Beschluss der Gemeinde Memmelsdorf wird verwiesen. Er gilt hier analog.

Zu 2) - 8): Da es sich um im Rahmen der Bauleitplanung nicht abwägungserhebliche Belange handelt, erübrigen sich an dieser Stelle weitere Ausführungen.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 2**

## **13. Fraktion „Grünes Memmelsdorf“, Schreiben v. 15.09.2021**

### **Sachverhalt:**

Hiermit beantragen wir bezogen auf den Bebauungsplan, welcher seit dem 3.8.2021 öffentlich ausliegt, folgende Änderungen:

1. Analog unseres Antrags vom 21.07.21 ersatzlose Reduzierung des Baufensters A,B,C links an das Flurstück 135/1 angrenzend auf die Hauseinheit A sowie das Baufenster F (3 Wohneinheiten) auf die Größe und Lage des ehemaligen Baufensters G (2 Wohneinheiten). Ehemalig bezieht sich dabei auf den vorliegenden Planungsentwurf vom 21.07.2021. An diesen o.g. Baufenstern dürfen nach der Reduzierung keine weiteren Änderungen/Überplanungen vorgenommen werden.

2. Des Weiteren beantragen wir, dass der Kanal zum Anger hin geschossen wird um möglichst viel Wald- und Heckenbestand in diesem Bereich vor der Rodung zu schützen.

Begründung: Die Bedeutung des Eichenwäldchen sowie der Heckenstrukturen für die Frischluftzufuhr und zur Kühlung, sprich dem Mikroklima, ist immens. Neben dem Schutz vor Bodenerosion kommt auch noch die besondere Saugwirkung eines Waldes bei Starkregen dazu, was ja gerade jetzt in seiner Bedeutung besonders relevant ist. Zudem ist er Lebensraum für viele Arten und besonders für Insekten - im Lebensraum Eichenwald existiert die größte Anzahl an Insekten überhaupt. Bäume haben, je älter sie werden, eine steigende CO<sub>2</sub>-Speicherfähigkeit, die wir in Zeiten des sich verstärkenden Klimawandels dringend benötigen. Ausgleichflächen mit frisch gepflanzten Bäumen können dies erst in 30 bis 40 Jahren kompensieren. Im Gebiet ist mit großer Sicherheit die besonders geschützte Art der Zauneidechse vorhanden. Für diese sind die Heckensäume an den Waldrändern besonders wichtig und wertvoll. Dies ist ein weiterer Hinweis auf die Bedeutung und die Wichtigkeit der Erhaltung des Eichenwäldchens. Arten- und Klimaschutz benötigt jetzt sofortige Maßnahmen. Dort, wo die Gemeinde Memmelsdorf Verantwortung übernehmen und ihren Beitrag leisten kann, sollte sie dies auch unbedingt tun. Will Bayern gemäß der Regierungserklärung von Ministerpräsident Söder im Juli 2021 bis 2040 klimaneutral werden - dies will man u.a. mit Schutz der Wälder und Aufforstung erreichen - sollte es uns als Gemeinde per se gelingen, den Wald den wir haben, größtmöglich zu schützen. Auch aus städtebaulicher Sicht ist das Eichenwäldchen von besonderer Bedeutung, da es den Ort und die Besiedlung in schöner und charakteristischer Weise

gliedert. Die dort bereits wohnende Bevölkerung von Weichendorf hat ein Anrecht darauf.



### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Memmelsdorf verweist auf ihre Beschlüsse zu den privaten Stellungnahmen Nr. 1 vom 07.08.2021, Nr. 4 vom 17.08.2021, Nr. 6 vom 18.08.2021 und Nr. 9 vom 31.08.2021, die hier analog gelten.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 14 Nein 4**