

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 430a „ATZENHOF SÜDWEST“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB

.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
1	<p>Rüdiger u. Christa Liegau Atzenhofer Str. 81 90768 Fürth Durch die Familie Liegau werden die Einwände die sie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorbrachten aufrecht erhalten. Somit werden diese erneut abgewogen</p> <p>Durch uns wurde auf eine Überflutung unserer Grundstücke, bedingt durch das starke Gefälle und die Hanglage des großen Feldes hingewiesen. Ein besonders großer Schaden - DM 300.000,- war 1996 an den vier Anwesen Atzenhofer Str. 71,73.81 und 83 entstanden, als zusätzlich zum Gefälle auch noch vom Pächter der Besitzer des Feldes längs statt quer gepflügt wurde.</p> <p>Die damalige Besitzerin, Frau Margarita Beck, Atzenhofer Str. 71, klagte gegen den Pächter Johann Rösch vor dem Landgericht, wir anderen Besitzer, Atzenhofer Str. 73 -Fam. Puchta, Atzenhofer Str. 83 Burger, Atzenhofer Str. 81-Fam. Liegau, schlossen uns dieser Klage aus Kostengründen an und wurden auch alle letztendlich für den Schaden entschädigt.</p> <p>Wir sind nun im Besitz des damaligen Sachverständigengutachtens gelangt, was jedoch nur das Grundstück 71 betrifft -aus o.g. Gründen der Kosten wurde für die anderen Anwesen kein erneutes Gutachten nötig. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass bedingt durch die starke Hanglage des großen Feldes immer wieder mit Wasserschäden in unseren tiefer gelegenen Grundstücken</p>	<p>Für das geplante Baugebiet selbst ist die Abführung des anfallenden Schmutz- bzw. Oberflächenwassers geplant.</p> <p>Des Weiteren sollen durch eine Geländemodellierung im Bereich der Ortsrandeingrünung/Vogelschutzhecke die Grundstücke im Geltungsbereich vor einer Überschwemmung geschützt werden. Eine entsprechende Vereinbarung soll im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.</p> <p>Da die Erschließung und die Geländemodellierung den bereits bebauten Grundstücken vorgelagert sind, ist in diesem Bereich mit keinem überschüssigen Oberflächenwasser mehr zu rechnen.</p> <p>Die Hinweise von Rüdiger und Christa Liegau wurden somit berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 430a „ATZENHOF SÜDWEST“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>gerechnet werden muss. Das Anwesen Atzenhofer Str. 7 1 wurde nach dem letzten großen Wasserschaden an die Familie Wolter-End verkauft. Diese neuen Besitzer erklärten dem Sachverständigen, dass auch 1998 und 1999 Wasser in ihr Grundstück lief -siehe Seite 1 1 des Gutachtens. (auch in den letzten Jahren war das oftmals der Fall nach Aussage der Frau Wolter-End).</p> <p>Wir übergeben Ihnen aus diesen Gründen zu Ihrer Information eine Kopie des Sachverständigengutachtens von Herrn Prof. Dr. Ing. Richard A. Herrmann.</p>	
--	--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 430a „ATZENHOF SÜDWEST“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB

Nr. 2	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Rüdiger u. Christa Liegau Atzenhofer Str. 81 und zwei unleserliche Unterschriften</p> <p>Durch die Familie Liegau werden die Einwände die sie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorbrachten aufrecht erhalten. Somit werden diese erneut abgewogen</p> <p>Da wir über die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verständigt und auch nicht in das Verfahren einbezogen wurden, lehnen wir eine Bebauung ab.</p> <p>Des Weiteren möchten wir gegen den Bebauungsplan große Bedenken anmelden.</p> <p>Für uns und unsere Nachbarn, ist es nicht nachvollziehbar, warum in ein bestehendes Feld und somit in eine vorhandene Landschaft hinein gebaut werden soll. Das vorhandene Feld würde damit zum größten Teil vernichtet, wo es doch genügend andere und passendere Grundstücke zur Bebauung gibt, ohne dabei die Natur zu zerstören.</p>	<p>Die für das Baugebiet notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in einem förmlichen Verfahren gem. Baugesetzbuch durchgeführt. Hierbei wurde die Öffentlichkeit zweimal beteiligt. Die entsprechenden Termine wurden, gem. den gesetzlichen Vorschriften, jeweils im Amtsblatt der Stadt Fürth bekanntgegeben (persönliche Anschreiben sieht das Verfahren nicht vor). Somit waren die Einwander am Verfahren beteiligt.</p> <p>Nachdem in der Stadt Fürth weiterhin mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist und die Anzahl der von einer Person bewohnten Quadratmeter (Auflockerungsbedarf) ständig zunimmt, ist es grundsätzlich notwendig im Stadtgebiet weitere Wohngebiete auszuweisen. Die Lage der Wohngebiete ist von mehreren Faktoren abhängig. Grundlegende Faktoren sind hierbei die Darstellung im Flächennutzungsplan, die Verfügbarkeit von entsprechenden Flächen und die Erschließungsmöglichkeiten.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 430a „ATZENHOF SÜDWEST“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Naturschutz: Dieses Feld ist für sehr viele Tiere der Lebensraum der verloren ginge. Nicht nur dass Hasen, Rebhühner, Fasanen, Störche, Eichhörnchen, Füchse, Igel, Rehe etc. dort ihre Bleibe haben, so sind auch eine große Anzahl von Vögeln hier heimisch zwar Rothkelchen, Kohlmeise, Blaumeise, Drossel, Kleiber, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Sperber, Merlin, Wildtaube, Türkentaube, Elster, Amsel, Sperling, Zaunkönig, Distelfink, Grünfink, Habicht, ja selbst ein Pirol wurde gesichtet.</p> <p>Infrastruktur Die Infrastruktur ist in Atzenhof sehr schlecht, es gibt keinen Laden, selbst für die einfachsten Erledigungen wird das Auto benötigt. Durch die weitere Bebauung wird der starke Kfz-Verkehr in Atzenhof noch stärker werden.</p>	<p>Nachdem die Grundstücke in Atzenhof im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, die Verfügbarkeit gegeben ist, keine weiteren wesentlichen Probleme vorliegen (z.B. Altlasten, Lärmschutz etc.) und durch die vorgesehene Bebauung das Feuerwehrgerätehaus in den Siedlungskörper integriert werden kann, wurde für den betreffenden Bereich vom Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Eingriff in die Natur wird durch entsprechende Maßnahmen (insbesondere durch die geplante Vogelschutzhecke) ausgeglichen; eine entsprechende Berechnung ist der Begründung beigelegt.</p> <p>.</p> <p>Die betreffende Fläche wird momentan als "intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche" eingestuft und bietet den genannten Tieren keinen angemessenen Lebensraum. Die alleinige Sichtung der genannten Tiere im betreffenden Bereich bedeutet nicht, dass diese Tiere hier ihre Brut und Niststätten bzw. ihren zentralen Lebensraum haben. Des Weiteren ist festzustellen, dass an den Geltungsbereich weiträumig Freiflächen angrenzen, die den geringfügigen Flächenverlust als vertretbar erscheinen lassen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann festgestellt werden, dass die Eingriffe ausgeglichen werden können und damit keine wesentlichen Veränderung der naturräumlichen Situation entsteht.</p> <p>Unter Berücksichtigung der hohen Mobilität unserer heutigen Gesellschaft und der direkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie 173) ist es gerechtfertigt ein Baugebiet dieser geringen Größenordnung in einem Ortsteil mit eingeschränkter Infrastrukturversorgung auszuweisen. Es ist darüber hinaus sinnvoll,</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 430a „ATZENHOF SÜDWEST“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Überflutung bedingt durch das starke Gefälle: Die vorgesehene Bebauung schließt direkt an unsere Grundstücksgrenze und unsere hier vorhandene Mauer an. Unmittelbar nach der Mauer ist ein größeres Feld mit starker Hanglage, unser Grundstück befindet sich am untersten Rand der Fläche, was bereits zu Überflutungen führte. Letztmals im Jahr 1996 waren wir, wie auch die Anwesen Atzenhofer Str. 83, 73 und 71 davon sehr stark betroffen. Alle Grundstücke und alle Keller dieser 4 Anwesen waren mit Schlamm überflutet und es ist damals ein Schaden von weit über DM 300.000.- DM entstanden. Auch an der Buswendekehre wird nach starken Regenfällen immer wieder festgestellt, dass Wasser und Schlamm vom Feld (Acker) bis zur Hauptstraße dringt.</p> <p>Wie wird bei einer Bebauung sichergestellt, dass kein Wasser vom Hang in unsere Grundstücke eindringen kann, wie soll das Wasser abgefangen werden, welche Entwässerung ist vorgesehen. Wir fordern auf alle Fälle, dass bei einer evt. Bebauung Maßnahmen vorgenommen werden.</p> <p>Veränderung des ursprünglichen Geländes und Wiederherstellung des alten Zustandes: Sichtbarer Höhenunterschied unserer Mauer 1,70 m Gartenseite - vom Feld nur 1,20 m. Im Laufe der Jahre wurde durch die Pächter immer wieder Erdreich an die Mauer geschoben, dadurch ist</p>	<p>kleinen Ortsteilen wie Atzenhof eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen, da auch ein Bedarf aus der eigenen Wohnbevölkerung unterstellt werden muss. Auf Grund der geringen Zahl der geplanten Wohneinheiten ist auch keine entscheiden Erhöhung des Verkehrs in Atzenhof zu erwarten.</p> <p>Für das geplante Baugebiet selbst ist die Abführung des anfallenden Schmutz- bzw. Oberflächenwassers geplant. Des Weiteren sollen durch eine Geländemodellierung im Bereich der Ortsrandeingrünung/Vogelschutzhecke (im Süden des Geltungsbereiches) die Grundstücke im Geltungsbereich vor einer Überschwemmung geschützt werden. Eine entsprechende Vereinbarung soll im städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Da die Erschließung und die Geländemodellierung den betreffenden Grundstücken vorgelagert sind, ist in diesem Bereich mit keinem überschüssigen Oberflächenwasser mehr zu rechnen. Die Situation für die Einwender dürfte sich nach Abschluss der Baumaßnahmen gegenüber der heutigen Situation sogar verbessern.</p> <p>Sofern seitens des Eigentümers des derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Bereiches widerrechtlich Aufschüttungen an der Grenzmauer vorgenommen wurden, sind diese auf privatrechtlichem Wege zu beseitigen. Entsprechende Festsetzungen sind in einem Bebauungsplan nicht</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 430a „ATZENHOF SÜDWEST“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB

<p>die Mauer durch dieses Gewicht auf der Feldseite stark belastet. Die Besitzer wurden des öfteren daraufhingewiesen, kurzfristig wurde dann für Änderung gesorgt, bei der nächsten Feldarbeit war wieder das gleiche Problem vorhanden. Jetzt muss verlangt werden, dass der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder hergestellt wird.</p> <p>Bei einer Bebauung kann das Gewicht für die Mauer zu stark werden, schließlich ist diese Mauer niemals als „Stützmauer“ hergestellt worden.</p> <p>Weitere Frage: welche Aufschüttung ist vorgesehen, damit das Gewicht bei einer evt. Bebauung für diese Mauer nicht zu stark wird, welche Vorkehrungen werden getroffen, damit die Entwässerung entlang der Mauer (Grundstücksgrenze) ausreichend ist ?</p> <p>Höhe der geplanten Häuser: Einen weiteren Einspruch möchten wir, sowie unsere Nachbarn einlegen, und zwar geht es um die geplante Höhe der vorgesehenen Häuser. Herr Buchta Atzenhofer Str. 73, wurde erklärt, dass eine 1 stöckige Bauweise zusätzlich mit ausbaubarem Dachgeschoss geplant ist. Da diese Häuser somit sehr hoch werden, zusätzlich die neuen Grundstücke bedingt durch die Hanglage sowieso höher liegen als unsere vorhandenen Häuser, würden unsere Grundstücke nicht mehr mit dem nötigen Licht versorgt. Da es sich dabei auch noch um die Südseite handelt, würde unsere Lebensqualität sehr eingeschränkt. In neu geplanten Baugebieten wurden nicht so hohe Häuser genehmigt -jetzt in Atzenhof ?</p> <p>Gehweg:</p>	<p>möglich.</p> <p>Bei der Errichtung der Bebauung ist mit einer Beeinträchtigung der Mauer nicht zu rechnen, da bei Bauvorhaben keine Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke ausgehen dürfen, bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Die Verantwortung hierfür liegt bei den Bauausführenden bzw. deren Architekten. Entsprechende Festsetzungen sind in einem Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe wurde im nordöstlichen Teil des Baugebiets von II+D auf I+D herabgesetzt worden. Somit sind im Gesamten Baugebiet nur noch Gebäude mit einem Erdgeschoss und einem Dach als Vollgeschoss, die die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einhalten, zulässig. Von einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kann somit nicht mehr ausgegangen werden, diese Feststellung wird auch unter Berücksichtigung der Tatsache getroffen, dass es kein Anrecht auf ein vollständig verschattungsfreies Grundstück gibt.</p> <p>Durch den Abstand gem. Bayerischer Bauordnung ist eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Nachbargrundstücke gewährleistet</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 430a „ATZENHOF SÜDWEST“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Besonders entsetzt sind alle Nachbarn, dass nicht einmal ein Gehweg zwischen unseren Grundstücken und der neuen Bebauung geplant ist. Im Hinblick dass fast alle betroffenen Anlieger seit Jahrzehnten hier wohnen, wird eine derartig nahe und hohe Bebauung an unsere Grundstücke, noch dazu ohne Gehweg, als unzumutbar empfunden. Auch in diesem Fall möchten wir Widerspruch einlegen.</p> <p>Kfz –Stellplätze: Wo sollen die Kfz (2 Autos) oder Gäste Parken, offensichtlich ist nur ein 1Kfz-Platz pro Haus vorgesehen. In der vorgesehenen Bebauung mit einer engen Straße, ist dafür überhaupt kein Platz.</p>	<p>Ein Weg zwischen alter und neuer Bebauung zulasten der neuen Eigentümer im Baugebiet lässt sich nicht rechtfertigen da dieser keine erforderliche Erschließungsfunktion übernehmen würde. Auch unter Berücksichtigung eines möglichst schonenden Umgangs mit Grund und Boden muss der zusätzliche Weg und die damit verbundene Erhöhung der Versiegelung abgelehnt werden.</p> <p>Die zulässige Bebauung ist so konzipiert, dass die notwendigen Stellplätze gem. der „Stellplatzsatzung der Stadt Fürth“ auf den eigenen Grundstücken angelegt werden können. Die endgültige Lage und die Anzahl der Stellplätze ist, abhängig von den Wohneinheiten, im Bauantrag nachzuweisen.</p> <p>Für Besucher sind im Straßenraum 17 Stellplätze vorgesehen. Somit sind für ca. 50% der zu erwartenden Wohneinheiten (34) Besucherstellplätze vorgesehen. Dies liegt weit über der als Mindeststandart anzusehenden Ausstattung mit 25%.</p> <p>Die Hinweise der Anlieger wurden somit teilweise berücksichtigt.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 430a „ATZENHOF SÜDWEST“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB

Nr. 3	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 24	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Bayreuther Str.1 90409 Nürnberg</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 -siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Da sich die Geplanten Bäume jeweils im Bereich vom Straßenaufweitungen befinden, sind keine Probleme bei der Leitungsführung zu erwarten</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger erfolgen, diesem werden die Anregungen der Telecom direkt übergeben; eine Aufnahme in die Begründung ist somit nicht notwendig.</p> <p>Die Einwände der Telecom sind somit berücksichtigt.</p>