

# **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 827, Gemarkung Weißenburg**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023 eingegangen sind

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

<b>Stellungnahme</b>			
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> <b>2</b>	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> <b>Sg. 34 - Straßenverkehr</b>	<i>Posteingang:</i> <b>31.07.2023 - fristgerecht</b>	<i>Erledigungsvermerk Ingenieurbüro Heller GmbH:</i> <b>Einarbeitung im Entwurf in der Begründung unter 5.1 erfolgt</b>
<p>Die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Weißenburg i. Bay. nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 3 bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Parkmöglichkeiten (Seeweiher-Parkplatz, Kirchweihplatz) wird die Nachverdichtung seitens der Straßenverkehrsbehörde begrüßt.</p> <p>Es ist zudem geplant, die Ortsstraße „Am Krautgarten“ als für Radfahrer und Fußgänger durchlässige Sackgasse auszuweisen (anstelle des bisherigen Verbots für Kraftfahrzeuge / Anlieger frei).</p>			
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> <b>8</b>	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> <b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach - Außenstelle Weißenburg</b>	<i>Posteingang:</i> <b>25.08.2023 - fristgerecht</b>	
<p>Gegen die o. a. Planungen bestehen keine Einwände. Die Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach, Außenstelle Weißenburg i. Bay. werden nicht berührt.</p> <p>Die Vergabe und Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.</p>			
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> <b>10</b>	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> <b>Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Ortsgruppe</b>	<i>Posteingang:</i> <b>14.09.2023 - fristgerecht</b>	
<p>Stellungnahme der Ortsgruppe Weißenburg des Bund Naturschutz zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Zwischen Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße"</p>			

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Der Bund Naturschutz macht zur geplanten Änderung des oben genannten Bebauungsplanes keine ablehnenden Einwände gelten. Der BN bezieht darüber hinaus wie folgt Stellung:

Alte Bausubstanz sollte erhalten, genutzt und wo nötig und möglich instandgesetzt werden. Neubauten sind energieaufwendig und verbrauchen ein hohes Maß an Ressourcen, welche unter dem Stichwort „Graue Energie“ zusammengefasst werden. In unseren Augen muss grundsätzlich ein stimmiges Maß gefunden werden, aus Nachverdichtung und dem Schutz vorhandener Grünflächen, – welche u.a. in Zeiten des Klimawandels wichtig für die Regulierung des lokalen Klimas sind und zur Verbesserung der Luftqualität beitragen. Das Thema Flächenversiegelung spielt auch bei diesem Bauprojekt u.E. eine zu geringe Rolle, was zum Beispiel am geplanten Bau der Tiefgarage deutlich wird. Die Ortsgruppe kritisiert die Fällung der alten Obstbäume auf dem Grundstück und damit den Verlust an Biodiversität und Umweltleistungen. Die als Ausgleich angedachte Aufhängung von Fledermauskästen als Kompensation verloren gegangener Quartiere begrüßt der BN. Laut den vorliegenden Unterlagen muss deren „langfristige Erhaltung und Prüfung/Pflege“ sichergestellt werden. Wir gehen davon aus, dass dies vonseiten der Stadt zuverlässig umgesetzt wird.

Nr. TÖB-Liste:

**11**

Behörde bzw. TÖB:

**Deutsche Telekom Technik GmbH**

Posteingang:

**30.08.2023 - fristgerecht**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich 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 unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

<i>Nr. TÖB-Liste:</i> <b>12</b>	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> <b>Freiwillige Feuerwehr Weißenburg i. Bay.</b>	<i>Posteingang:</i> <b>03.08.2023 - fristgerecht</b>
------------------------------------	---	---

**Formblatt „Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“**

**2.1 Keine Äußerung**

<i>Nr. TÖB-Liste:</i> <b>13</b>	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> <b>Vodafone Kabel Deutschland - Niederlassung Nürnberg</b>	<i>Posteingang:</i> <b>11.09.2023 - fristgerecht</b>
------------------------------------	--	---

Stellungnahme Nr.: S01279316 per E-Mail vom 08.09.2023:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.07.2023.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Stellungnahme Nr.: S01279317 per E-Mail vom 08.09.2023:

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Wir bedanken uns für ihr Schreiben vom 24.07.2023.

Eine Ausbauentcheidung 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 Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH

Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH

Zeichenerklärung Vodafone GmbH

Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

*Nr. TÖB-Liste:*

**14**

*Behörde bzw. TÖB:*

**Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Untere Immissions-  
schutzbehörde**

*Posteingang:*

**22.08.2023 - fristgerecht**

**Formblatt „Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“**

**2.1 Keine Äußerung**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

<b>Stellungnahme</b>		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> <b>15</b>	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> <b>Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen, Untere Naturschutzbehörde</b>	<i>Posteingang:</i> <b>06.09.2023 - fristgerecht</b>
<b><u>Formblatt „Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“</u></b>		
<b>2.1 Keine Einwände</b>		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> <b>16</b>	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> <b>Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde</b>	<i>Posteingang:</i> <b>03.08.2023 - fristgerecht</b>
<p>Die Stadt Weißenburg i. Bay. beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans Nr.3 für das Flurstück Nr.827, Gemarkung Weißenburg, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 32 Wohneinheiten [ca. 0,3 ha] zu schaffen. Der Bebauungsplan ist gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Das Vorhaben steht mit dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern in Einklang, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. <b>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind gegen die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erheben.</b></p>		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> <b>17</b>	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> <b>Regionaler Planungsverband Westmittelfranken</b>	<i>Posteingang:</i> <b>13.09.2023 - fristgerecht</b>
<p>Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken gibt zur hier gegenständlichen Bauleitplanung keine eigenständige Stellungnahme ab und verweist hinsichtlich der raumordnerischen Belange auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde.</p>		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> <b>20</b>	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> <b>Wasserwirtschaftsamt Ansbach</b>	<i>Posteingang:</i> <b>17.08.2023 - fristgerecht</b>
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen		

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

1. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder Wasserschutzgebietes.

2. Grundwasser - Schichtwasser

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der Geologie (quartäre Ablagerungen auf basalen Opalinuston) können Staunässe in den Baugruben oder Schichtwässer auftreten. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind vorzusehen, wenn Baukörper in das Grundwasser oder in Schichtwässer eingreifen. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser ist nicht zulässig. Eine Genehmigung für eine ggfls. notwendig werdende Bauwasserhaltung ist rechtzeitig beim Landratsamt einzuholen.

3. Trinkwasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Weißenburg zuverlässig sichergestellt werden.

4. Niederschlagswasser

Die Entwässerung ist im Planungsbereich entsprechend der Vorgaben des §55 Abs. 2 WHG als Trennsystem vorgesehen. Das Entwässerungskonzept wie in der Begründung unter Punkt 4.1 beschrieben ist umzusetzen.

Wir begrüßen, dass auf den Grundstücken Zisternen für die Aufnahme des unverschmutzten Niederschlagswassers empfohlen werden. Da herkömmliche Zisternen keinen Beitrag zur quantitativen Niederschlagswasserbehandlung leisten können, spielen die privaten Anlagen für die Bemessung der öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung keine Rolle. Es muss gewährleistet werden, dass das Überwasser ordnungsgemäß dem Regenwasserkanal zugeleitet wird.

Für die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung ist eine gesonderte Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke der DWA zur Genehmigung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu vermindern, sollten Stellflächen und Fußwege mit offenen Belägen wie beispielsweise Splittfugenpflaster hergestellt werden.

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

5. Schmutzwasser

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Schmutzwasser soll in der Kläranlage Weißenburg behandelt werden.

Der rechnerische Nachweis der Kläranlage hat gezeigt, dass das Belebungsbecken bereits für die Behandlung des Abwasseranfalls im Ist-Zustand deutlich zu klein ist, weshalb eine Erweiterung des Belebungsbeckens geplant ist.

Die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erschließung sind dann erfüllt, wenn die Ertüchtigungsarbeiten auf der Kläranlage durch die Erweiterung des Belebungsbeckens abgeschlossen sind.

6. Altlasten

Auf dem Grundstück sind uns keine Altlasten bekannt.

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

<i>Nr.:</i> <b>Ö1</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 826/1, Gemarkung Weißenburg (Am Krautgarten 8)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>08.08.2023 - fristgerecht</b>
<p><b>Einspruch</b> gegen die Änderung des gültigen Bebauungsplans Nr. 3 auf dichte Bebauung. Bei Häusern mit dieser Größe ist der Grenzabstand zu gering. Bei einem Grenzabstand von 3 m minus der Terrassenbreite steht ein Sonnenschirm in die Ausfahrt hinein.</p> <p>Das Trafohaus mit 0-Abstand zur Grundstücksgrenze verhindert die Sicht zur Ausfahrt zur Krautgartenstraße. Außerdem würde die Straßenansicht darunter leiden. Wenn der Bauträger ein Trafohaus benötigt, sollte es in die Tiefgarage integriert werden.</p> <p>Die Autostellplätze pro Wohnung sind unzureichend, sie werden die Parkprobleme noch erhöhen. Bereits jetzt reichen, die Parkplätze nicht aus, da sie von Südringwohnern und Schulbesuchern (FOS) mitbenutzt werden.</p>		
<i>Nr.:</i> <b>Ö2</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 815, Gemarkung Weißenburg (Am Krautgarten 10)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>16.08.2023 - fristgerecht</b>
<p>Mit Schreiben vom 24.07.2023 haben Sie uns über die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. informiert.</p> <p><b>Gegen die Änderung des Bebauungsplanentwurfes bringen wir folgende Einwände vor:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1. Eine zu massive Verdichtung des Planungsgrundstücks mit 4 Wohnblöcken</b></li><li><b>2. Nur ein Stellplatz pro Wohneinheit</b></li><li><b>3. Übermäßige Verkehrsbelastung im Gegenverkehr von der Einmündung Südliche Ringstraße bis zur Tiefgarageneinfahrt Bauobjekt</b></li><li><b>4. Ungünstiger Standort der Trafostation</b></li></ol> <p><b>Zu 1.: Massive Verdichtung des Planungsgrundstücks mit 4 Wohnblöcken</b></p>		

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Gemäß dem aktuell gültigen Bebauungsplan aus 1966 kann das Grundstück mit 2 Einzelhäusern mit EG und einem DG bebaut werden. Der Bauträger hat das Ziel eine maximale Wohnfläche zu bauen, dafür ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Das Grundstück befindet sich in einer attraktiven, zentralen, ruhigen Lage mit Südausrichtung in Weißenburg. In der Bebauungsplanänderung ist eine sehr enge Bebauung mit 4 Wohnblöcken und 32 Wohneinheiten eingezeichnet. Aufgrund der geringen Abstandsflächen gegenüber den bestehenden Gebäuden und den angrenzenden Straßen verlieren die neuen Wohnungen an Wohnqualität. Die Privatsphäre wird durch Fenster- oder Türeinblicke gestört. Terrassen u. Balkone sind äußerst nahe an den Grundstücksgrenzen platziert.

Baurechtlich ist erst seit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung, gültig ab 01. Februar 2021, so eine enge Bebauung mit den verkürzten Abstandsflächen auf 0,4 H möglich. Ist es das Ziel des Stadtrates in einer Kleinstadt dies erstmals, zu Lasten der Wohnqualität, umzusetzen?

Unserer Meinung nach wäre auch eine „dichte Bebauung“ mit ca. 24 Wohneinheiten in 3 Wohnblöcken statt der vorgesehen ca. 32 Wohneinheiten ausreichend.

Wir möchten an Hand eines Vergleichs der letzten drei ähnlich gelagerten Bauvorhaben mit dem **fiktiven Wert der Anteile Grundstücksgröße/ pro Wohneinheit (m<sup>2</sup>/WE)** die Dichte und Dimension der Bebauung aufzeigen.

**Bauobjekt Jahnstraße 3, 3a, 3b und 3c:**

(Grundstücksgröße ca. 4.200, m<sup>2</sup> mit 47 Wohneinheiten) 162 m<sup>2</sup>/WE

**Bauobjekt Niederhofener Straße 8/Maxanlage 8 und 10.:**

Grundstücksgröße ca. 2.600 m<sup>2</sup> mit 21 Wohneinheiten) 123 m<sup>2</sup>/WE

**Bauobjekt Eichstätter Straße 4, 6, 6a und Seilergäßchen 2 bis 12**

(Grundstücksgröße ca. 5.400 m<sup>2</sup> mit 47 Wohn- und Gewerbeeinheiten) 114 m<sup>2</sup>/WE

**Bauobjekt Bosch Immobilien Krautgarten geplant**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

(Grundstücksgröße ca. 2.900 m<sup>2</sup> mit 32 Wohneinheiten)

90 m<sup>2</sup>/WE

Beim Neubau Eichstätter Straße bestätigt der Leerstand der Erdgeschoßwohnungen, direkt an der Straße, die Unattraktivität dieser Wohnungen, obwohl hier auch eine gewerbliche Nutzung möglich ist. Ein Teil der Eigentümer oder Mieter schützt sich gegenüber den vorbeiführenden Gehwegen und Straßen mit dichten Vorhängen und Rollos, um die Privatsphäre zu wahren. Im Gegensatz dazu haben die beiden anderen Bauprojekte der Fa. Netter ausreichend große Terrassen mit Gartenanteilen und Abständen zu den umliegenden Gebäuden und Wegen.

Bei dem vorgestellten Entwurf fällt die Bebauung der Fa. Bosch Immobilien GmbH wesentlich dichter aus und die Erdgeschosswohnungen dienen alle als Wohnobjekte. Im Entwurf schön mit Terrassen dargestellt. Nur können diese wegen der Nähe zu den Wegen, Straßen und Garagen unserer Meinung nach keine große Wohnqualität entfalten.

Deshalb unser Appell an die Entscheidungsträger der Bebauungsplanänderung. Nehmen Sie Ihre Rolle zum Gestalten von schönen, lebenswerten Wohnungen wahr. Nachverdichtung ja, aber muss es das MAXIMALE MASS sein, das die Bauordnung zulässt?

**Beim geplanten Gebiet würden 24 Wohnungen zu einem Wert von 120 m<sup>2</sup>/WE führen!**

**Zu 2: Nur ein Stellplatz pro Wohneinheit**

In der Regel besitzt heute fast jede Familie zwei Autos. Die bisherigen Anwohner halten auf ihren Grundstücken zusätzliche Stellplätze für Besucher bereit! Auf dem neuen Bebauungsplanentwurf sind keine Besucherparkplätze ausgewiesen. Wo sollen die Zweitwagen, Besucher und Paketdienste parken? Aus diesem Grunde ist unserer Meinung nach ein Stellplatz pro Wohnung zu wenig.

**Erhöhter Stellplatzschlüssel und Besucherparkplätze für dieses Bauplangebiet!**

**Zu 3.:Übermäßige Verkehrsbelastung im Gegenverkehr von der Einmündung Südliche Ringstraße bis zur Tiefgarageneinfahrt Bauobjekt**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Die Stichstraße mit Wendeplatte „Am Krautgarten“ hat eine Straßenbreite von 4,00 m. Im östlichen Bereich befindet sich ein kombinierter Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,00 m. Im westlichen Bereich schließt sich ein Fußweg mit 5 Parkbuchten für 1 bzw. 3 Pkws und 6 Baumbereiche an. Insgesamt stehen mit den Parkplätzen an der Wendeplatte 15 öffentliche Anliegerparkplätze zur Verfügung.

Der Krautgarten ist derzeit mit 12 Wohneinheiten bebaut. Zudem sind noch 2 Bauplätze un bebaut. Östlich der Wendeplatte befindet sich noch ein größeres un bebautes Areal. Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 von 1998 wurde der Bereich westlich des Freibades neu beplant. Darin sind 3 Wohnhäuser mit EG/DG in der Bebauung vorgesehen, die über eine Stichstraße an die Wendeplatte angeschlossen werden sollen. Es ist jedoch nur schwer vorstellbar, dass dieses Areal so bebaut wird. Wahrscheinlicher erscheint auch hier eine Bebauungsplanänderung bei Verkauf des Grundstückes mit einer ebensolchen Verdichtung wie beim jetzigen geplanten Bauvorhaben. Quintessenz: Noch mehr Belastung des Krautgartens!

Soweit der Bestand. Nun zur Verkehrssituation.

Bei den Parkbuchten handelt es sich um halbe Plätze mit 1 m Breite. Wenn diese belegt sind, ragt die andere Hälfte, der im Schnitt 2 m breiten Pkws, für 1 m in die Fahrbahn. Damit stehen für die Fahrspur nur noch maximal 3 m zur Verfügung. Vorausgesetzt die PKWs stehen mit dem Reifen an der Bordsteinkante. Nimmt man noch den Sicherheitsabstand hinzu, passt 1 Fahrzeug gut vorbei. Bleiben ca. 2,50 m als Fahrspur. Der Begegnungsverkehr erfolgt derzeit mit dem Ausweichen über den Geh- und Radweg. Ausweichplätze sind nicht vorhanden. Wenn jetzt zum bestehenden Verkehr noch 50 und mehr Fahrzeuge zusätzlich diese Straße benutzen müssen, wird es im Bereich zwischen der Südlichen Ringstraße und der Einfahrt zur Tiefgarage zu einem stockenden Verkehr führen.

Wünschenswert wäre eine Aufweitung der Einfahrt Krautgarten auf 2 Fahrspuren. Damit könnte gefahrenlos eingebogen und ausgefahren werden. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Ein Rückstoßen des einbiegenden Fahrzeuges ist normalerweise wegen dem Verkehr in der Südlichen Ringstraße nicht gefahrlos möglich.

**Die zusätzlichen Fahrzeuge würden die zu erwartende Verkehrsbelastung durch eine Bebauung mit ca. 24 Wohneinheiten statt der 32 Wohneinheiten zumindest ein wenig entschärfen. Zumal der Park-such-Verkehr noch gar nicht berücksichtigt wurde.**

**Neugestaltung der Straße bis zur Einfahrt der Tiefgarage!**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

**Zu 4.: Ungünstiger Standort der Trafostation**

Im Foto vom Modell, das uns auf Seite 9 der Unterlagen zur Verfügung gestellt wurde, ist die Trafostation nicht räumlich dargestellt. Im Zeitungsartikel WT vom 05.08.2023 ist in der 3D Darstellung am rechten Bildrand zumindest die Trafostation erkennbar. In der Realität wird es mindestens ein Gebäude mit der Größe einer Fertiggarage (3 m x 5 m und einer Höhe von 3 m!!!), was die Wirkung der Bebauung zusätzlich verdichtet. Eine Bebauung am Grundstückseck bei einer leicht abknickenden Straße mit einer Höhe von 3 m erschwert die Sicht, nicht nur der ausfahrenden Pkws aus der Privatstraße. Einfriedungen an Privatgrundstücken sind bis zu 2 m Höhe über natürlichen Grund möglich. Unter 3.3.5 Einfriedungen des Bebauungsplanes sind Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum bis zu 1,20 m zulässig. Geschlossene oder durchbrochene Mauern und Maschendrahtzäune sind an öffentlichen Straßen nicht zulässig. Ein 3 m hohes Trafohaus schon? Schwer nachvollziehbar, warum hier eine Ausnahme möglich ist.

Bei einer Neubepflanzung mit Bäumen rund um die Trafostation sollte darauf geachtet werden, dass vom angrenzenden Privatweg 6a, bei der Einfahrt in die Straße Am Krautgarten die Sicht nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

**Verlegung des Standorts, evtl. auch Integrierung in die geplanten Bauwerke. Oder gleich in den Hang zum Spielplatz Schießgrabenmauer bei dessen Umgestaltung integrieren?**

Zum Wohle der neuen Anlieger und der Altanlieger bitten wir, die Einwendungen zu berücksichtigen.

<i>Nr.:</i> <b>Ö3</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Mieter des Grundstückes Fl.-Nr. 826/1, Gemarkung Weißenburg (Am Krautgarten 8)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>16.08.2023 - fristgerecht</b>
--------------------------	---	---

Einspruch  
Gegen die Änderung des gültigen Bebauungsplans Nr. 3 auf dichte Bebauung

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Bei Häusern mit dieser Größe ist der Grenzabstand zu gering. Außerdem ist so eine Bebauung in der Nähe der Altstadt Schießgraben, Stadtmauer, Seeweiher, nicht angebracht.

Das Trafohaus mit 0-Abstand zur Grundstücksgrenze verhindert die Sicht zur Ausfahrt zur Krautgartenstraße. Das Trafohaus sollte in die Bebauungsfläche integriert werden.

Die Autostellplätze pro Wohnung sind unzureichend.

Jetzt schon ist die schmale Krautgartenstraße bei der Ausfahrt – Einfahrt zum Südring zu eng.

<i>Nr.:</i> <b>Ö4</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Mieter des Grundstückes FL.-Nr. 826, Gemarkung Weißenburg (Am Krautgarten 6a)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>19.08.2023 - fristgerecht</b>
--------------------------	--	---

Hiermit möchten wir als Anwohner des Krautgartens Einspruch gegen die vorgestellten Bebauungspläne stellen. Die Parkplatzprobleme im Krautgarten sind schon jetzt nicht mehr erträglich! Wir als Anlieger bekommen oft keinen Platz in unserer Straße, da leider viele Stadtgänger, Schüler und Freibadbesucher die ca. 12 Parkplätze blockieren.... Wir waren dazu auch schon vor längerer Zeit im Kontakt mit der Weißenburger Polizei. Uns wurde erklärt, dass wir die Beweispflicht hätten, was natürlich schwierig ist. Wenn dazu noch der geplante Bau mit 32 (!) Wohneinheiten dazu kommt, ist das Chaos auf der einspurigen Fahrbahn im Krautgarten perfekt! Realistisch betrachtet haben viele Wohnparteien zweit und dritt Autos.... Wozu gibt es Bebauungspläne, laut diesem (nach meinem Wissen).2 - 3 Einfamilienhäuser geplant wären?

<i>Nr.:</i> <b>Ö5</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Eigentümer des Grundstückes FL.-Nr. 824, Gemarkung Weißenburg (Am Krautgarten 12)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>07.09.2023 - fristgerecht</b>
--------------------------	--	---

Hiermit nehme ich Stellung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 827.

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Anzumerken ist, dass die vorgesehene Durchführung des Bauprojekts negative Auswirkungen auf die Anwohner sowie bestehende Infrastruktur der Straße nehmen. Ich bitte um Berücksichtigung folgender Aspekte bei der Prüfung des Bauvorhabens:

**I. Straßenkapazität, Besucheraufkommen und Parkplätze**

Der Krautgarten ist aktuell einspurig und durch Fußgänger und Radweg von Passanten vor allem zu Werktagzeiten (insbesondere Schüler) stark frequentiert. Die neuen Wohneinheiten können eine erhöhte Anzahl von Besucher mit zusätzlichem Verkehr und dadurch hervorgerufenen Engpässen verursachen. Die Straße bietet nicht genügend Platz für zusätzliche Fahrzeuge, wodurch Verkehrsbehinderungen für alle Verkehrsteilnehmer erzeugt werden.

Mit dem Bauvorhaben werden durch die geplante Einfahrt auch Parkplätze genommen und im Bauvorhaben des Bauträgers nicht entsprechend kompensiert. Die Parkplatzsituation wird eingeschränkt und durch das aktuelle Besucheraufkommen (Arbeitenden in der Stadt und am Seniorenhof sowie Ausweichende der Überfüllung des Seeweiherparkplatzes) ausgelastet.

Darüber hinaus könnte ein Mangel an Parkplätzen für die Besucher dazu führen, dass diese ihre Fahrzeuge unkontrolliert am Straßenrand oder auf dem Gehweg abstellen. Ohne geplante Verbesserungen an der Infrastruktur der Straße, wie etwa die Schaffung von Parkplätzen oder **Öffnung des Fußgängerweges 807/9**, wäre das erhöhte Besucheraufkommen eine zusätzliche Belastung für die bereits beanspruchte Straßeninfrastruktur. Es könnte zu einer Verschlechterung der Verkehrssituation sowie zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer führen.

**II. Versorgungsleistungen**

Zu berücksichtigen ist hier, ob bei der Errichtung neuer Wohneinheiten zusätzliche Versorgungsleistungen für die Straße erbracht werden müssen, insbesondere in Bezug auf den Wasserdruck der Wasserleitungen. Durch die erhöhte Anzahl an Haushalten steigt auch der Bedarf an Wasser, sodass die bestehende Infrastruktur möglicherweise an ihre Kapazitätsgrenzen stößt.

Um sicherzustellen, dass alle Anwohner ausreichend mit Wasser versorgt werden können, müssen möglicherweise neue Wasserleitungen verlegt oder vorhandene Leitungen verstärkt werden. Dies erfordert zusätzliche Investitionen und Bauarbeiten, die die Straße beeinträchtigen können.

Darüber hinaus können auch andere Aspekte der Versorgungsinfrastruktur wie Strom, - Gas oder Kommunikation betroffen sein und entsprechende Anpassungen erfordern.

**III. Baustellenphase**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Die Bauphase von 3-4 Gebäuden und 32 Mieteinheiten kann aufgrund der Lage zur StraÙeneinfahrt eine erhebliche Beeinträchtigung für die Anwohner darstellen.

Erstens ist der Lärmpegel während der Bauphase eindeutig erhöht. Bauprojekte dieser Größenordnung erfordern in der Regel den Einsatz von schwerem Baugerät wie Bagger, Kräne und Lastwagen, um Materialien und Ausrüstung zur Baustelle zu transportieren. Der anhaltende Lärm von Maschinen, Abbrucharbeiten, Betonmischern und anderen Baugeräten kann zu erheblicher Belästigung und Unruhe für die Anwohner führen, insbesondere für solche, die in unmittelbarer Nähe zur Baustelle wohnen oder arbeiten.

Zweitens kann eine erhöhte Verkehrsbelastung während der Bauphase Problemen hinsichtlich des Straßenverkehrs hervorrufen. Der Zustrom von Baufahrzeugen, Lieferwagen und Arbeitern kann Staus und Hindernisse erzeugen. Zugang zu Parkplätzen, Gehwegen und anderen Bereichen der Straße werden eingeschränkt. Dies kann nicht nur die Mobilität der Anwohner beeinträchtigen, sondern auch ein erhöhtes Unfallrisiko darstellen. Weiterhin werden die vorhandenen Parkmöglichkeiten durch Baufahrzeuge oder Materiallagerung blockiert, so wird die Parkplatznot unnötig gefördert.

**IV. Trafostation**

Die im Bauplan ersichtliche Versorgungsstation würde die Sicht auf die Ein- und Ausfahrt erheblich behindern und somit das Risiko von Unfällen erhöhen. Verkehrsteilnehmer hätten Schwierigkeiten, Fahrende oder Fußgänger rechtzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren, da ihnen die Sicht versperrt wird.

Um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten und das Verkehrsrisiko zu minimieren, sollte die im Bauplan gezeichnete Versorgungsstation an einem geeigneteren Standort des Grundstücks platziert werden.

**V. Zukunftskonzept Krautgarten**

Zuletzt sollte bedacht werden, dass im Zukunftskonzept des Krautgartens verfügbare Bauplätze Bauvorhaben in ähnlicher Größenordnung darstellen könnten. Das Areal an der Wendeplatte bietet Potential für ähnlich große Bauten und Anwohnerzustrom, sodass alle aufgeführten Punkte und besonders die **Zufahrtsregelungen zur Straße** bereits -der Genehmigung des Bauvorhabens XX im Sinne alle Anwohner diskutiert werden sollte.

Als direkte Anwohner sind meine Familie und ich von negativen Auswirkungen des Bauprojekts betroffen. Daher bitte ich um die Prüfung der genannten Argumente, speziell hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsbelastung, der Parkplatzsituation und Versorgungsleistungen. **Bitte berücksichtigen Sie dabei speziell auch potenzielle Fußgängerwege, die der Entlastung dienen (z. B. 807/9).**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Es stellt sich zuletzt die Frage, wieso die maximale Ausnutzung der Bauordnung eine sinnvolle Perspektive für die Stadt Weißenburg und speziell dieser Straße bietet. Junge Familien, die in der Stadt Weißenburg eine Zukunft suchen, werden sie aufgrund der angedachten „kleinen“ Mieteinheiten darin nicht finden.

Zusätzlich bitte ich um Mitteilung, ob es die Möglichkeit gibt, in einem persönlichen Gespräch mit Anwohnern zu gehen, um über das Bauvorhaben zu sprechen, um eventuell Kompromisslösungen zu finden oder Bedenken zu erläutern.

Vielen Dank im Voraus für die Aufmerksamkeit und Bearbeitung meiner Erläuterung. Über eine Rückmeldung zum weiteren Verfahren bin ich sehr dankbar.

<i>Nr.:</i> <b>Ö6</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Eigentümer des Grundstückes FL.-Nr. 813, Gemarkung Weißenburg (Am Krautgarten 5)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>08.09.2023 – fristgerecht (Niederschrift)</b>
--------------------------	---	---

**Niederschrift**

Ich, [REDACTED], Am Krautgarten 5, 91781 Weißenburg i. Bay., als Eigentümerin des Grundstückes FL.-Nr. 813, Gemarkung Weißenburg, möchte zu dem im Betreff genannten Bebauungsplanänderungsverfahren folgende Anmerkungen geben:

Die Straße ist im aktuellen Ausbauzustand einspurig; ein Ausweichen auf der Straße bei Gegenverkehr ist nur über den Geh- und Radweg möglich, der stark von Schülern (vor allem bfz, Realschule und Gymnasium) und saisonal von Freibadbesuchern genutzt wird.

Falls es zu einer Erweiterung der Fahrbahn oder allgemein zur Änderung im Straßenraum kommen sollte, sollen die Baukosten nicht auf die Anlieger des Krautgartens umgelegt werden. Schließlich wurden hier bereits Erschließungskosten - unter der Beachtung von zwei Einfamilienhäusern im Änderungsbereich - bezahlt.

Zusätzlich bestehen Bedenken zu den Versorgungsleitungen u. a. für Wasser, Strom, Abwasser, Gas, Internet, etc. Hier stellt sich für mich die Frage, ob die Versorgungsleitungen für die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten ausreichen bzw. Engpässe entstehen können.

Weiterhin bestehen Bedenken mit dem Standort der geplanten Trafostation. Beim Ausfahren des Grundstückes Am Krautgarten 6a ist durch das Gefälle Richtung Westen die Sicht auf den Gehweg und die Straße Am Krautgarten bereits jetzt schon erschwert (durch die immer schnellere Mobilität u. a. von E-Scootern). Durch den Bau der Trafostation an dem geplanten Standort wird die Situation verstärkt.

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Zum Ende möchte ich mit dieser Stellungnahme anregen, dass man sich Gedanken machen sollte ob es gewollt ist, dass Investoren auf Grundstück bauen und so viel Profit wie möglich herausholen. Im Vergleich dazu wurden an der Schönau Sozialwohnungen / geförderte Wohnungen von der Wohnungsbaugenossenschaft Altmühlfranken errichtet, welches von der Grundstücksfläche nicht derartig verdichtet ist (1.830 m<sup>2</sup> für 12 Wohneinheiten und 15 Parkplätze) wie dieses geplante Vorhaben (2.940 m<sup>2</sup> Für 32 Wohneinheiten und ca. 32 Parkplätze).

<i>Nr.:</i> <b>Ö7</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Mieter des Grundstückes Fl.-Nr. 826, Gemarkung Weißenburg (Am Krautgarten 6a)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>11.09.2023 - fristgerecht</b>
--------------------------	--	---

Schlimmer geht´s nimmer.

Die geplanten Häuser sind viel zu hoch! Sie nehmen den Bewohnern auf der Ostseite des Seniorenhofes die wenige Sonne, die sie nur morgens bekommen. Ähnlich ergeht es den Anwohnern an der südlichen Ringstraße im Winter, wenn die Sonne nicht mehr so hochsteht. In der nahen Umgebung, also im Krautgarten, stehen nur Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Bebauung wird meiner Meinung nach viel zu dicht. Zwischen zwei angedachten Häusern und den geplanten Blöcken, wären Reihenhäuser eine Alternative.

Zum Anderen: Der Krautgarten ist eine Stichstraße mit nur einer Fahrbahn. Wie stellen Sie sich den Verkehr vor, wenn dort noch mindestens 32 Autos mehr ein- und ausfahren sollen? Dazu Lieferanten, Post, Müllabfuhr u.a. Das Problem gibt es jetzt schon. Und die Parkbuchten für Besucher reichen jetzt schon bei Weitem nicht aus.

Natürlich kann man stadtnahe Geschäfte, Banken und dergleichen zu Fuß oder mit dem Rad erreichen, was ich auch tue, aber oft brauche ich auch das Auto. Und es gibt auch Menschen, die gehbehindert sind bzw. nicht mit dem Rad fahren können.

Das Trafohaus, laut Plan am südöstlichen Eck steht sehr ungünstig, weil es die Sicht auf die Straße behindert, wenn ich rückwärts von meiner Garage Am Krautgarten 6a, auf die Straße vorfahre. Die Sicht wird doppelt eingeschränkt, wenn an der Parkbucht noch ein VW-Bus steht.

Ich bitte Sie, wohlwollend für alle Menschen zu entscheiden und den Blick auf Alle zu richten.

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

<i>Nr.:</i> <b>Ö8</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Mieter des Grundstückes FL.-Nr. 824, Gemarkung Weißenburg (Am Krautgarten 12)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>11.09.2023 - fristgerecht</b>
<p>Vielen Dank für die Information der Öffentlichkeit zur Änderung des genannten Bebauungsplanes.</p> <p>Da sich durch die Baustellenphase und die Vermehrung der Bewohner und Bewohnerinnen des Krautgartens auch Änderungen für das tägliche Miteinander ergeben, bitten wir um Beachtung folgender Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhöhtes Verkehrsaufkommen kann mit aktuell einspuriger Straße nicht gestemmt werden, eine Ausweichmöglichkeit besteht nur auf den Gehwegen. Der Fuß- und Radweg dient jedoch insbesondere vormittags an Werktagen den Schülergruppen, die durch die Straße laufen. <b>Die im Bauplan ersichtliche Erschließung des Fußgängerweges 807/9 zur Hagenau würde der Entlastung dienen.</b></li><li>• Die Parkplätze der Straße sind für die Benutzenden neben den eigentlichen Anwohnern rar (Besucher oder Dienstleister wie ambulante Dienste für Anwohner, Freibad- &amp; Minigolfbesucher, Arbeitende in der Stadt und Seniorenheim). Da in dem Bauvorhaben des Bauträgers keine Besucherparkplätze einkalkuliert sind, stellt sich die Frage, welche Maßnahmen die Stadt Weißenburg hier ergreift.</li><li>• Aus unserer Sicht werden die Wohnungen nicht gerecht des Bedarfs erstellt. Viele junge Familien (u. a. unsere Enkel) finden in Weißenburg kein zu Hause, das geplante Bauvorhaben reizt die maximale Wohnkapazität zum Nachteil aus, in denen erneut Kapitalanleger ihren Platz finden. Zudem passen große Wohnblöcke direkt am Rande des Zentrums und der zierlichen Straße des Krautgartens nicht in das Gesamtbild.</li></ul> <p>Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit und hoffen, unsere Aspekte werden in die Entscheidungsfindung einbezogen. Bitte halten Sie die Öffentlichkeit über das weitere Vorgehen auf dem Laufenden.</p>		

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

<b>Stellungnahme</b>		
<i>Nr.:</i> <b>Ö9</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Eigentümer des Grundstückes FL.-Nr. 814, Gemarkung Weißenburg (Am Krautgarten 3)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>13.09.2023 – fristgerecht (Niederschrift)</b>
<p><b><u>Niederschrift</u></b></p> <p>Ich, [REDACTED], Am Krautgarten 3, 91781 Weißenburg i. Bay., als Eigentümerin des Grundstückes FL.-Nr. 814, Gemarkung Weißenburg, möchte zu dem im Betreff genannten Bebauungsplanänderungsverfahren folgende Anmerkungen geben:</p> <p>Wir – mein Mann Herr [REDACTED] und ich - sehen, dass das Grundstück natürlich bebaut werden sollte. Allerdings ist dieses Vorhaben mit 32 Wohneinheiten für das Grundstück zu groß, insbesondere im Hinblick zum direkten Altstadtbereich von Weißenburg.</p> <p>Des Weiteren werden auftretende Probleme u. a. mit der Kanalisation, Straßenverkehr (einspurige Straße) vorprogrammiert sein. Falls hier Ertüchtigungen notwendig sind, sollte dies nicht auf Kosten der bisherigen Anlieger des Krautgartens erfolgen.</p> <p>Zur Parksituation ist anzumerken, dass diese mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser weiterhin zugespitzt wird. Derzeit parken bereits viele Besucher, Schüler und saisonal Freibad- und Kirchweihbesucher am Krautgarten. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.</p>		
<i>Nr.:</i> <b>Ö10</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Eigentümer des Grundstückes FL.-Nr. 828/1, Gemarkung Weißenburg (Südliche Ringstraße 18a)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>14.09.2023 - fristgerecht</b>
<p>Mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 24. Juli 2023 und dem darin erläuterten Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) in Gestalt der Bebauungsplanänderung mit Begründung möchten wir als Anwohner eines direkt angrenzenden Grundstückes gerne eine Stellungnahme zu diesem Bauvorhaben abgeben.</p> <p>Laut ursprünglichem Bebauungsplan waren auf dem besagten Grundstück Flur.-Nr. 827 zwei Wohngebäude (je 100m<sup>2</sup> als EG + 1 OG) geplant. Als wir unser Grundstück 2022 erworben haben, stellte der ursprüngliche Bebauungsplan für uns durchaus ein Kaufkriterium da. Uns war es wichtig, zukünftig in einer ruhigen Umgebung zu wohnen, abseits des erfahrungsgemäß höheren Lärmaufkommens in der unmittelbaren Nachbarschaft von Mehrfamilienhäusern. Das Wohngebiet mit ausschließlicher Einfamilienhausbebauung sowie der Seniorenanlage erfüllte für uns diese Kriterien. Sofern die geplanten 32 Einzelwohnungen realisiert würden, müssten wir</p>		

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

in jedem Fall mit einem erhöhten Lärmaufkommen rechnen, das auch aus dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen unweigerlich hervorgehe. Damit verbunden ist selbstverständlich auch ein Wertverlust unserer Immobilie im Falle eines möglichen Verkaufs.

Schon jetzt und vor allem seit der Einführung des eingeschränkten Halteverbots in der Südlichen Ringstraße ist die Parkplatzsituation in unserem Wohngebiet angespannt. Da uns die direkten Parkplätze vor unserem Haus in der Südlichen Ringstraße 18a genommen wurden, sind wir nun gezwungen auf den Seeweiherparkplatz auszuweichen, was bei jedem Wetter mit Kleinkind, Gepäck und Hund durchaus eine Zumutung darstellt, zumal an Schul- und Werktagen vormittags teils auf dem gesamten Seeweihergelände keine freien Parkplätze verfügbar sind. Leider sind wir nicht im Besitz von Stellplätzen auf unserem Grundstück. Die einzige Garage ist zu schmal, um unsere PKWs zu fassen und das zwischen Einfamilienhaus und Garage gelegene Carport ist von Seiten der Stadt Weißenburg mit einem Stellverbot versehen. Insofern haben wir seit dem Wegfall der Parkplätze in der Südlichen Ringstraße keine Möglichkeit grundstücksnah zu parken. Eine Anpassung der Situation zu unseren Gunsten wäre mit erheblichen persönlichen Mehrkosten verbunden. Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass auch die ehemals direkten Parkplätze vor unserer Tür ein Kaufkriterium unsererseits darstellten. Bei der Umsetzung der geplanten 32 Tiefgaragenstellplätze ist mit einer drastischen Verschärfung der Situation zu rechnen. Da mittlerweile in Weißenburg und Umgebung jeder Haushalt der Erfahrung nach mindestens zwei PKW besitzt, wären die geplanten Stellplätze in keinem Fall ausreichend und die ohnehin schon angespannte Parkplatzsituation in der Nachbarschaft würde sich noch weiter verschärfen.

Ferner geben wir zu bedenken, dass beim Bau der Tiefgarage mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von gerade einmal 0,5m ggf. mit Problemen der Statik oder Rissbildung in unserem Anwesen zu rechnen ist.

Auch leuchtet nicht ein, warum bei einer Neubebauung des oben genannten Grundstücks nicht der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zur Grundstücksgrenze (3m) eingehalten wird (Baufeld Haus 1). Würde das bestehende Einfamilienhaus saniert werden, wäre der fehlende Abstand nachvollziehbar. Da für den geplanten Neubau von Haus 1 jedoch auf der traufseitigen Hausrückseite Balkone vorgesehen sind, von denen aus sich der Blick direkt in unseren derzeit nicht einsehbaren Garten richtet, erbitten wir, dass hier der besagte Mindestabstand eingehalten werde. Das Argument, die Häuser würden sich gegenüber der Stadtmauer wie Perlen an einer Kette aufreihen und dieses Bild solle erhalten bleiben, leuchtet an keiner Stelle ein, da ein Neubau den aktuellen Eindruck ohnehin grundlegend verändert und in der gesamten Südlichen Ringstraße zudem zwischen allen Einfamilienhäusern Abstand herrscht. Einzige Ausnahme bildet unser Anwesen, das unmittelbar an das Nachbarhaus Nr. 16 angrenzt, was der Tatsache geschuldet ist, dass es sich ursprünglich einmal um einen Komplex, nämlich um Bauernhaus und zugehörige Scheune gehandelt hat und dieser Zusammenhang auch heute noch nachvollziehbar ist.

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Zuletzt geht aus den Planungen hervor, dass die unser Grundstück von Osten und Süden umgebende geschlossene Mauer als Einfriedung bei der Umsetzung der Planung rückgebaut und nicht ersetzt werden soll. Wir besitzen derzeit ein Grundstück, dessen Garten von kaum einem Blickwinkel einsehbar ist und genießen diesen Zustand sehr. Auch dies stellte für uns ein Kaufkriterium dar. Bei der Realisierung des besagten Bauvorhabens sollen 32 Wohnungen entstehen. Realistischerweise ist mit einem deutlich erhöhten Besucher:innenaufkommen zu rechnen und zudem werden zahlreiche Balkone so angebracht sein, dass der Blick von diesen direkt auf unseren Garten fällt. Vor dem Hintergrund, dass unser Garten unseren Erholungsmittelpunkt darstellt, müssen wir mit einer deutlichen Verschlechterung der Gesamtsituation rechnen. Daher erbitten wir zu berücksichtigen, dass die derzeitige Einfriedung in Form einer geschlossenen Mauer erhalten bleiben oder im Falle es nötigen Abrisses in gleicher Weise ersetzt werden soll. Da es sich an keiner Stelle um öffentliche Straßen handelt, wäre die geschlossene Mauer weiterhin zulässig.

Wir erbitten bezüglich des Vollzugs des Baugesetzbuches unsere oben aufgeführten Argumente zu berücksichtigen. Zwar verstehen wir, dass stadtnaher Wohnraum gewünscht und erforderlich ist, jedoch wäre uns sehr daran gelegen, wenn hier eine Lösung gefunden werden könnte, durch die sich unsere derzeitige Wohnsituation nicht rapide verschlechtert. Uns ist an einem guten, nachbarschaftlichen Verhältnis sehr gelegen. Aktuell besteht dieses in unserem Wohngebiet in vorbildlicher Weise. Aus diesem Grund sehen wir die geplanten Änderungen des Bebauungsplans mit Sorge und hoffen hier zu einer gütlichen Einigung zu kommen.

<i>Nr.:</i> <b>Ö11</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 813, Gemarkung Weißenburg (Am Krautgarten 5)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>14.09.2023 - fristgerecht</b>
---------------------------	---	---

Hiermit nehme ich Stellung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 827.

Anzumerken ist, dass die vorgesehene Durchführung des Bauprojekts negative Auswirkungen auf die Anwohner sowie bestehende Infrastruktur der Straße nehmen. Ich bitte um Berücksichtigung folgender Aspekte bei der Prüfung des Bauvorhabens:

**I. Straßenkapazität, Besucheraufkommen und Parkplätze**

Der Krautgarten ist aktuell einspurig und durch Fußgänger und Radweg von Passanten vor allem zu Werktagzeiten (insbesondere Schüler) stark frequentiert. Die neuen Wohneinheiten können eine erhöhte Anzahl von Besucher mit zusätzlichem Verkehr und dadurch hervorgerufenen Engpässen verursachen. Die Straße bietet nicht genügend Platz für zusätzliche Fahrzeuge, wodurch Verkehrsbehinderungen für alle Verkehrsteilnehmer erzeugt werden.

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Mit dem Bauvorhaben werden durch die geplante Einfahrt auch Parkplätze genommen und im Bauvorhaben des Bauträgers nicht entsprechend kompensiert. Die Parkplatzsituation wird eingeschränkt und durch das aktuelle Besucheraufkommen (Arbeitenden in der Stadt und am Seniorenhof sowie Ausweichende der Überfüllung des Seeweiherparkplatzes) ausgelastet. Darüber hinaus könnte ein Mangel an Parkplätzen für die Besucher dazu führen, dass diese ihre Fahrzeuge unkontrolliert am Straßenrand oder auf dem Gehweg abstellen.

**II. Versorgungsleistungen**

Zu berücksichtigen ist hier, ob bei der Errichtung neuer Wohneinheiten zusätzliche Versorgungsleistungen für die Straße erbracht werden müssen, insbesondere in Bezug auf den Wasserdruck der Wasserleitungen. Durch die erhöhte Anzahl an Haushalten steigt auch der Bedarf an Wasser, sodass die bestehende Infrastruktur möglicherweise an ihre Kapazitätsgrenzen stößt.

Um sicherzustellen, dass alle Anwohner ausreichend mit Wasser versorgt werden können, müssen möglicherweise neue Wasserleitungen verlegt oder vorhandene Leitungen verstärkt werden. Dies erfordert zusätzliche Investitionen und Bauarbeiten, die die Straße beeinträchtigen können.

Darüber hinaus können auch andere Aspekte der Versorgungsinfrastruktur wie Strom, - Gas oder Kommunikation betroffen sein und entsprechende Anpassungen erfordern.

**III. Trafostation**

Die im Bauplan ersichtliche Versorgungsstation würde die Sicht auf die Ein- und Ausfahrt erheblich behindern und somit das Risiko von Unfällen erhöhen. Verkehrsteilnehmer hätten Schwierigkeiten, Fahrende oder Fußgänger rechtzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren, da ihnen die Sicht versperrt wird.

Um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten und das Verkehrsrisiko zu minimieren, sollte die im Bauplan gezeichnete Versorgungsstation an einem geeigneteren Standort des Grundstücks platziert werden.

**IV. Zukunftskonzept Krautgarten**

Zuletzt sollte bedacht werden, ob in direkter Nähe der historischen Stadtmauer die Verdichtung so vorangetrieben werden soll? Das Wohngebiet hier um den Krautgarten besticht durch die einzelnen Einfamilienhäuser und war noch nie eine Siedlungsgegend.

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

Geförderte Sozialwohnungen wie an der Schönau werden weniger verdichtet bzw. verpresst. und haben dann mehr Grün- bzw. Gartenanteil (1830 qm mit 12 Wohneinheiten im Gegensatz zu 2940 qm mit 32 Wohneinheiten). Diese Zahlen widersprechen sich für mich. Außer man betrachtet der Profitquote, dann ist die mit den 32 Wohneinheiten sicherlich rentabler.

Zuletzt sollte bedacht werden, dass im Zukunftskonzept des Krautgartens verfügbare Bauplätze Bauvorhaben in ähnlicher Größenordnung darstellen könnten. Das Areal an der Wendeplatte bietet Potential für ähnlich große Bauten und Anwohnerzustrom, sodass alle aufgeführten Punkte und besonders die **Zufahrtsregelungen zur Straße** bereits der Genehmigung des Bauvorhabens XX im Sinne alle Anwohner diskutiert werden sollte.

Als direkte Anwohner sind meine Familie und ich von negativen Auswirkungen des Bauprojekts betroffen. Daher bitte ich um die Prüfung der genannten Argumente, speziell hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsbelastung, der Parkplatzsituation und Versorgungsleistungen. Bitte berücksichtigen Sie dabei speziell auch potenzielle Fußgängerwege, die der Entlastung dienen (z. B. 807/9).

Es stellt sich zuletzt die Frage, wieso die maximale Ausnutzung der Bauordnung eine sinnvolle Perspektive für die Stadt Weißenburg und speziell dieser Straße bietet. Junge Familien, die in der Stadt Weißenburg eine Zukunft suchen, werden sie aufgrund der angedachten „kleinen“ Mieteinheiten darin nicht finden.

Zusätzlich bitte ich um Mitteilung, ob es die Möglichkeit gibt. in einem persönlichen Gespräch mit Anwohnern zu gehen, um über das Bauvorhaben zu sprechen. um eventuell Kompromisslösungen zu finden oder Bedenken zu erläutern.

Vielen Dank im Voraus für die Aufmerksamkeit und Bearbeitung meiner Erläuterung. Über eine Rückmeldung zum weiteren Verfahren bin ich sehr dankbar.

<i>Nr.:</i> <b>Ö12</b>	<i>Öffentlichkeit:</i> <b>Mieter des Grundstückes FL.-Nr. 826, Gemarkung Weißenburg (Am Krautgarten 6a)</b>	<i>Posteingang:</i> <b>14.09.2023 - fristgerecht</b>
---------------------------	--	---

Hiermit nehme ich Stellung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 827.

Anzumerken ist, dass die vorgesehene Durchführung des Bauprojekts negative Auswirkungen auf die Anwohner sowie bestehende Infrastruktur der Straße nehmen. Ich bitte um Berücksichtigung folgender Aspekte bei der Prüfung des Bauvorhabens:

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

**I. Straßenkapazität, Besucheraufkommen und Parkplätze**

Der Krautgarten ist aktuell einspurig und durch Fußgänger und Radweg von Passanten vor allem zu Werktagzeiten (insbesondere Schüler) stark frequentiert. Die neuen Wohneinheiten können eine erhöhte Anzahl von Besucher mit zusätzlichem Verkehr und dadurch hervorgerufenen Engpässen verursachen. Die Straße bietet nicht genügend Platz für zusätzliche Fahrzeuge, wodurch Verkehrsbehinderungen für alle Verkehrsteilnehmer erzeugt werden.

Mit dem Bauvorhaben werden durch die geplante Einfahrt auch Parkplätze genommen und im Bauvorhaben des Bauträgers nicht entsprechend kompensiert. Die Parkplatzsituation wird eingeschränkt und durch das aktuelle Besucheraufkommen (Arbeitenden in der Stadt und am Seniorenhof sowie Ausweichende der Überfüllung des Seeweiherparkplatzes) ausgelastet.

Darüber hinaus könnte ein Mangel an Parkplätzen für die Besucher dazu führen, dass diese ihre Fahrzeuge unkontrolliert am Straßenrand oder auf dem Gehweg abstellen.

**II. Versorgungsleistungen**

Zu berücksichtigen ist hier, ob bei der Errichtung neuer Wohneinheiten zusätzliche Versorgungsleistungen für die Straße erbracht werden müssen, insbesondere in Bezug auf den Wasserdruck der Wasserleitungen. Durch die erhöhte Anzahl an Haushalten steigt auch der Bedarf an Wasser, sodass die bestehende Infrastruktur möglicherweise an ihre Kapazitätsgrenzen stößt.

Um sicherzustellen, dass alle Anwohner ausreichend mit Wasser versorgt werden können, müssen möglicherweise neue Wasserleitungen verlegt oder vorhandene Leitungen verstärkt werden. Dies erfordert zusätzliche Investitionen und Bauarbeiten, die die Straße beeinträchtigen können.

Darüber hinaus können auch andere Aspekte der Versorgungsinfrastruktur wie Strom, - Gas oder Kommunikation betroffen sein und entsprechende Anpassungen erfordern.

**III. Trafostation**

Die im Bauplan ersichtliche Versorgungsstation würde die Sicht auf die Ein- und Ausfahrt erheblich behindern und somit das Risiko von Unfällen erhöhen. Verkehrsteilnehmer hätten Schwierigkeiten, Fahrende oder Fußgänger rechtzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren, da ihnen die Sicht versperrt wird.

Um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten und das Verkehrsrisiko zu minimieren, sollte die im Bauplan gezeichnete Versorgungsstation an einem geeigneteren Standort des Grundstücks platziert werden.

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAÙE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLUR-NR. 827, GEMARKUNG WEIßENBURG**

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 14.09.2023

**Stellungnahme**

**IV. Zukunftskonzept Krautgarten**

Zuletzt sollte bedacht werden, ob in direkter Nähe der historischen Stadtmauer die Verdichtung so vorangetrieben werden soll? Das Wohngebiet hier um den Krautgarten besticht durch die einzelnen Einfamilienhäuser und war noch nie eine Siedlungsgegend.

Geförderte Sozialwohnungen wie an der Schönau werden weniger verdichtet bzw. verpresst. und haben dann mehr Grün- bzw. Gartenanteil (1830 qm mit 12 Wohneinheiten im Gegensatz zu 2940 qm mit 32 Wohneinheiten). Diese Zahlen widersprechen sich für mich. Außer man betrachtet der Profitquote, dann ist die mit den 32 Wohneinheiten sicherlich rentabler.

Zuletzt sollte bedacht werden, dass im Zukunftskonzept des Krautgartens verfügbare Bauplätze Bauvorhaben in ähnlicher Größenordnung darstellen könnten. Das Areal an der Wendeplatte bietet Potential für ähnlich große Bauten und Anwohnerzustrom, sodass alle aufgeführten Punkte und besonders die **Zufahrtsregelungen zur Straße** bereits der Genehmigung des Bauvorhabens XX im Sinne alle Anwohner diskutiert werden sollte.

Als direkte Anwohner sind meine Familie und ich von negativen Auswirkungen des Bauprojekts betroffen. Daher bitte ich um die Prüfung der genannten Argumente, speziell hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsbelastung, der Parkplatzsituation und Versorgungsleistungen. Bitte berücksichtigen Sie dabei speziell auch potenzielle Fußgängerwege, die der Entlastung dienen (z. B. 807/9).

Es stellt sich zuletzt die Frage, wieso die maximale Ausnutzung der Bauordnung eine sinnvolle Perspektive für die Stadt Weißenburg und speziell dieser Straße bietet. Junge Familien, die in der Stadt Weißenburg eine Zukunft suchen, werden sie aufgrund der angedachten „kleinen“ Mieteinheiten darin nicht finden.

Zusätzlich bitte ich um Mitteilung, ob es die Möglichkeit gibt. in einem persönlichen Gespräch mit Anwohnern zu gehen, um über das Bauvorhaben zu sprechen. um eventuell Kompromisslösungen zu finden oder Bedenken zu erläutern.

Vielen Dank im Voraus für die Aufmerksamkeit und Bearbeitung meiner Erläuterung. Über eine Rückmeldung zum weiteren Verfahren bin ich sehr dankbar.