

BUS am 14.06.2016, Anlage 1 zu Beschlussvorlage FB 5 / 36 / 2016

Stellungnahme RA Graml Kollegen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>II. Bei dem ausliegenden Entwurf des Tekturplans Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Lauf a. d. Pegnitz vom 19.04.2016 handelt es sich um den zweiten ausgelegten Entwurf.</p> <p>Im Vergleich zum ersten Entwurf vom 29.09.2015 enthält der ausliegende Entwurf vom 19.04.2016 folgende neue Sachverhalte:</p>	
<p>1. Die Anzahl der Wohneinheiten in den drei Mehrfamilienwohnhäusern wurde von bisher 25 auf nunmehr 30 erhöht (Begründung, Seite 10 (Ziffer 4.2.1) und Seite 20 (Ziffer 5.4)). Demgemäß erhöht sich die Anzahl der Familien im Aufhebungsgebiet von bisher 65 auf 70 Familien (Begründung, Seite 22 (Ziffer 6.4)).</p>	<p>Die Begründung legt nun eine Maximalabschätzung zu Grunde, die auch die Ausgangslage für die Verkehrsuntersuchung und die Schalltechnischen Untersuchung bildet.</p>
<p>2. Von den 140 Stellplätzen sollen 61 auf Tiefgaragenstellplätze entfallen. Die Angaben über die Anzahl der Stellplätze in den oberirdischen Garagen widersprechen sich:</p> <p>Auf Seite 11 der Begründung (Ziffer 4.2.1) wird im dritten Absatz von 36 Pkw und im vierten Absatz von 38 Pkw gesprochen. Darüber hinaus sind im Plan „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 (= Anlage 3 b zur Begründung) 39 Garagenstellplätze eingezeichnet.</p> <p>Die übrigen Stellplätze (also 40 bis 43 (je nach Anzahl der Garagenstellplätze)) sind als oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken angeordnet (Begründung, Seite 11 (Ziffer 4.2.1 I)).</p>	<p>Bei der Angabe auf Seite 11 der Begründung (Ziffer 4.2.1), dritter Absatz von 36 Pkw handelt es sich um die Garagen, die als Lärmschutz zur Bahnlinie konzipiert sind. Zwei weitere Garagen sind an der Grenze zur Fl.Nr. 1391/85 geplant, sodass die gesamte Garagenanlage 38 Pkw-Stellplätze beinhaltet.</p> <p>Im Bebauungskonzept vom 25.08.2015 sind 39 Garagen eingezeichnet, wobei die dreiecksförmige Garage an der Südecke des Grundstücks nicht als Pkw-Stellplatz genutzt werden kann.</p> <p>Insgesamt sind somit $61 + 38 + 41 = 140$ Stellplätze im Bebauungskonzept nachgewiesen.</p>
<p>3. Neben dem Bebauungskonzept vom 25.08.2015 (= Anlage 3 a zur Begründung) erwähnt die Begründung ein „weiteres Konzept“ (= Anlage 3 b zur Begründung). Dieses sieht entlang der Galgenbühlstraße eine Bebauung mit Einfamilienhäusern / Doppelhäusern vor; entlang der</p>	<p>Die genaue Anzahl der Einfamilien- oder Doppelhäuser ist nicht relevant, da die Zahl der Wohneinheiten auf alle Fälle unter der des Konzeptes vom</p>

<p>Bahnlinie sollen Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss entstehen (Begründung. Seite 12 (Ziffer 4.2.2)). Über die Anzahl der Einfamilienhäuser / Doppelhäuser sowie der Reihenhäuser schweigt sich der textliche Teil der Begründung aus.</p> <p>Für die Einfamilien- / Doppelhäuser ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vorgesehen (Anlage 3 a zur Begründung).</p>	<p>25.08.2015 liegt und damit auch die Auswirkungen in Bezug auf Verkehrsbelastung, Lärmemissionen usw. geringer ausfallen werden.</p>
<p>4. Die Begründung lässt völlig offen, ob Anlage 3 a oder Anlage 3 b zur Anwendung kommen soll, d. h. das Bebauungskonzept vom 25.08.2015 (Anlage 3 a zur Begründung) wird nicht aufgegeben, vielmehr wird weiterhin an ihm festgehalten.</p>	<p>Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans steht es einem Bauherrn frei, ob er eines der Konzepte die in der Begründung betrachtet wurden oder ein anderes weiter verfolgen will. Die Kriterien ergeben sich dann aus § 34 BauGB und den einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften.</p>
<p>5. Im Vergleich zur Begründung vom 29.09.2015 kommt die ausliegende Begründung vom 19.04.2016 zu einer schlechteren Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen.</p> <p>Während in der Begründung vom 29.09.2015 ausgeführt wurde, dass die bestehenden Wohngebäude durch die geplante schallabschirmende Garage und die geplanten Wohngebäude von den Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie Nürnberg - Schirnding besser abgeschirmt werden als durch die Altersheimgebäude und durch die geplante Neubebauung deshalb an den bestehenden Wohngebäuden eine Verbesserung der Verkehrslärmsituation eintreten wird (Begründung vom 29.10.2015, Seite 16 (Ziffer 5.3.2)), heißt es in der Begründung vom 19.04.2016 nur noch lapidar, dass die bestehenden Wohngebäude durch die geplante schallabschirmende Garagenanlage und die geplanten Wohngebäude von den Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie Nürnberg- Schirnding abgeschirmt werden und durch die geplante Neubebauung deshalb an den bestehenden Wohngebäuden keine Verschlechterung der Verkehrslärmsituation eintreten wird (Begründung vom 19.04.2016, Seiten 18/19 (Ziffer 5.3.2) und Seiten 21/22 (Ziffer 5.4)).</p>	<p>Die Abschirmungswirkung ist abhängig von der gewählten Bebauung. Bei dem Konzept vom 28.05.2015 mit einem viergeschossigen Gebäude an der Galgenbühlstraße ist eine Verbesserung an den meisten Immissionsorten nachgewiesen.</p> <p>Bei einer Reduzierung der Gebäudehöhe tritt auch eine Minderung der Abschirmwirkung ein.</p> <p>Durch die Errichtung der Lärmschutzwand ist sichergestellt, dass keine Verschlechterung an den bestehenden Gebäuden eintritt.</p>

<p>6. In der Begründung vom 19.04.2016 (Seite 19 (neue Ziffer 5.3.3)) wird erstmalig eingeräumt, dass nach der Elektrifizierung der Bahnstrecke Nürnberg - Schirnding aufgrund der deutlich höheren Zugzahlen höhere Schwingungseinwirkungen auf Menschen in den geplanten Gebäuden an der Galgenbühlstraße zu erwarten sind und eine Heranziehung dieser Prognosezahlen im Einzelfall zu Beurteilungsschwingstärken führt, die die Anhaltswerte der DIN 4150-2 nachts überschreiten.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 6). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>
<p>7. Weiter räumt die Begründung vom 19.04.2016 (Seite 20 (Ziffer 5.4)) erstmalig ein, dass den zukünftigen Bewohnern in den Grenzen des gesunden Wohnens und des Wohlfühlens hinsichtlich insbesondere der Lärmimmissionen mehr zugemutet wird, als dies in einem planungsrechtlich festgesetzten Wohngebiet möglicherweise der Fall wäre.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 9-10). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>
<p>8. In der Begründung vom 19.04.2016 (Seite 18 (Ziffer 5.3.1)) werden erstmalig Abgas- und Feinstaubbelastungen erwähnt, wonach „durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr keine signifikante Erhöhung der Abgas- und Feinstaubbelastung zu erwarten seien“. Diese Aussage ist zum einen durch keinerlei immissionspezifische Untersuchung belegt; zum anderen räumt die Begründung erstmalig zumindest eine Erhöhung der Abgas- und Feinstaubbelastung durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr ein.</p>	<p>Aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelastung der Galgenbühlstraße ist eine gutachterliche Untersuchung der Abgas- und Feinstaubbelastung entbehrlich.</p>
<p>III. Die Begründung vom 19.04.2016 hilft unseren Einwendungen in unserem Schreiben vom 15.12.2015 gegen den zuerst ausgelegten Entwurf vom 29.09.2015 in keiner Weise ab. Unsere Einwendungen bleiben daher aufrechterhalten und sind wie folgt zu ergänzen und zu vertiefen. Im Einzelnen:</p>	
<p>1. Die Begründung vom 19.04.2016 weist schon den generellen Mangel auf, dass die sämtlichst aus dem Jahr 2015 stammenden Untersuchungen (Anlagen 1, 2, 4, 5 und 6) das "weitere Konzept" (= Anlage 3 b zur Begründung) nicht umfassen.</p>	<p>Das Konzept vom 28.05.2016 liegt den Untersuchungen aus dem Jahr 2015 als maximale nach § 34 BauGB mögliche Bebauung zugrunde. Bei einer Re-</p>

	<p>duzierung der Baudichte sind geringere Auswirkungen als die in den Untersuchungen genannten zu erwarten. Die Erstellung neuer Gutachten auf Grundlage des „weiteren Konzepts“ ist deshalb entbehrlich.</p>
<p>2. Bei dem laufenden Auslegungsverfahren handelt es sich um ein Bebauungsplanverfahren. Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens können nur Bebauungspläne, nicht aber die Prüfung eines beabsichtigten Bauvorhabens sein, das nach § 34 BauGB durchgeführt werden soll.</p> <p>Dies wird im laufenden Verfahren völlig verkannt, da im vorliegenden Verfahren mit der oben dargelegten Teilaufhebung zugleich das geplante Bauvorhaben nach § 34 BauGB im Einzelnen geprüft wird (Begründung, Seiten 14 ff.) und damit etabliert werden soll. Diese Vorgehensweise ist mit dem Bundesbaugesetz nicht vereinbar, da das Bundesbaugesetz streng trennt zwischen Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Außenbereich (§ 36 BauGB) und nicht beplantem Innenbereich (§ 34 BauGB).</p> <p>Dies gilt um so mehr, als das im vorliegenden Verfahren unzulässigerweise nach § 34 BauGB geprüfte Vorhaben ein lediglich „beabsichtigtes“ Vorhaben ist (Begründung, Seite 14), das als „Bebauungskonzept“ (Begründung, Seite 10 (Ziffer 4.2) und Seite 11 (Ziffer 4.2.1)) bzw. als „weiteres Konzept“ (Begründung, Seite 12 (Ziffer 4.2.2)) völlig unverbindlich und- wie gezeigt - auch konkret nicht fassbar ist, zum einen u.a. wegen der vagen und unbestimmten und zum Teil auch widersprüchlichen Angaben in der Begründung selbst und zum anderen z.B. auch deswegen, weil der zuständige Sachbearbeiter im Stadtbauamt bei der Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen die Höhe der geplanten Reihenhäuser nicht benennen konnte, da diese ihm - nach eigener Aussage - unbekannt sind.</p> <p>Wenn das beabsichtigte Vorhaben planungsrechtlich zulässig gemacht werden soll, kann dies in dem Aufhebungsverfahren nur dadurch geschehen,</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 1). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>

<p>dass zugleich ein neuer Bebauungsplanentwurf aufgestellt wird, was hier gerade unterblieben ist.</p>	
<p>3. Darüber hinaus wären die beabsichtigten Vorhaben („Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 sowie „weiteres Konzept“) gemäß § 34 BauGB auch gar nicht zulässig.</p> <p>Die beabsichtigten Vorhaben unterliegen vielmehr dem Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 S.1 BauGB, da es bei Bauvorhaben in der beabsichtigten Weise und in der vorliegenden Problemlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, einen Bebauungsplan aufzustellen.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 1). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>
<p>a) Das Aufhebungsgebiet, in dem die beabsichtigten Vorhaben verwirklicht werden sollen, hat laut Begründung, Seite 4 (Ziffer 1.2) eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 10.200 m². Hier sollen 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit 30 Wohneinheiten und 40 Reihenhäuser sowie 140 Stellplätze geschaffen werden, wobei erhebliche Flächenanteile auf die innere straßen- und wegemäßige Erschließung des Baugebiets entfallen. Allein diese Größenordnungen der geplanten Bebauungen gebieten einen Bebauungsplan, insbesondere auch wegen der damit einhergehenden Bebauungsverdichtung auf einer Fläche von nur ca. 10.200 m².</p>	<p>Das Konzept vom 28.05.2016 liegt den Untersuchungen aus dem Jahr 2015 als maximale nach § 34 BauGB mögliche Bebauung zugrunde, auch in Bezug auf die inneren Erschließungsflächen.</p> <p>Ansonsten wurden die vorgebrachten Äußerungen in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 2). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>
<p>b) Dies gilt um so mehr, als in dem seit 04.06.2008 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf das Aufhebungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist versehen mit der Umgrenzung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Begründung, Seite 6 (Ziffer 2.3.3)). Diese Vorgaben des Flächennutzungsplans können nur in einem geordneten Bebauungsplanverfahren entwickelt werden.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 2). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>
<p>c) Diese Vorgaben des Flächennutzungsplans können offensichtlich schon deswegen nicht eingehalten werden, weil nach den Untersuchungen der IBAS vom 26.08.2015 (Anlage 2 zur Begründung) (Seite 22) aufgrund der Hauptlärmquellen Bahnlinie Nürnberg -Schirnding und Staatsstraße 2240 an</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 2). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>

<p>den geplanten Wohngebäuden Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) in der Tagzeit und 59 dB(A) in der Nachtzeit zu erwarten sind, so dass nach den Feststellungen der IBAS die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts damit zum Teil deutlich überschritten werden.</p>	
<p>d) Darüber hinaus ist ein neuer Bebauungsplan auch deswegen erforderlich, als der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 6 im Aufhebungsgebiet eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festsetzt (Begründung, Seite 4 (Ziffer 2.1)). Ausweislich des „Bebauungsplankonzepts“ (Anlage 3 a zur Begründung) und des „weiteren Konzepts“ (Anlage 3 b zur Begründung) werden die GRZ von 0,3 und die GFZ von 0,6 aber bei Weitem überschritten. Daher schweigt sich die textliche Begründung i. V. m. dem „Bebauungskonzept“ und dem „weiteren Konzept“ über GRZ und GFZ auch tunlichst aus.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 3). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>
<p>e) Mit Tekturplan Nr. 1 (rechtsverbindlich seit 14.04.1989) zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1428/5 ein Gehweg parallel zur Galgenbühlstraße festgesetzt. Durch die beabsichtigte Teilaufhebung wird diese Festsetzung des Gehwegs aufgehoben. Diese Festsetzung wurde auch im genannten „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2016 (Anlage 3 a zur Begründung) und im genannten "weiteren Konzept" (Anlage 3 b zur Begründung) nicht übernommen.</p> <p>Der Aufhebungsbereich umfasst darüber hinaus die Galgenbühlstraße in ihrer gesamten Breite, soweit sie an die Flst.Nr. 1428/5 angrenzt. Somit entfallen auch die in Tekturplan Nr. 1 festgesetzten 18 öffentlichen Parkplätze. Das "Bebauungskonzept" vom 25.08.2016 und das „weitere Konzept“ sehen in dessen jeweils nur noch 6 öffentliche Parkplätze vor.</p> <p>Derart gravierende Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum, die öffentlichen Parkplätze und die Verkehrssicherheit können nur in einem Bebauungsplan behandelt und geregelt werden.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 3). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>

<p>Auch dies zeigt, dass die beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 nur bei gleichzeitiger Aufstellung eines diesbezüglichen neuen Bebauungsplans stattfinden kann, also einen Bebauungsplan erfordert.</p>	
<p>f) Die Begründung selbst (Seite 7 (Ziffer 3.2)) spricht von einem „geringeren“ Straßenquerschnitt der Galgenbühlstraße. Die Galgenbühlstraße hat im Bereich der im „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 vorgesehenen nicht-öffentlichen Stellplätze 24 bis 41 und im Bereich der im „weiteren Konzept“ vorgesehenen nicht öffentlichen Stellplätze 1 bis 14 eine Breite von nur ca. 4 m. Im weiteren Verlauf nach Westen weist sie eine erhebliche Engstelle im Bereich der im „Bebauungskonzept“ vom 26.08.2015 und im „weiteren Konzept“ vorgesehenen 6 öffentlichen Stellplätze auf. Aufgrund dieses geringen Straßenquerschnitts und der Engstellen können Fahrzeuge nicht entgegengesetzt aneinander vorbeifahren, ohne dass es zu abruptem Verkehrsstillstand mit Rückwärtsfahrten und unübersichtlichen Verkehrssituationen mit längeren Wartezeiten kommt. Hinzu kommt, dass die im „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 vorgesehenen nicht-öffentlichen Stellplätze 24 bis 41 sowie die im „weitere Konzept“ vorgesehenen nicht öffentlichen Stellplätze 1 bis 14 ein rückwärtiges Ausparken mit Rangieraufwand erfordern, was bei 140 Fahrzeugen, die laut „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 hinzukommen werden (Begründung, Seite 11 (Ziffer 4.2.1)), für immer wiederkehrende Stausituationen führen wird.</p> <p>Darüber hinaus ist auch die Sicherheit für Fußgänger in keiner Weise gewährleistet, da – wie gezeigt - der Gehweg gemäß Tekturplan Nr. 1 durch die geplante Tektur Nr. 2 wieder aufgehoben werden soll und im „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 sowie im „weiteren Konzept“ keinerlei Gehwege ersichtlich sind. Diese Situation ist um so gefährlicher, als die Galgenbühlstraße sich zu einem Wanderweg in Richtung Bitterbachgebiet entwickelt hat und im Sommer - vor allem von Kindern - intensiv als Fuß- und Fahrradweg zum Freibad genutzt wird.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 4). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>

<p>Eine derartige Gefährdung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Autofahrer kann nur in einem Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß behandelt und beseitigt werden.</p> <p>Auch insoweit ist also ein Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>g) Wegen des nicht beachteten Planerfordernisses verstößt das vorliegende Verfahren somit gegen § 1 Abs. 3 S.1 BauGB.</p>	
<p>4. Das vorliegende Verfahren kann auch nicht als vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 Abs. 1 S.1 2. Alternative BauGB durchgeführt werden.</p> <p>Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 13 Abs. 1 S.1 2. Alternative BauGB kann das vereinfachte Verfahren nur dann angewendet werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulassungsmaßstab nicht wesentlich verändert. Verlangt wird also die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem vorhandenen Gebiet nach § 34 BauGB. Beides fehlt im vorliegenden Fall. Hier passiert gerade das Gegenteil. Nämlich die Aufhebung eines Bebauungsplans für ein bisher beplantes Gebiet mit einem Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB.</p>	<p>Die Zulässigkeit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründet sich auf § 13 Abs. 1 1. Alternative.</p> <p>Dies wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 4). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>
<p>6. Der ausliegende Tekturplan Nr. 2 ist aus den vorstehend dargelegten Gründen gesetzeswidrig und darf daher nicht weiterverfolgt werden. Das Verfahren ist allein schon deswegen einzustellen.</p>	
<p>IV. Darüber hinaus ist gegen den ausliegenden Tekturplan Nr. 2 noch Folgendes einzuwenden:</p>	
<p>1. Soweit in der Begründung (Seite 7 (Ziffer 3 .2)) ausgeführt wird, dass diejenigen Grundstücke, die unmittelbar an den Aufhebungsbereich angrenzen oder diesem nördlich der Galgenbühlstraße gegenüberliegen, mit 2- und 3-geschossigen Wohngebäuden bebaut seien, ist dies unrichtig.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 5). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>

<p>Das Haus unserer Mandantschaft (Galgenbühlstraße 7) verfügt lediglich über ein Erdgeschoss plus Dach.</p>	
<p>2. Das Verkehrsgutachten der PB Consult (Anlage 1 zur Begründung) befasst sich mit keinem Wort mit der Verkehrssicherheit und kommt zu dem unrichtigen Ergebnis (Seite 17), dass die entstehenden Veränderungen in der Verkehrsmenge keine Änderung des Straßenraums erfordern würden. Dies ist angesichts der geplanten 140 neu hinzukommenden Fahrzeuge und angesichts des geringen Straßenquerschnitts der Galgenbühlstraße absolut unrealistisch.</p> <p>Auch die Aussage im Verkehrsgutachten (Seite 7) , dass es in der Galgenbühlstraße, selbst bei deutlichem Anstieg des Verkehrsaufkommens, nicht zu gegenseitigen Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer kommen würde, verkennt zum einen die Sachlage vor Ort (Engstellen) und zum anderen die laut „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 geplanten zusätzlichen 18 nicht-öffentlichen Stellplätze (Nr. 24 bis 41) sowie die laut „weiterem Konzept“ geplanten zusätzlichen Stellplätzen Nrn. 1 bis 14, die rückwärts In die Galgenbühlstraße ausparken müssen.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 5). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>
<p>3. Die in der Begründung (Seite 8 (Ziffer 3.3.2)) zu den schalltechnischen Auswirkungen wiedergegebenen dBA-Werte stimmen mit Tabelle 5, Spalte 4 der schalltechnischen Untersuchung von IBAS vom 26.08.2015 (Anlage 2 zur Begründung) zum Teil nicht überein.</p> <p>Im Übrigen verschweigt die Begründung (Seite 8), dass bei der geplanten Wohnbebauung die Summe des Gesamtverkehrs an allen vier Immissionsorten nachts mit 47 bis 49 dB(A) erheblich sowohl über den Orientierungswerten der DIN 18006 (45 dB(A) nachts) (Seite 7 der schalltechnischen Untersuchung) als auch über den Immissionsrichtwerten gemäß Ziffer 6.1 d) TA-Lärm (40 dB(A) nachts) liegen.</p>	<p>Die Korrektur der nicht richtig übernommenen Werte wurde übersehen und ist noch zu ergänzen.</p> <p>Ansonsten wurden die vorgebrachten Äußerungen in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 6). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>

<p>Im Übrigen hätte am Grundstück unserer Mandantschaft ein weiterer Immissionsort eingerichtet werden müssen, nämlich an der Südseite des Wohnhauses, so wie es auch bei den Immissionsorten 1 bis 3 gehandhabt worden ist.</p>	
<p>4. Zwar ist die erschütterungstechnische Untersuchung von IBAS vom 14.08.2015 (= Anlage 6 zur Begründung) nunmehr in die Begründung (Seite 19 (Ziffer 5.3.3)) aufgenommen worden. Die erforderlichen Konsequenzen hat die Begründung aber nicht gezogen.</p> <p>Ogleich nämlich die Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass nach der Elektrifizierung der Bahnstrecke Nürnberg - Schirnding aufgrund der deutlich höheren Zugzahlen höhere Schwingungseinwirkungen auf Menschen in den geplanten Gebäuden an der Galgenbühlstraße zu erwarten sind und dass eine Heranziehung dieser Prognosezahlen Im Einzelfall zu Beurteilungsstärken führe, die die Anhaltswerte der DIN 4150-2 nachts überschreiten (erschütterungstechnische Untersuchung, Seite 18), nimmt die Begründung dies gleichwohl nicht zum Anlass, die Frage der Erschütterungen einem geordneten Bebauungsplanverfahren zuzuführen. Derartige Probleme lassen sich nicht in einem bloßen Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des § 34 BauGB lösen.</p> <p>Die Begründung setzt sich mit den Ergebnissen der erschütterungstechnischen Untersuchung mit keinem Wort auseinander.</p> <p>Die in dieser Untersuchung (Seite 10) ausgewiesene Messzeit von 21:10 Uhr bis 09:30 Uhr zum Folgetag ist nicht ausreichend und keinesfalls repräsentativ, da dies zum einen in der Nacht von Sonntag (28.06.2015) auf Montag (29.06.2015) stattfand und zum anderen Güterzüge In unregelmäßigen und nicht absehbaren zeitlichen Abständen fahren und auch unterschiedlich lang und unterschiedlich schwer beladen sind. Daher muss ein ausreichender</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seiten 6-7 und). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p> <p>siehe Seite 6</p> <p>siehe Seite 15</p>

<p>Messzeitraum gewählt werden, der auch repräsentativ für die Auswirkungen von Güterzügen sind.</p> <p>In der erschütterungstechnischen Untersuchung ist im Übrigen überhaupt nicht geprüft worden, inwieweit das durch das „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 und das durch das „weitere Konzept“ verursachte Verkehrsmehraufkommen zu Erschütterungen am Gebäude unserer Mandantschaft führt, das unmittelbar an den Straßenraum grenzt.</p>	<p>siehe Seite 6</p>
<p>5. Die Angabe in der Begründung (Seite 11 (Ziffer 4.2.1)), dass die 6 Reihenhäuser im nord-östlichen Teil der Baugrundstücke vom Wohngebäude des Anwesens unserer Mandantschaft Galgenbühlstraße 7 ca. 12 m entfernt seien, sagt nichts darüber aus, ob die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Soweit aus dem „Bebauungskonzept“ vom 26.08.2015 und dem „weiteren Konzept“ ersichtlich, wird die erforderliche Mindesttiefe von „1 HH im Sinne des Art. 6 Abs. 4 S.6 i. V. m. Abs. 5 S.1 BayBO zum Grundstück unserer Mandantschaft nicht eingehalten. Die in Anlage 3 b zur Begründung eingezeichnete blaue Linie lässt (gleichgültig, ob man sie als Baulinie oder Baugrenze ansieht) einen Abstand von nur 3 m zur Grundstücksgrenze zu und unterschreitet damit die Mindesttiefe von „1H“.</p> <p>Bezüglich des Reihenhauses Nr. 34 im „Bebauungskonzept“ vom 26.08.2015 fehlt zu der einzuhaltenden Abstandsfläche zum Grundstück unserer Mandantschaft (Flst.Nr. 1428/6) ebenfalls jegliche Angabe. Das Gleiche gilt für Reihnhaus Nr. 23 im „weiteren Konzept“.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 7). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigefügt.</p> <p>Die im weiteren Bebauungskonzept dargestellte Linie stellt weder eine Baugrenze noch eine Baulinie dar, sondern lediglich den nach Bay BO einzuhaltenden Mindestgrenzabstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken.</p>
<p>6. Entgegen der Angabe In der Begründung (Seite 12 (Ziffern 4.2.1 und 4.2.2)) ist die Erschließung der Baugrundstücke für das beabsichtigte Vorhaben keineswegs gesichert.</p> <p>Im Aufhebungsbereich liegt auf den Flst.Nrn. 1428/5 und 1431/1 ein Abwasserkanal, der nord-östlich, östlich, süd-östlich und südlich des bestehenden</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 7). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigefügt.</p>

<p>Altenheims verläuft und über dem die Reihenhäuser 1 bis 34 (Anlage 3 a) bzw. 1 bis 27 (Anlage 3 b) errichtet werden sollen.</p> <p>An diesen Kanal ist auch unsere Mandantschaft - durch eine Grunddienstbarkeit gesichert - angeschlossen. Das Grundstück unserer Mandantschaft wird vollständig über diesen Kanal entwässert.</p> <p>Dieser die geplante Bebauung ausschließende Kanal wird In der Begründung mit keinem Wort erwähnt.</p>	
<p>7. Entgegen der Auffassung der Begründung (Seite 14 (Ziffer 5.2)) liegen die vom „Bebauungskonzept“ und vom „weiteren Konzept“ erfassten Baugrundstücke nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.</p> <p>Die in der Begründung vertretene Auffassung ist angesichts der höchstrichterlichen Rechtsprechung schlicht abenteuerlich.</p> <p>Ein Bebauungszusammenhang liegt nur dann vor, wenn eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung besteht (BVerwGE 31, 20 (21)).</p> <p>Eine derart tatsächlich aufeinanderfolgende zusammenhängende Bebauung besteht weder in Ost-West-Richtung z. B. von Flst.Nr. 1428/6 zu Flst.Nr. 1427 gesehen noch in Nord-Süd-Richtung z. B. von Flst.Nr. 1424/8 zu Flst.Nr. 471 gesehen.</p> <p>Außerdem liegt eine tatsächlich aufeinanderfolgende zusammenhängende Bebauung schon deswegen nicht vor, weil die Galgenbühlstraße und die Bahnlinie Nürnberg-Schirnding einen etwaigen Bebauungszusammenhang unterbricht.</p> <p>Darüber hinaus Ist ein Bebauungszusammenhang auch deswegen zu verneinen, weil der Aufhebungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 10.200 m² hat und es sich faktisch um einen Außenbereich im Innenbereich handelt. Diese</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 7). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>

<p>Fläche ist so groß, dass sich ihre Bebauung nicht als zwangslose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt, so dass nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung diese unbebaute Fläche nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt (BVerwGE 41, 227).</p>	
<p>8. Selbst wenn - wie nicht- es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB handeln sollte, fehlte es entgegen der Auffassung der Begründung (Seiten 14 ff.) an den weiteren Voraussetzungen des § 34 BauGB.</p> <p>Die laut „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 beabsichtigten 40 Einfamilienhäuser und 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit 30 Wohneinheiten sowie die geplanten 140 Stellplätze fügen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Es handelt sich hier um eine übermäßig verdichtete Bebauung für 70 Familien (Begründung, Seite 22 (Ziffer 5.4)) auf nur 10.200 m², die keine auch nur annähernde Ähnlichkeit mit der näheren Umgebung hat. Die GRZ und die GFZ, die bisher im Aufhebungsbereich gegolten haben, werden durch die geplante Bebauung - wie oben gezeigt - bei Weitem überschritten. Darüber hinaus weist das geplante Baugebiet viel weniger und auch nur kleinteiligere Grünflächen im Vergleich zur näheren Umgebung auf. Im Übrigen ist - wie gezeigt - die Erschließung nicht gesichert.</p> <p>Das Gleiche gilt hinsichtlich der Bebauung, die das „weitere Konzept“ (Anlage 3 b zur Begründung) vorsieht.</p> <p>Die geplante Nachverdichtung sowohl durch das "Bebauungskonzept" als auch durch das „weitere Konzept“ löst vielmehr bewältigungsbedürftige Spannungen in der näheren Umgebung aus.</p> <p>Diese Bewältigung kann indessen nur ein Bebauungsplan bewerkstelligen.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 8-10). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beige-fügt.</p>

Soweit die Begründung einen Vergleich zwischen den Mehrfamilienwohngebäuden und dem bestehenden Altersheim herstellen will, geht dies an der Sache vorbei. da das Altersheim im Rahmen der Prüfung des § 34 BauGB kein Vergleichsmaßstab ist, zum einen, weil es abgerissen wird, zum anderen, weil es nicht die nähere Umgebung darstellt.

Entgegen der Auffassung der Begründung (Seite 16 (Ziffer 5.2)) löst das Verkehrsaufkommen von 140 neu hinzukommenden Fahrzeugen angesichts des oben dargestellten geringen Straßenquerschnitt und der Engstellen sehr wohl bewältigungsbedürftige städtebauliche Spannungen aus, die nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet werden können.

Soweit die Begründung (Seiten 16 (Ziffer 5.2)) behauptet, dass die Anforderungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO erfüllt sind, kann dies nicht nachvollzogen werden, da Höhenangaben und Abstandsflächenpläne fehlen.

Entgegen der in der Begründung (Seite 16 (Ziffer 5.21)) geäußerten Auffassung verletzt die völlig unangemessene Nachverdichtung sehr wohl das Rücksichtnahmegebot in Richtung auf die Nachbargrundstücke.

Entgegen der in der Begründung geäußerten Auffassung (Seite 17 (Ziffer 5.2)) ist die straßenmäßige Erschließung - wie oben dargestellt - gerade nicht gesichert.

Entgegen der in der Begründung (Seite 17 (Ziffer 5.2)) geäußerten Auffassung ist ein Lärmpegel von 62 dB(A) planungsrechtlich nicht mehr zumutbar, Wie oben dargelegt, sind aufgrund der Hauptlärmquellen Bahnlinie Nürnberg - Schirnding und Staatsstraße 2240 an den geplanten Wohngebäuden Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) in der Tagzeit und 59 dB(A) in der Nachtzeit zu erwarten, so dass nach den Feststellung der IBAS die Orientierungswerte der DIN 18006 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts damit

<p>deutlich überschritten werden. Der Verweis auf „übliche passive Schallschutzmaßnahmen“ (Begründung, Seite 17 (Ziffer 5.2)) führt zu zwangsbelüfteten Aufenthaltsräumen, was alles andere als zumutbar ist.</p> <p>Damit fehlt es auch an den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 S.2 BauGB.</p> <p>Das beabsichtigte „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 sowie das „weitere Konzept“ sehen darüber hinaus auch keine ausreichenden Grünflächen und auch keinen ausreichenden Freiraum für die Allgemeinheit vor, insbesondere auch keine Kinderspielplätze. Auch deswegen fehlt es an den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 S.2 BauGB.</p> <p>Entgegen der Auffassung der Begründung (Seite 14 ff. (Ziffer 5.2)) ist das beabsichtigte Vorhaben aus allen vorgenannten Gründen somit nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich unzulässig.</p>	
<p>9. Die verkehrlichen Auswirkungen (Begründung, Seite 18 (Ziffer 5.3.1)) sind angesichts der neu hinzukommenden 140 Fahrzeuge zu niedrig angesetzt.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 10-11). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigefügt.</p>
<p>10. Soweit die Begründung (Seite 18 (Ziffer 5.3.1)) auf die Summe Gesamtverkehr infolge der geplanten Wohnbebauung verweist, verschweigt die Begründung wiederum, dass bei der geplanten Wohnbebauung die Summe des Gesamtverkehrs an allen vier Immissionsorten nachts mit 47 bis 49 dB(A) erheblich sowohl über den Orientierungswerten der DIN 18005 (46 dB(A) nachts) (Seite 7 der schalltechnischen Untersuchung) als auch über den Immissionsrichtwerten gemäß Ziffer 6.1 d) TA-Lärm (40 dB(A) nachts) liegen.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 11). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigefügt.</p>

<p>Der Vergleich mit dem Szenario 1 (Nutzung als Altersheim) ist im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB unzulässig, da das Altersheim im Aufhebungsbereich liegt und abgebrochen wird.</p>	
<p>11. Aufgrund der vorstehend dargestellten Unrichtigkeiten ist auch die in der Begründung vorgenommene Abwägung (Selten 19 ff. (Ziffer 5.4)) fehlerhaft, da diese Unrichtigkeiten in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Soweit die Begründung (Seite 22 (Ziffer 5.4)) darauf abstellt, dass das beabsichtigte Vorhaben dem Planungswillen der Stadt Lauf entspreche, wird das beabsichtigte Vorhaben dadurch noch nicht rechtmäßig.</p> <p>Die Stadt Lauf erkennt, dass das gesetzliche Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 S.1 BauGB sehr wohl im vorliegenden Fall eine Planung durch positive Festsetzungen erfordert und es nicht genügt, „die derzeit bestehenden Festsetzungen aufzuheben, um so die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu schaffen“ (Begründung, Seite 22 (Ziffer 5.4)).</p> <p>Im Übrigen zeigt die Begründung selbst, dass ein Bebauungsplan unumgänglich ist, weil die Begründung nämlich zum einen auf die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB abstellt (Begründung, Seiten 22 und 23 (Ziffer 5.4)) der für Bauleitpläne gilt, und zum anderen eine Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB vornimmt, der ebenfalls für Bauleitpläne gilt.</p> <p>Wie vorstehend im Einzelnen dargelegt, wurden die Belange der Nachbarn unrichtig in die Abwägung eingestellt und somit auch unrichtig abgewogen.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 11). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>
<p>12. Da - wie oben im Einzelnen dargelegt - die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 Abs. 1 S.1 2. Alternative BauGB nicht vorliegen, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der An-</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 12). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigelegt.</p>

<p>gabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S.3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB gerade nicht abgesehen werden.</p>	
<p>13. Die Begründung (Seiten 24 (Ziffer 6.2.1)) gibt die Ergebnisse des orientierenden Geotechnischen Berichts vom 26.11.2014 (Anlage 4) völlig unvollständig wieder. Die Begründung verschweigt, dass vor allem bei feuchter Witterung mit der Ausbildung von Schichtwasserhorizonten zu rechnen ist und dass bereits ein lokal aufgestauter Schichtwasserhorizont festgestellt worden ist, so dass vor allem bei feuchter Witterung mit Wasserhaltungsmaßnahmen gerechnet werden muss (Geotechnischer Bericht, Seite 15).</p> <p>Im Geotechnischen Bericht wurde nicht weiter untersucht, wie der Eingriff in den Schichtwasserhorizont, der nach den Feststellungen des Geotechnischen Berichts im Rahmen der Bauphase unvermeidbar sein wird, und die anschließende Bebauung sich auf die hydrogeologischen Verhältnisse auf dem Grundstück unserer Mandantschaft (Flst.Nr. 1428/6) auswirken werden.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 12). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beige-fügt.</p>
<p>14. Entgegen der Begründung (Seite 24 (Ziffer 6.2.3)) wird in artenschutzrechtliche Belange erheblich eingegriffen.</p> <p>Von über 80 Bäumen sollen bis auf eine Baumreihe, die bei den Baumaßnahmen nicht stören wird, alle gefällt werden. Ein besonders schwerwiegender Eingriff ist die beabsichtigte Fällung von zwei prägenden Kastanien, die in der Erheblichkeitsabschätzung zu artenschutzrechtlichen Belangen vom 18.05.2015 (Anlage 5 zur Begründung, Seite 13) fälschlicherweise als Bergahorn bezeichnet werden.</p> <p>In der Erheblichkeitsabschätzung zu artenschutzrechtlichen Belangen (Anlage 5 zur Begründung) wird auf Seite 4 festgestellt, dass potentielle Sommerquartiere von Fledermausarten vom Planungsvorhaben betroffen werden. Die Ermittlung der Fledermausarten in der Erheblichkeitsabschätzung</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 13-15). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beige-fügt.</p>

<p>ist unvollständig, da der Dachstuhl des bestehenden Altersheims nicht begangen worden ist (Erheblichkeitsabschätzung, Seite 4). Über die nachträgliche Begehung am 31.03.2016 liegen der Begründung keinerlei Unterlagen bei.</p> <p>Nach Kenntnis der Anwohner ist der bisherige Park mit dem satten Baumbestand Lebensraum für viele verschiedene Fledermausarten.</p> <p>Die Flora auf den beabsichtigten Baugrundstücken ist weit üppiger, als in der Erheblichkeitsabschätzung dargestellt. Da die Begehung bereits am 07.04.2015 stattfand, konnten bei Weitem nicht alle Pflanzen gesichtet werden, da sich zu dieser frühen Zeit viele Stauden in der vegetativen Phase befinden. Gerade die <i>Oenothera</i> sp. (Nachtkerze) kommt in der Umgebung vor und wurde auch durch die Anwohner in den Böschungsbereichen gesichtet. Sie stellt eine wertvolle Reproduktionspflanze für den Nachtkerzenschwärmer dar.</p> <p>Entgegen der in der Begründung geäußerten Auffassung (Seite 25 (Ziffer 6.2.3)) sind daher weitergehende Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfungen sehr wohl erforderlich.</p>	<p>Stellungnahme des Gutachters:</p> <p>Der Dachstuhl des ehemaligen Altenheims wurde am 31.3. von Dr. H. Schlumprecht im Beisein von Herrn R. Mayer, Stadt Lauf, begangen.</p> <p>Die beiden Stockwerke des Dachstuhls wurden begangen und intensiv auf Spuren einer Besiedlung mit Fledermäusen untersucht. Spuren von Fledermäusen (Kot etc.) oder Fledermäuse selbst wurden nirgendwo gefunden. Der First des Dachstuhls ist durch eingebaute Glasziegel relativ hell und durch eine intakte Dachziegelaufgabe dicht geschlossen, es waren auch keine Spuren von Vogelarten (Nester, Kot, Federn) zu finden, d.h. der Dachstuhl ist kein Quartier für Vögel oder Fledermäuse. Der unterste Stock des Dachstuhls ist durch mehrere Fenster hell und lichtdurchflutet, ebenfalls dicht geschlossen und war ebenfalls ohne jede Spuren von Fledermäusen oder Vogelarten.</p> <p>Eine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne des Artenschutzrechts für Gebäude-bewohnende Fledermäuse oder Vogelarten ist daher nicht gegeben.</p> <p>Von der Begehung wurde eine Fotodokumentation angefertigt, die bei Bedarf auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Fazit:</p> <p>Durch den geplanten Abriss des Gebäudes inkl. Dachstuhl werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, d.h. dem weiteren Fortgang des Planungsvorhabens stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.</p>
<p>15. Entgegen der in der Begründung (Seite 25 (Ziffer 6.2.4)) geäußerte Auffassung werden sich die klimatischen Verhältnisse sehr wohl wesentlich</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt.</p>

<p>ändern und zwar zum einen aufgrund der radikalen Rodung des vorhandenen Baumbestands und zum anderen durch die mehr als 6 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse, die zumindest nach der Elektrifizierung als Frischluftschneise dienen wird.</p>	<p>Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (Seite 15). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beige-fügt.</p>
<p>16. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der eingeschlagenen verfahrensmäßigen Vorgehensweise das Planerfordernis eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 S.1 BauGB sowie über den nicht zulässigen Weg des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Umweltprüfung und Umweltbericht umgangen werden sind.</p> <p>Im Übrigen setzt sich die Begründung über die oben im Einzelnen dargelegten Negativbefunde der vorgelegten Untersuchungen völlig hinweg.</p> <p>Das „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 sowie das „weitere Konzept“ erfüllen nicht die Anforderungen des § 34 BauGB.</p> <p>Sollte der ausliegende Bebauungsplan weiterverfolgt werden und in Kraft treten, werden wir unserer Mandantschaft raten, ein Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof einzuleiten.</p>	<p>Ein Planungserfordernis für Festsetzungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird nicht als erforderlich gesehen. Durch eine Bebauung im Planungsbereich des § 34 BauGB werden keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst. Derzeit absehbare Auswirkungen der Bebauung, insbesondere in Bezug auf die Nachbarschaft, sind im Baugenehmigungsverfahren zu bewältigen und auch lösbar. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens stellt keine Umgehung von Umweltrecht dar, falls die Voraussetzungen für ein solches Verfahren bestehen. Es wurde u.a. dargelegt, dass Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Bei Vorliegen der Voraussetzungen eröffnet der Gesetzgeber den Weg über das vereinfachte Verfahren. Sämtliche Untersuchungsberichte und Untersuchungsbefunde wurden zur Kenntnis genommen und auch als Abwägungsmaterial herangezogen.</p>

<p>Stellungnahme Rae Wiedemann & Kollegen</p>	
<p>I. Bebauungskonzept vom April 2016</p> <p>Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes nimmt im Entwurf vom 19.04.2016 unter Ziff. 4.2.2 (Seite 12) Bezug auf das weitere aktuelle Konzept des Käufers, das entlang der Galgenbühlstraße in offener Bauweise eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bebauung mit Einfamilienhäusern/Doppelhäusern vorsieht. Ein entsprechender Plan „Bebauungskonzept“ ist als Anlage 3 b) Bestandteil der Begründung.</p> <p>Gegen die aus der Anlage 3 b) ersichtliche Bebauung erheben unsere Mandanten keine Einwendungen.</p>	
<p>II. Bebauungskonzept vom 28.05.2015</p> <p>Der Begründung vom 19.04.2016 ist allerdings zu entnehmen, dass die Stadtverwaltung an dem ursprünglichen Bebauungskonzept vom 28.05.2015, das bereits dem Entwurf vom 29.10.2015 zu Grunde lag und drei Mehrfamilienwohngebäude entlang der Galgenbühlstraße vorsieht, prinzipiell festhält. Dies ergibt sich insbesondere aus Ziff. 4.2.1 der Begründung vom 19.04.2016.</p>	<p>Die Begründung legt das Konzept vom 28.05.2015 als eine Maximalabschätzung zu Grunde, die auch die Ausgangslage für die Verkehrsuntersuchung und die Schalltechnischen Untersuchung bildet.</p> <p>Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans steht es einem Bauherrn frei, ob er eines der Konzepte die in der Begründung betrachtet wurden oder ein anderes weiter verfolgen will. Alleiniges Kriterium ist dann die Einfügung nach § 34 BauGB und die Einhaltung der einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften.</p>
<p>1. Die in unserer Stellungnahme vom 14.12.2015 hiergegen erhobenen Einwendungen bleiben in vollem Umfang aufrechterhalten. Wir machen sie ausdrücklich zum Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen (ab Seite 15). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigefügt.</p>
<p>2. Die Ausführungen der Stadt Lauf a. d. Pegnitz in der Beschlussvorlage vom 12.04.2016 zum Termin vom 19.04.2016, in der Begründung des Entwurfs vom 19.04.2016 sowie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage lassen die von unseren Mandanten vorgebrachten Einwendungen im Ergebnis gänzlich unberücksichtigt. Die von der Stadtverwaltung hierfür vorgebrachten Argumente sind indes sachlich und rechtlich nicht tragfähig.</p>	<p>Die vorgebrachten Einwände wurden sowohl in der Beschlussvorlage als auch in der Sitzung ausführlich behandelt und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>
<p>a) Der Entwurf vom 19.04.2016 stützt sich im Wesentlichen auf die Gutachten, mit denen wir uns bereits in der Stellungnahme vom 14.12.2015</p>	<p>Die Begründung vom 29.10.2015 wurde, auch unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen, in verschiedenen Bereichen überarbeitet.</p>

<p>auseinandergesetzt haben. Die in der Beschlussvorlage vom 12.04.2016 referierten ergänzenden Stellungnahmen des Schallgutachters, des Verkehrsgutachters und des Bodengutachters führen zu keinen neuen Erkenntnissen, sondern beschränken sich auf die Verteidigung der gewählten Untersuchungsmethoden. Im Übrigen wiederholt der Entwurf vom 19.04.2016 wortgleich die Begründung vom 29.10.2015.</p>	<p>Die Aussage, die Begründung vom 19.04.2016 wiederhole wortgleich die Begründung vom 29.10.2016 ist nicht richtig.</p>
<p>b) Im Hinblick auf die gerügte verfassungswidrige Ungleichbehandlung ist lediglich anzumerken, dass es selbstverständlich nicht darauf ankommt, ob die Stadt Lauf das Ziel verfolgt, eine Begünstigung des Käufers herbeizuführen. Maßgeblich und ausreichend ist vielmehr, dass objektiv eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung vorliegt. Die Erwägung der Stadt, die entstehenden ungleichen Voraussetzungen für die Bebauung von Grundstücken enthalte keinen Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot, weil die Planung rechtmäßig sei, stellt einen Zirkelschluss dar: Die Planung ist nicht rechtmäßig, da sie gegen das Gleichbehandlungsgebot verstößt. Wie gezeigt, fehlt es gerade an einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.</p>	<p>Das vorgebrachte Argument der "Ungleichbehandlung" wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf Anlage 1 zur Beschlussunterlage Seite 18 wird verwiesen.</p>
<p>c) Auch die Problematik der Unverbindlichkeit der Planungen des Investors ist nicht ausgeräumt.</p> <p>Der Hinweis der Stadt Lauf (Seite 18 der Anlage 1 zur Beschlussvorlage) auf Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ist nicht überprüfbar, da uns dieser Vertrag nicht vorliegt.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 19.04.2016 ausführlich behandelt. Auf die Anlage 1 zur Beschlussunterlage wird verwiesen Seite 18). Die Anlage ist der Beschlussvorlage zur Sitzung am 16.04.2016 noch einmal beigefügt.</p>

BUS am 19.04.2016, Anlage 1 zu Beschlussvorlage FB 5 / 023 / 2016

Stellungnahme RA Graml Kollegen	
<p>1. Bei dem laufenden Auslegungsverfahren handelt es sich um ein Bebauungsplanverfahren. Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens können nur Bebauungspläne, nicht aber die Prüfung eines beabsichtigten Bauvorhabens sein, das nach § 34 BauGB durchgeführt werden soll.</p> <p>Dies wird im laufenden Verfahren völlig verkannt, da im vorliegenden Verfahren mit der oben dargelegten Teilaufhebung zugleich das geplante Bauvorhaben nach § 34 BauGB im Einzelnen geprüft wird (Begründung, Seiten 11 ff.) und damit etabliert werden soll.</p> <p>Diese Vorgehensweise ist mit dem Bundesbaugesetz nicht vereinbar, da das Bundesbaugesetz streng trennt zwischen Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Außenbereich (§ 35 BauGB) und nicht beplantem Innenbereich (§ 34 BauGB).</p> <p>Dies gilt um so mehr, als das im vorliegenden Verfahren unzulässiger Weise nach § 34 BauGB geprüfte Vorhaben ein lediglich "beabsichtigtes" Vorhaben ist (Begründung, Seite 12), das als "Bebauungsplankonzept" (Begründung, Seite 10) völlig unverbindlich und auch nicht konkret fassbar ist, da z. B. der zuständige Sachbearbeiter im Stadtbauamt bei der Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen die Höhe der geplanten Reihenhäuser nicht benennen konnte, da diese ihm - nach eigener Aussage - unbekannt sind.</p> <p>Wenn das beabsichtigte Vorhaben planungsrechtlich zulässig gemacht werden soll, kann dies in dem Aufhebungsverfahren nur dadurch geschehen, dass zugleich ein neuer Bebauungsplanentwurf aufgestellt wird, was hier gerade unterblieben ist.</p>	<p>Für die (Teil-)Aufhebung des Bebauungsplanes ist der Erlass einer entsprechenden Satzung mit dem nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführenden Verfahren erforderlich. Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für Ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Dabei sind Erforderlichkeit und Auswirkungen einer (Teil-)Aufhebung zu prüfen. Eine solche Prüfung wurde durchgeführt. Ausgangssituation für die planerische Entscheidung war, dass die Festsetzung "Altersheim" als überholt einzustufen war und im Grundstücksumgriff des betreffenden Areals eine soweit wie möglich verdichtete Wohnbebauung ermöglicht werden sollte, die mit der umgebenden Bebauung verträglich ist. Ausreichend hierfür wäre die alleinige Aufhebung der Festsetzung "Altersheim" nicht; ein erheblicher Planungsaufwand (geänderte Planzeichnungen) wären erforderlich. Bei einer Aufhebung (Teilaufhebung) wird die Zielsetzung auch ohne erheblichen planerischen Aufwand erreicht, da kein Außenbereich entsteht, sondern sich die von einer verbindlichen Bauleitplanung freigewordene Fläche im bebauten Zusammenhang befindet. Die Erforderlichkeit der Planung (Teilaufhebung) ist dann gegeben, falls die Zielvorstellung der folgenden Wohnbebauung ohne neue Bauleitplanung realisierbar ist. Dabei liegt es im Planungsermessen der Stadt, der größeren Gestaltungsfreiheit im Rahmen des § 34 BauGB den Vorzug zu geben. Die in der Stellungnahme des RA Graml in Bezug genommene Variante des Käufers diene dazu, Maximalvorstellungen in Bezug auf das Maß der Bebauung abzuklären. Damit wurde die Prüfung der Baugenehmigung durch die zuständige Behörde nicht vorweggenommen.</p>
<p>2. Darüber hinaus wäre das beabsichtigte Vorhaben ("Bebauungskonzept" vom 25.08.2015) gemäß § 34 BauGB auch gar nicht zulässig.</p> <p>Das beabsichtigte Vorhaben unterliegt vielmehr dem Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 S.1 BauGB, da es bei einem Bauvorhaben in der beabsichtigten Weise und in der vorliegenden Problemlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, einen Bebauungsplan aufzustellen.</p>	<p>Eine Bebauung mit Wohngebäuden – jedenfalls nach dem Maß der Nutzung wie im beabsichtigten Vorhaben aufgezeigt – macht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einen verbindlichen Bauleitplan nicht erforderlich. Es liegen keine qualifizierten städtebaulichen Gründe von besonderem Gewicht vor, von der Zielsetzung der Bebauung nach § 34 BauGB abzusehen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes ist im Rahmen des § 34 BauGB möglich. Die allseits von Bebauung der Bahnlinie Nürnberg-Schirnding umgebenen Baugrundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das beabsichtigte Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die</p>

	<p>überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB). Sämtliche bisher vorgestellten Varianten einer Bebauung sind im Planungsbereich des § 34 BauGB realisierbar. Die Anforderungen dieser planungsrechtlichen Vorschrift können erfüllt werden. Es sind keine Konflikte ersichtlich, die nicht über das Baugenehmigungsverfahren bewältigt werden können.</p>
<p>a) Das Aufhebungsgebiet, in dem das beabsichtigte Vorhaben verwirklicht werden soll, hat eine flächenmäßige Ausdehnung von insgesamt ca. 19.000 m². Hier sollen 40 Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit 25 Wohneinheiten sowie insgesamt 140 Stellplätze geschaffen werden. Allein diese Größenordnung gebietet einen Bebauungsplan.</p>	<p>Es wird nicht verkannt, dass die Bebauung einer Fläche in der Größenordnung des dann nicht mehr beplanten Bereiches im Einzelfall einen Planungsbedarf auslösen kann. Der Aufhebungsbereich hat eine Fläche von ca. 10.200 m². Dennoch gebietet allein die Größe dieser Fläche keinen verbindlichen Bauleitplan. Es entsteht kein Außenbereich. Die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird sich nach § 34 BauGB bestimmen, denn die allseits von Bebauung bzw. der Bahnlinie Nürnberg-Schirnding umgebenden Baugrundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.</p>
<p>b) Dies gilt um so mehr, als in dem seit 04.06.2008 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf das Aufhebungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist versehen mit der Umgrenzung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Begründung, Seite 6). Diese Vorgaben des Flächennutzungsplans können nur in einem geordneten Bebauungsplanverfahren entwickelt werden.</p>	<p>Ein Flächennutzungsplan steht im unbeplanten Bereich im Innenbereich (§ 34 BauGB) einer Bebauung nicht entgegen; öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Für den Fall der Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wäre dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Bebauung soll jedoch hier nach § 34 BauGB ermöglicht werden.</p>
<p>c) Diese Vorgaben des Flächennutzungsplans können offensichtlich schon deswegen nicht eingehalten werden, weil nach den Untersuchungen der IBAS vom 26.08.2015 (Anlage 2 zur Begründung) (Seite 22) aufgrund der Hauptlärmquellen Bahnlinie Nürnberg - Schirnding und Staatsstraße 2240 an den geplanten Wohngebäuden Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) in der Tagzeit und 59 dB(A) in der Nachtzeit zu erwarten sind, so dass nach den Feststellungen der IBAS die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts damit zum Teil deutlich überschritten werden.</p>	<p>Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind richtig wiedergegeben. Die zukünftige Lärmbelastung für die geplanten Wohngebäude ist mit Maßnahmen zur Minderung der Immissionen so beherrschbar, dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Ein Vorhaben, welches sich nach Art und Maß der Nutzung in diesem Bereich einfügt, trifft auf eine bereits vorhandene Situation, weshalb die Maßstäbe für die Frage der Zumutbarkeit von Lärmimmissionen nicht aus den Regeln für eine neue Bauleitplanung entnommen werden. Verkehrslärm, der Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der hiernach ergangenen Verordnung überschreitet, führt nicht in jedem Fall dazu, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 BauGB nicht gewahrt werden können. Bei Verkehrslärmimmissionen sind die Anforderungen des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB allerdings dann nicht mehr erfüllt, wenn erhebliche städtebauliche Missstände auftreten und die Verkehrslärmimmissionen einen Umfang annehmen, der die Zumutbarkeitsgrenzen so überschreitet, dass Gesundheitsgefahren bestehen.</p>

	<p>Soweit durch aktive Schallschutzmaßnahmen einer schallabschirmenden Garagenanlage an der Bahnlinie verbindlich im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen sind, wird damit ein effektiver Schallschutz geschaffen. Dieser kann durch die üblichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden (Grundrissgestaltung/Schallschutzfenster) ergänzt werden. Die Verkehrslärmproblematik ist im Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf eine entstehende Wohnbebauung lösbar.</p>
<p>d) Darüber hinaus ist ein neuer Bebauungsplan auch deswegen erforderlich, als der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 6 im Aufhebungsgebiet eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festsetzt (Begründung, Seite 4). Ausweislich des "Bebauungsplankonzepts" (Anlage 3 zur Begründung) werden die GRZ von 0,3 und die GFZ von 0,6 aber bei Weitem überschritten. Daher schweigt sich die Begründung i. V. m. dem "Bebauungskonzept" über GRZ und GFZ auch tunlichst aus.</p>	<p>Nach Teilaufhebung sind die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl für diesen Bereich obsolet. Das Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richtet sich dem Einfügungsgebot folgend, nach der näheren Umgebung. Hierbei sind weniger die Maßstäbe der Baunutzungsverordnung wie Grundflächen- oder Geschossflächenzahl maßgebend; entscheidend ist und wurde auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung von Gebäuden im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abgestellt. Auch insoweit ist allerdings festzuhalten, dass das ursprüngliche Bebauungskonzept des Käufers nur als Maximalvorstellung und Abgleich zur näheren Umgebung herangezogen wurde, da letztendlich im Baugenehmigungsverfahren das dann konkret zur Genehmigung gestellte Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu prüfen ist.</p>
<p>e) Mit Tekturplan Nr. 1 (rechtsverbindlich seit 14.04.1989) zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1428/5 ein Gehweg parallel zur Galgenbühlstraße festgesetzt. Durch die beabsichtigte Teilaufhebung wird diese Festsetzung des Gehwegs aufgehoben. Diese Festsetzung wurde auch im genannten "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 (Anlage 3 zur Begründung) nicht übernommen.</p> <p>Der Aufhebungsbereich umfasst darüber hinaus die Galgenbühlstraße in ihrer gesamten Breite, soweit sie an die Flst.Nr. 1428/5 angrenzt. Somit entfallen auch die in Tekturplan Nr. 1 festgesetzten 18 öffentlichen Parkplätze. Das "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 sieht indessen nur noch 6 öffentliche Parkplätze vor.</p> <p>Derart gravierende Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum, die öffentlichen Parkplätze und die Verkehrssicherheit können nur in einem Bebauungsplan behandelt und geregelt werden.</p> <p>Auch dies zeigt, dass die beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 nur bei gleichzeitiger Aufstellung eines diesbezüglichen neuen Bebauungsplans stattfinden kann, also einen Bebauungsplan erfordert.</p>	<p>Die Aufstellung des Tekturplans Nr. 1 erfolgte, weil sich die im Ursprungsplan vorgesehene Straßenführung wegen fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auf freiwilliger Basis nicht umsetzen ließ. In der Tekturplanung wurde die bis dahin vorhandene Straßenführung übernommen.</p> <p>Aus heutiger Sicht würde man diese Straße als „verkehrsberuhigten Bereich“ ausweisen, der einen niveaugleichen Ausbau voraussetzen würde (wie heute vorhanden, ohne Gehwege).</p> <p>Von den im Tekturplan vorgesehenen 17 Parkplätze (nicht 18) waren 13 südlich der Straße für das Altenheim vorgesehen, wie sie jahrelang auch in der Praxis genutzt wurden.</p>

f) Die Begründung selbst (Seite 7) spricht von einem "geringeren" Straßenquerschnitt der Galgenbühlstraße. Die Galgenbühlstraße hat im Bereich der im "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 vorgesehenen nicht-öffentlichen Stellplätze 24 bis 41 eine Breite von nur ca. 4 m. Im weiteren Verlauf nach Westen weist sie eine erhebliche Engstelle im Bereich der im "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 vorgesehenen 6 öffentlichen Stellplätze auf. Aufgrund dieses geringen Straßenquerschnitts und der Engstellen können Fahrzeuge nicht entgegengesetzt aneinander vorbeifahren, ohne dass es zu abruptem Verkehrsstillstand mit Rückwärtsfahrten und unübersichtlichen Verkehrssituationen mit längeren Wartezeiten kommt. Hinzu kommt, dass die im "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 vorgesehenen nicht-öffentlichen Stellplätze 24 bis 41 ein rückwärtiges Ausparken mit Rangieraufwand erfordern, was bei 140 Fahrzeugen, die laut "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 hinzukommen werden (Begründung, Seite 10), für immer wiederkehrende Stausituationen führen wird. Darüber hinaus ist auch die Sicherheit für Fußgänger in keiner Weise gewährleistet, da – wie gezeigt - der Gehweg gemäß Tekturplan Nr. 1 durch die geplante Tektur Nr. 2 wieder aufgehoben werden soll und im "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 keinerlei Gehwege ersichtlich sind. Diese Situation ist um so gefährlicher, als die Galgenbühlstraße sich zu einem Wanderweg in Richtung Bitterbachgebiet entwickelt hat und im Sommer - vor allem von Kindern - intensiv als Fuß- und Fahrradweg zum Freibad genutzt wird. Eine derartige Gefährdung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Autofahrer kann nur in einem Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß behandelt und beseitigt werden. Auch insoweit ist also ein Bebauungsplan erforderlich.

3. Das vorliegende Verfahren kann auch nicht als vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 Abs. 1 S.1 2. Alternative BauGB durchgeführt werden. Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 13 Abs. 1 S.1 2. Alternative BauGB kann das vereinfachte Verfahren nur dann angewendet werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulassungsmaßstab nicht wesentlich verändert. Verlangt wird also die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem vorhandenen Gebiet nach § 34 BauGB. Beides fehlt im vor-

Zu dieser Problematik wurde eine fachliche Stellungnahme der PB-Consult eingeholt, die sich die Stadt zu Eigen macht. Die Stellungnahme bezieht sich auf einen vom sachlichen Inhalt her gesehen vergleichbaren Vortrag der Rechtsanwälte Dr. Wiedemann und Kollegen für deren Mandanten und lautet wie folgt:

*„Unter a) wird behauptet, dass sich das Gutachten nicht mit der Belastung für die Galgenbühlstraße auseinandersetzt. Folgende Aussage wird für die Belastung der Galgenbühlstraße im Gutachten (S.16/17) getroffen:
Die hohe prozentuale Verkehrszunahme in der Galgenbühlstraße in Szenario 2, insbesondere zwischen der Eschenauer Straße und Am Galgenbühl, macht keine straßenräumliche Änderung aus verkehrlicher Sicht zwingend erforderlich, da die Verkehrszahlen weiterhin unkritisch einzustufen sind. Dennoch ist es im Zuge der Neubaumaßnahme aus gestalterischer Sicht zweckmäßig die Straßenraumgestaltung anzupassen.
In der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen kann man verschiedenen Querschnitte für Straßen anhand von verschiedenen Nutzungsansprüchen, Verkehrsbelastungen und zur Verfügung stehendem Raum ermitteln. Bei der Verkehrsbelastung ist die kleinste Kategorie weniger als 400 Kfz im Querschnitt in der Spitzenstunde. Heute beträgt der Tagesverkehr weniger als 200 Kfz! Ein Verkehrsaufkommen von 400 Kfz / Spitzenstunde wird daher selbst bei einer deutlich höheren Verkehrserzeugung nicht erreicht. Zudem ist im Zuge des geplanten Wohngebietes eine Neugestaltung der Galgenbühlstraße geplant, die den Nutzungsansprüchen Rechnung trägt. Beruhend darauf sind auch die unter b) (1) genannten Befürchtungen abzuweisen.“*

„Stausituationen sind auch durch den Mehrverkehr nicht zu erwarten. Geringfügige Störungen durch ein- oder ausparkende Fahrzeuge sind in nahezu allen Wohnvierteln zu beobachten.“

Der räumliche Geltungsbereich bzw. räumliche Umgriff des Bebauungsplans wird geändert. Die Teilaufhebung hat auch eine Aufhebung der Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung "Fläche für den Gemeinbedarf Altersheim" zur Folge. Dennoch werden die Grundzüge der Planung durch die Teilaufhebung nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 6 hat einen Geltungsbereich von ca. 26 ha, wovon ca. 18 ha auf reine Baugrundstücksflächen entfallen. Weitaus überwiegend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet der Art der Nutzung nach festgesetzt und auch so tatsächlich bebaut. Gegenstand des vorliegenden Bereichs der Teilaufhebung ist lediglich ein im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6

<p>liegenden Fall. Hier passiert gerade das Gegenteil. Nämlich die Aufhebung eines Bebauungsplans für ein bisher beplantes Gebiet mit einem Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB.</p>	<p>geringfügiges Areal, für welches bereits bisher eine wohnähnliche Nutzung festgesetzt war. Unter diesen Umständen kann von einer Änderung des Bebauungsplanes, durch die die Grundzüge der Planung berührt werden, nicht die Rede sein. Durch die Anwendung der planungsrechtlichen Vorschrift des § 34 BauGB nach wirksamer Teilaufhebung in diesem Bereich wird sich die Nutzung nach der Art und dem Maß nach der näheren Umgebung zu orientieren haben. Es werden keine Konflikte ausgelöst, die nicht im Genehmigungsverfahren gelöst werden können. Durch eine wirksame teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 greift der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB ein, der dann anzuwenden ist. Es bestehen die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.</p>
<p>4. Der ausliegende Tekturplan Nr. 2 ist aus den vorstehend dargelegten Gründen gesetzeswidrig und darf daher nicht weiterverfolgt werden. Das Verfahren ist allein schon deswegen einzustellen.</p>	
<p>Darüber hinaus ist gegen den ausliegenden Tekturplan Nr. 2 noch Folgendes einzuwenden:</p> <p>1. Soweit in der Begründung (Seite 7) ausgeführt wird, dass diejenigen Grundstücke, die unmittelbar an den Aufhebungsbereich angrenzen oder diesem nördlich der Galgenbühlstraße gegenüberliegen, mit 2- und 3-geschossigen Wohngebäuden bebaut seien, ist dies unrichtig. Das Haus unserer Mandatschaft (Galgenbühlstraße 7) verfügt lediglich über ein Erdgeschoss plus Dach.</p>	<p>Die Bestandsaufnahme zeigt, dass neben Gebäuden mit Erdgeschoss und Dachgeschoss in der näheren Umgebung auch zahlreiche Gebäude mit zwei Geschossen und Dachgeschoss vorhanden sind.</p>
<p>2. Das Verkehrsgutachten der PB Consult (Anlage 1 zur Begründung) befasst sich mit keinem Wort mit der Verkehrssicherheit und kommt zu dem unrichtigen Ergebnis (Seite 17), dass die entstehenden Veränderungen in der Verkehrsmenge keine Änderung des Straßenraums erfordern würden. Dies ist angesichts der geplanten 140 neu hinzukommenden Fahrzeuge und angesichts des geringen Straßenquerschnitts der Galgenbühlstraße absolut unrealistisch. Auch die Aussage im Verkehrsgutachten (Seite 7), dass es in der Galgenbühlstraße, selbst bei deutlichem Anstieg des Verkehrsaufkommens, nicht zu gegenseitigen Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer kommen würde, verkennt zum einen die Sachlage vor Ort (Engstellen) und zum anderen die laut "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 geplanten zusätzlichen 18 nicht-öffentlichen Stellplätze (Nr. 24 bis 41), die rückwärts in die Galgenbühlstraße ausparken müssen.</p>	<p><i>„Auf Seite 6 unter 2. wird ein neuer Straßenquerschnitt für den zusätzlichen Verkehr gefordert. Das Ergebnis des Gutachtens auf Basis subjektiver un begründeter Aussagen als falsch zu deklarieren wird zurückgewiesen. Eine Entgegnung ist ohne fachliche Kritik schwer möglich. Ein neuer, breiterer Straßenquerschnitt ist aufgrund des Mehrverkehrs nicht erforderlich (Vergleiche dazu die Ausführungen zu Rechtsanwalt Dr. Bronnenmeyer auf Seite 3 dieser Stellungnahme). Ein geänderter Straßenquerschnitt, der die Belange der Fußgänger stärker berücksichtigt wird im Zuge des Umbaus für die Galgenbühlstraße dennoch entstehen. ... 18 senkrechte Stellplätze verursachen bei dem erwarteten Verkehrsaufkommen keine gegenseitige Beeinträchtigung. Bei jedem Ein- und Ausparkvorgang ist der Fahrzeugführer – auf jeder öffentlichen Straße – dazu angehalten auf den fließenden Verkehr zu achten. Die Anzahl der zu erwartenden Parkvorgänge bei 18 senkrechten Stellplätzen führt zu keinen maßgeblichen Störungen im Verkehrsablauf.“</i></p>

	<p>Die Auffassung der BP-Consult ist nachvollziehbar und richtig. Die Stadt macht sich diese Auffassung zu Eigen.</p>
<p>3. Die in der Begründung (Seite 8) zu den schalltechnischen Auswirkungen wiedergegebenen dBA-Werte stimmen mit Tabelle 5, Spalte 4 der schalltechnischen Untersuchung von IBAS vom 26.08.2015 (Anlage 2 zur Begründung) zum Teil nicht überein.</p> <p>Im Übrigen verschweigt die Begründung (Seite 8, dass bei der geplanten Wohnbebauung die Summe des Gesamtverkehrs an allen vier Immissionsorten nachts mit 47 bis 49 dB(A) erheblich sowohl über den Orientierungswerten der DIN 18005 (45 dB(A) nachts) (Seite 7 der schalltechnischen Untersuchung) als auch über den Immissionsrichtwerten gemäß Ziffer 6.1 d) TA-Lärm (40 dB(A) nachts) liegen.</p> <p>Im Übrigen hätte am Grundstück unserer Mandantschaft ein weiterer Immissionsort eingerichtet werden müssen, nämlich an der Südseite des Wohnhauses, so wie es auch bei den Immissionsorten 1 bis 3 gehandhabt worden ist.</p>	<p><i>„Es trifft zu, dass die berechneten Beurteilungspegel für die Immissionsorte 10 2 und 10 3 in der Nachtzeit nicht korrekt in die Begründung übernommen wurden. Die Begründung ist dementsprechend zu korrigieren.</i></p> <p><i>In der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) werden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete genannt. Diese gelten aber ausnahmslos für gewerbliche Geräuscheinwirkungen und sind daher vorliegend zur Beurteilung der Verkehrsgerausche nicht heranzuziehen.</i></p> <p><i>Die Immissionsorte 10 1 bis 10 4 wurden festgelegt, um die Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs auf die bestehende Wohnbebauung zu ermitteln. Dabei wurde jeweils die der Straße zugewandte Fassade ausgewählt. Ein zusätzlicher Immissionsort an der Südfassade des Wohnhauses Geigenbühlstraße 7 (104) ist somit entbehrlich, da dort aufgrund der geplanten Verkehrsführung im Plangebiet keine relevante Verkehrslärmeinwirkung durch den Zusatzverkehr zu erwarten ist.“</i> IBAS</p> <p>Die Auffassung der BP-Consult ist nachvollziehbar und richtig. Die Stadt macht sich diese Auffassung zu Eigen.</p>
<p>4. Mit der erschütterungstechnischen Untersuchung von IBAS vom 14.08.2015, die in Ziffer 7.6 der Begründung lediglich mit der Überschrift erwähnt wird, setzt sich die Begründung selbst mit keinem Wort auseinander, obgleich die Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass nach der Elektrifizierung der Bahnstrecke Nürnberg - Schirnding aufgrund der deutlich höheren Zugzahlen höhere Schwingungseinwirkungen auf Menschen in den geplanten Gebäuden an der Galgenbühlstraße zu erwarten sind. Eine Heranziehung dieser Prognosezahlen führe im Einzelfall zu Beurteilungsstärken, die die Anhaltswerte der DIN 4150-2 nachts überschreiten (erschütterungstechnische Untersuchung, Seite 18). Auch die Frage der Erschütterungen kann nur in einem geordneten Bebauungsplanverfahren behandelt und gelöst werden.</p> <p>In der erschütterungstechnischen Untersuchung ist im Übrigen überhaupt nicht geprüft worden, inwieweit das "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 verursachte Verkehrsmehraufkommen zu Erschütterungen am Gebäude unserer Mandantschaft führt, das unmittelbar an den Straßenraum grenzt.</p>	<p><i>„Im IBAS-Bericht Nr. 15.8156-b02 vom 14.08.2015 wird ausgeführt, dass bei der gegenwärtigen Frequentierung der Bahnstrecke die Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Erschütterungseinwirkungen auf Menschen) eingehalten sind. Passive Maßnahmen zum Erschütterungsschutz, wie z. B. ein Bau einer elastischen Lagerung werden nicht für erforderlich gehalten. Weiterhin wird ausgeführt, dass nach der Elektrifizierung der Bahnstrecke Nürnberg – Schirnding aufgrund der deutlich höheren Zugzahlen höhere Schwingungseinwirkungen auf Menschen in den geplanten Gebäuden an der Galgenbühlstraße zu erwarten sind. Es wird festgestellt, dass auch in diesem Fall mit der Wahl geeigneter Deckenkonstruktionen die Einhaltung der Anhaltswerte erwartet werden kann.</i></p> <p><i>Aufgrund des Abstandes zur Bahnlinie (ca. 60 m) sind in der Regel keine Probleme mit Erschütterungsimmissionen und sekundärem Luftschall zu erwarten. Hinsichtlich des Straßenverkehrs auf der unmittelbar angrenzenden Galgenbühlstraße ist gemäß der vorliegenden Verkehrszählung bzw. Prognose des</i></p>

	<p><i>Büros PB Consult eine Verkehrsbelastung von 137 Kfz / 24 Stunden im Ist-Zustand und einem Zusatzverkehr von 352 Kfz / Tag auszugehen. Aufgrund der geringen Frequentierung sind vom Straßenverkehr keine unzulässigen Erschütterungseinwirkungen zu erwarten.“ IBAS</i></p> <p>Die Auffassung der IBAS ist nachvollziehbar und richtig. Die Stadt macht sich diese Auffassung zu Eigen.</p>
<p>5. Die Angabe in der Begründung (Seite 9) , dass die 6 Reihenhäuser im nord-östlichen Teil der Baugrundstücke vom Wohngebäude des Anwesens unserer Mandantschaft Galgenbühlstraße 7 ca. 12 m entfernt seien, sagt nichts darüber aus, ob die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Soweit aus dem "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 ersichtlich, wird die erforderliche Mindesttiefe von „1 H" im Sinne des Art. 6 Abs. 4 S.6 i. V. m. Abs. 5 S.1 BayBO nicht eingehalten. Bezüglich des Einfamilienhauses Nr. 34 fehlt zu der einzuhaltenden Abstandsfläche zum Grundstück unserer Mandantschaft (Flst.Nr. 1428/6) ebenfalls jegliche Angabe.</p>	<p>Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen ist in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und kann nicht anhand eines Bebauungskonzeptes erfolgen.</p>
<p>6. Entgegen der Angabe in der Begründung (Seite 10) ist die Erschließung der Baugrundstücke für das beabsichtigte Vorhaben keineswegs gesichert. Im Aufhebungsbereich liegt auf den Flst.Nrn. 1428/5 und 1431/1 ein Abwasserkanal, der nord-östlich, östlich, süd-östlich und südlich des bestehenden Altenheims verläuft und über dem die Einfamilienhäuser 1 bis 34 errichtet werden sollen. An diesen Kanal ist auch unsere Mandantschaft - durch eine Grunddienstbarkeit gesichert - angeschlossen. Das Grundstück unserer Mandantschaft wird vollständig über diesen Kanal entwässert. Dieser die geplante Bebauung ausschließende Kanal wird in der Begründung mit keinem Wort erwähnt.</p>	<p>Die Abwasserentsorgung ist durch den bestehenden Abwasserkanal, der über das Bahngrundstück an den Kanal in der Eschenauer Straße anschließt, gesichert. Dass an diesen Kanal auch der Abwasserkanal des Anwesens Galgenbühlstr. 7 angeschlossen ist, ändert an der grundsätzlich gegebenen Möglichkeit der Abwasserentsorgung nichts. Die Details sind zwischen den Beteiligten privatrechtlich zu regeln.</p>
<p>7. Entgegen der Auffassung der Begründung (Seite 11) liegen die vom "Bebauungskonzept" erfassten Baugrundstücke nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die in der Begründung vertretene Auffassung ist angesichts der höchstrichterlichen Rechtsprechung schlicht abenteuerlich. Ein Bebauungszusammenhang liegt nur dann vor, wenn eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung besteht (BVerwGE 31, 20 (21 I)). Eine derart tatsächlich aufeinanderfolgende zusammenhängende Bebauung besteht weder in Ost-West-Richtung z. B. von Flst.Nr. 1428/6 zu Flst.Nr. 1427</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme RA Graml Kollegen unter Ziffer 2. a) verwiesen. Ergänzend hierzu ist festzuhalten, dass derzeit der Baukörper des Altenheimes (Altbau und Anbau) diagonal sich im Grundstück befindet. Hinreichend absehbar ist allerdings, dass ein Abbruch erfolgen wird, weshalb bei der Betrachtung des Bebauungszusammenhanges trotz der bestehenden Nachwirkung dieser Bebauungssituation, diese bei der Beurteilung des Bebauungszusammenhanges außer Betracht bleibt. Den massiven Baukörper hinweggedacht, wird die Fläche von drei Seiten her mit Baukörpern umschlossen. Aufgrund der bisherigen Bebauung innerhalb des Areal (Alten-</p>

<p>gesehen noch in Nord-Süd Richtung z. B. von Flst.Nr. 1424/8 zu Flst.Nr. 471 gesehen. Außerdem liegt eine tatsächlich aufeinanderfolgende zusammenhängende Bebauung schon deswegen nicht vor, weil die Galgenbühlstraße und die Bahnlinie Nürnberg-Schirnding einen etwaigen Bebauungszusammenhang unterbricht. Darüber hinaus ist ein Bebauungszusammenhang auch deswegen zu verneinen, weil der Aufhebungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 19.000 m² hat und es sich faktisch um einen Außenbereich im Innenbereich handelt. Diese Fläche ist so groß, dass sich ihre Bebauung nicht als zwangslose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt, so dass nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung diese unbebaute Fläche nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt (BVerwGE 41, 227).</p>	<p>heim) wirkt diese durchaus einen gewissen Zeitraum in der Verkehrsauffassung auch nach Abriss fort. Die Bahnlinie unterbricht nicht den Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB, sondern macht für den Betrachter die Abgrenzung des Innenbereichs deutlich.</p>
<p>8. Selbst wenn - wie nicht - es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB handeln sollte, fehlte es entgegen der Auffassung der Begründung (Seiten 12 ff.) an den weiteren Voraussetzungen des § 34 BauGB.</p>	
<p>Die laut "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 beabsichtigten 40 Einfamilienhäuser und 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit 25 Wohneinheiten sowie die geplanten 140 Stellplätze fügen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es handelt sich hier um eine übermäßig verdichtete Bebauung, die keine auch nur annähernde Ähnlichkeit mit der näheren Umgebung hat. Die GRZ und die GFZ, die bisher im Aufhebungsbereich gegolten haben, werden durch die geplante Bebauung - wie oben gezeigt - bei Weitem überschritten. Darüber hinaus weist das geplante Baugebiet viel weniger und auch nur kleinteiligere Grünflächen im Vergleich zur näheren Umgebung auf. Im Übrigen ist - wie gezeigt - die Erschließung nicht gesichert. Die geplante Nachverdichtung löst vielmehr bewältigungsbedürftige Spannungen in der näheren Umgebung aus. Diese Bewältigung kann indessen nur ein Bebauungsplan bewerkstelligen.</p> <p>Soweit die Begründung einen Vergleich zwischen den Mehrfamilienwohngebäuden und dem bestehenden Altersheim herstellen will, geht dies an der Sache vorbei, da das Altersheim im Rahmen der Prüfung des § 34 BauGB kein Vergleichsmaßstab ist, zum einen, weil es abgerissen wird, zum anderen, weil es nicht die nähere Umgebung darstellt.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme RA Graml Kollegen unter Ziffer 1. und 2. a) und b) verwiesen. Die Voraussetzungen des § 34 BauGB können nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfüllt werden. Die Teilaufhebung wird also keinen Bereich schaffen, der eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich macht. Auch ohne Bauleitplanung kann dort im Innenbereich nach § 34 BauGB eine Bebauung realisiert werden, die sich einfügt und auch die sonstigen Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt. Wie bereits dargelegt, dienen die vorgelegten baulichen Konzepte im Rahmen der Betrachtung der Voraussetzungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sowie der vorausschauenden möglichen Bebauung nach § 34 BauGB als Maximalbetrachtung. Anzustreben ist eine verdichtete Bebauung, deren Rahmen sich an der Obergrenze des Maßes der Bebauung und der überbauten Grundstücksflächen an der näheren Umgebung zu orientieren hat. Als nähere Umgebung werden nicht nur die unmittelbar angrenzenden Grundstücke angesehen, sondern zumindest auch die Areale zwischen Eschenauer Straße/Gartenstraße/Galgenbühl und Galgenbühlstraße sowie Gartenstraße/Galgenbühl/Galgenbühlstraße und Rudolfshofer Straße. Nicht einzubeziehen sind die Betriebsgebäude des Bahnhofs. Es sind weniger die Maßstäbe der Baunutzungsverordnung wie Grundflächen- oder Geschossflächenzahl dann maßgebend; entscheidend ist auf die von außen wahrnehmbar Erscheinung von Gebäuden im</p>

<p>Entgegen der Auffassung der Begründung (Seite 13) löst das Verkehrsaufkommen von 140 neu hinzukommenden Fahrzeugen angesichts des oben dargestellten geringen Straßenquerschnitts und der Engstellen sehr wohl bewältigungsbedürftige städtebauliche Spannungen aus, die nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet werden können.</p>	<p>Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen. Um die verkehrlichen Auswirkungen des beabsichtigten Vorhabens beurteilen zu können, hat die Stadt Lauf die PB-Consult GmbH beauftragt, das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen zu ermitteln. Hierbei wurde auftragsgemäß von einem Maximalaufkommen unter Berücksichtigung einer Maximalausnutzung unter Zugrundelegung des Konzepts des Käufers ausgegangen. In der Spitzenstunde morgens ist ein Quellverkehr von 25 Fahrzeugen und ein Zielverkehr von 2 Fahrzeugen, in der Spitzenstunde nachmittags ist ein Quellverkehrsaufkommen von 12 Fahrzeugen und ein Zielverkehrsaufkommen von 24 Fahrzeugen ermittelt. Ein Vergleich mit dem Verkehrsaufkommen resultierend aus der bisherigen Nutzung als Altersheim und der künftigen Wohnnutzung führt zu dem Fazit, dass die Veränderungen in der Verkehrsmenge keine Änderung des Straßenraumes erfordern und der zusätzliche Verkehr an den Knotenpunkten abgewickelt werden kann. Die verkehrliche Auswirkung des beabsichtigten Vorhabens auf die Anlieger der öffentlichen Straßen wurde deshalb als zumutbar betrachtet. Die Begutachtung ist nachvollziehbar. Auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Straßenquerschnitts und der Engstellen werden keine bewältigungsbedürftigen städtebaulichen Spannungen ausgelöst, die nur durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren abgearbeitet werden könnten.</p>
<p>Soweit die Begründung (Seiten 13 und 14) behauptet, dass die Anforderungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO erfüllt sind, kann dies nicht nachvollzogen werden, da Höhenangaben und Abstandsflächenpläne fehlen.</p>	<p>Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen ist in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und kann nicht anhand eines Bebauungskonzeptes erfolgen.</p>
<p>Entgegen der in der Begründung (Seite 14) geäußerten Auffassung verletzt die völlig unangemessene Nachverdichtung sehr wohl das Rücksichtnahmegebot in Richtung auf die Nachbargrundstücke. Entgegen der in der Begründung geäußerten Auffassung (Seite 14) ist die straßenmäßige Erschließung - wie oben dargestellt - gerade nicht gesichert.</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen unter 8. wird verwiesen. Die straßenmäßige Erschließung ist rechtlich und tatsächlich gesichert.</p>
<p>Entgegen der in der Begründung (Seite 14) geäußerten Auffassung ist ein Lärmpegel von 62 dB(A) planungsrechtlich nicht mehr zumutbar. Wie oben dargelegt, sind aufgrund der Hauptlärmquellen Bahnlinie Nürnberg - Schirnding und Staatsstraße 2240 an den geplanten Wohngebäuden Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) in der Tagzeit und 59 dB(A) in der Nachtzeit zu erwarten, so dass nach den Feststellung der IBAS die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts damit deutlich überschritten werden.</p>	<p>Wie bereits oben ausgeführt, ist im Zusammenhang mit einer Bebauung nach § 34 BauGB und der insoweit zulässigen Bebauung gewährleistet, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen werden. In diesem Zusammenhang wurde ein schalltechnisches Gutachten bei der IBAS in Auftrag gegeben. Um die schalltechnischen Auswirkungen, d.h. die Verkehrslärmmissionen, welche durch eine Bebauung im freiwerdenden Areal an den bestehenden Wohngebäuden entstehen können, besser beurteilen zu können, hat die Stadt Lauf die</p>

<p>Der Verweis auf "übliche passive Schallschutzmaßnahmen" (Begründung, Seite 14) führt zu zwangsbelüfteten Aufenthaltsräumen, was alles andere als zumutbar ist. Damit fehlt es auch an den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 S.2 BauGB.</p>	<p>IBAS Ingenieurgesellschaft mbH zur Begutachtung beauftragt. Die Feststellungen sollten auch unter Berücksichtigung des Konzepts des Käufers durchgeführt werden. Dabei hat die Begutachtung eine niedrigere Schwelle der Zumutbarkeit durch die Betrachtung nach DIN 18005 angesetzt, als dies bei einer Bebauung nach § 34 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse) in Prüfung dieser tatbestandlichen Voraussetzung erforderlich ist. Insoweit führt das Gutachten folgendes aus:</p> <p><i>„Nach der DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind demnach keine Grenzwerte. Von ihnen kann bei Überwiegen anderer Belange als denen des Schallschutzes abgewichen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen, Grundrissgestaltung) ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden kann.</i></p> <p><i>Vorliegend können aktive Schallschutzmaßnahmen (Garagenzeile und hochabsorbierende Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze) realisiert werden. Damit wird erreicht, dass im Außenwohnbereich der geplanten Wohnhäuser überwiegend Beurteilungspegel von 45 dB(A) bis 55 dB(A) zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Es trifft zu, dass zusätzlich umfangreiche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Dies bedeutet auch die Realisierung einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftung für die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume. Durch geeignete passive Maßnahmen kann eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Schutz vor Lärm sichergestellt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können somit erfüllt werden.“</i></p>
<p>Das beabsichtigte "Bebauungskonzept" vom 25.08.2015 sieht darüber hinaus auch keine ausreichenden Grünflächen und auch keinen ausreichenden Freiraum für die Allgemeinheit vor, insbesondere auch keine Kinderspielplätze. Auch deswegen fehlt es an den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 S.2 BauGB.</p>	<p>Die Frage von notwendigen Kinderspielplätzen ist in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und kann nicht anhand eines Bebauungskonzeptes erfolgen.</p>
<p>Entgegen der Auffassung der Begründung (Seite 12 ff.) ist das beabsichtigte Vorhaben aus allen vorgenannten Gründen somit nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich unzulässig.</p>	
<p>9. Die verkehrlichen Auswirkungen (Begründung, Seite 15) sind angesichts der neu hinzukommenden 140 Fahrzeuge zu niedrig angesetzt.</p>	<p>Der Ansatz der Fahrzeuge, wie sich dieser aus der Begründung des Bebauungsplanes ergibt, ist sachgemäß.</p>

<p>10. Soweit die Begründung (Seite 15) auf die Summe Gesamtverkehr infolge der geplanten Wohnbebauung verweist, verschweigt die Begründung wiederum, dass bei der geplanten Wohnbebauung die Summe des Gesamtverkehrs an allen vier Immissionsorten nachts mit 47 bis 49 dB(A) erheblich sowohl über den Orientierungswerten der DIN 18005 (45 dB(A) nachts) (Seite 7 der schalltechnischen Untersuchung) als auch über den Immissionsrichtwerten gemäß Ziffer 6.1 d) TA-Lärm (40 dB(A) nachts) liegen.</p> <p>Der Vergleich mit dem Szenario 1 (Nutzung als Altersheim) ist im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB unzulässig, da das Altersheim im Aufhebungsbereich liegt und abgebrochen wird.</p>	<p>Die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH stellt insoweit folgendes fest:</p> <p><i>„Es trifft zu, dass die hier berechneten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm des Gesamtverkehrs über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Entsprechend dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz (Az.: 8 C 11367/05.OVG) vom 30.01.2006 ist als Resultat der Abwägung bei der Bebauungsplan-Aufstellung das Erfordernis zur Durchführung von (Lärmschutz-)Maßnahmen (im Hinblick auf eine Lärmsanierung) für den Fall zu prüfen, dass in der weiteren Umgebung bei einer bestehenden Geräuschvorbelastung von über 70 dB(A) tags bzw. über 60 dB(A) nachts planinduzierte Erhöhungen um 0,3 ... 0,5 dB resultieren. Im vorliegenden Fall werden durch die bestehende Vorbelastung deutlich niedrigere Werte erreicht. Das Erfordernis zur Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die Wohnbebauung in der weiteren Umgebung besteht somit nicht.</i></p> <p><i>In der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) werden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete genannt. Diese gelten für gewerbliche Geräuscheinwirkungen und sind daher vorliegend zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche nicht heranzuziehen.“</i></p> <p>Diese Stellungnahme der IBAS zu den Ausführungen der Stellungnahme RA Graml Kollegen in Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 ist sachgemäß. Die Stellungnahme der RA Graml Kollegen führt zu keinem anderen Ergebnis.</p>
<p>11 . Aufgrund der vorstehend dargestellten Unrichtigkeiten ist auch die in der Begründung vorgenommene Abwägung (Seiten 16 ff.) fehlerhaft, da diese Unrichtigkeiten in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Soweit die Begründung (Seite 18) darauf abstellt, dass das beabsichtigte Vorhaben dem Planungswillen der Stadt Lauf entspreche, wird das beabsichtigte Vorhaben dadurch noch nicht rechtmäßig.</p> <p>Die Stadt Lauf verkennt, dass das gesetzliche Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 S.1 BauGB sehr wohl im vorliegenden Fall eine Planung durch positive Festsetzungen erfordert und es nicht genügt, "die derzeit bestehenden Festsetzungen aufzuheben, um so die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu schaffen" (Begründung, Seite 18).</p> <p>Im Übrigen zeigt die Begründung selbst, dass ein Bebauungsplan unumgänglich ist, weil die Begründung nämlich zum einen auf die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB abstellt (Begründung, Seite 18) der für Bauleitpläne gilt, und zum</p>	<p>Auf die obigen Ausführungen (insbesondere zu 1.) wird verwiesen.</p> <p>Die Stadt Lauf hat sehr wohl im Rahmen der Prüfung, ob eine Teilaufhebung die richtige Entscheidung ist, eine Abwägung nach "Planungsleitlinien" vorzunehmen. Auch die Aufhebung/Teilaufhebung eines Bebauungsplanes ist Bauleitplanung. Im danach folgenden Schritt sind die Erfordernisse und Möglichkeiten des § 34 BauGB zu prüfen und auch eine Abwägung gegenseitiger Interessen, insbesondere unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes und der Zumutbarkeit durchzuführen.</p>

<p>anderen eine Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB vornimmt, der ebenfalls für Bauleitpläne gilt. Wie vorstehend im Einzelnen dargelegt, wurden die Belange der Nachbarn unrichtig in die Abwägung eingestellt und somit auch unrichtig abgewogen.</p>	
<p>12. Da - wie oben im Einzelnen dargelegt - die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 Abs. 1 S.1 2. Alternative BauGB nicht vorliegen, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S.3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB gerade nicht abgesehen werden.</p>	<p>Wie bereits festgestellt, liegen die Voraussetzungen des § 13 BauGB für das vereinfachte Verfahren vor.</p>
<p>13. Die Begründung (Seiten 19, unten / 20, oben) gibt die Ergebnisse des orientierenden Geotechnischen Berichts vom 26.11.2014 (Anlage 4) völlig unvollständig wieder. Die Begründung verschweigt, dass vor allem bei feuchter Witterung mit der Ausbildung von Schichtwasserhorizonten zu rechnen ist und dass bereits ein lokal aufgestauter Schichtwasserhorizont festgestellt worden ist, so dass vor allem bei feuchter Witterung mit Wasserhaltungsmaßnahmen gerechnet werden muss (Geotechnischer Bericht, Seite 15). Im Geotechnischen Bericht wurde nicht weiter untersucht, wie der Eingriff in den Schichtwasserhorizont, der nach den Feststellungen des Geotechnischen Berichts im Rahmen der Bauphase unvermeidbar sein wird, und die anschließende Bebauung sich auf die hydrogeologischen Verhältnisse auf dem Grundstück unserer Mandantschaft (Flst .Nr. 1428/6) auswirken werden.</p>	<p><i>„Bei den im November 2014 durchgeführten Feldarbeiten wurde nur bei der Bohrung RKS10 freies Wasser festgestellt. Hierbei handelt es sich um einen lokal aufgestauten, gering ergebnigen Schichtwasserhorizont. Bei den restlichen Baugrundaufschlüssen wurde kein freies Wasser festgestellt, da die Tone der Feuerletten sehr geringe Wasserwegsamkeiten aufweisen. Im Zuge der Baugrubenerstellung sind keine Grundwasserabsenkungen erforderlich. Erfahrungsgemäß genügt eine offene Wasserhaltung zur Ableitung von Schicht- und Oberflächenwasser. Im Februar 2016 wurde eine Baugrube in der Galgenbühlstraße (Nachbargrundstück von Haus Nr. 14) in Augenschein genommen. Die Baugrube schnitt hangseitig etwa 5 m in das Gelände ein. Es wurden hier keine Schichtwasserhorizonte festgestellt. Nur das Oberflächenwasser, das in die Baugrube lief, musste abgepumpt werden. In den Tonböden der Feuerletten muss erfahrungsgemäß immer mit Schrumpf- und Quellprozessen gerechnet werden. Auswirkungen auf Nachbarbauwerke (aufgrund von Wassergehaltsänderungen etc.) durch Wasserhaltungsmaßnahmen sind aufgrund der Entfernung zur Nachbarbebauung und der geringen Wasserdurchlässigkeiten der Tonböden nicht zu erwarten. Das Gelände fällt nach Süden um ca. 4-5 m ab. Die bestehende Bebauung (ehemaliges Pflegeheim) stellt bereits jetzt eine Art „Querriegel“ und Wasserbarriere für eventuell vorhandenes hangabwärts fließendes Schichtwasser dar. Wie bereits oben beschrieben sind aber keine Schichtwasserhorizonte zu erwarten. Durch die Neubebauung ist nicht mit wesentlichen Änderungen der hydrogeologischen Situation zu rechnen.“</i></p> <p>Die Stadt hat hier insoweit eine Begutachtung durch Bodengutachter Merkl & Merkl eingeholt. Diese Begutachtung macht sich die Stadt zu Eigen.</p>

14. Entgegen der Begründung (Seite 20) wird in artenschutzrechtliche Belange erheblich eingegriffen.

Von über 80 Bäumen sollen bis auf eine Baumreihe, die bei den Baumaßnahmen nicht stören wird, alle gefällt werden. Ein besonders schwerwiegender Eingriff ist die beabsichtigte Fällung von zwei prägenden Kastanien, die in der Erheblichkeitsabschätzung zu artenschutzrechtlichen Belangen vom 18.05.2015 (Anlage 5 zur Begründung, Seite 13) fälschlicherweise als Bergahorn bezeichnet werden.

In der Erheblichkeitsabschätzung zu artenschutzrechtlichen Belangen (Anlage 5 zur Begründung) wird auf Seite 4 festgestellt, dass potentielle Sommerquartiere von Fledermausarten vom Planungsvorhaben betroffen werden. Die Ermittlung der Fledermausarten in der Erheblichkeitsabschätzung ist unvollständig, da der Dachstuhl des bestehenden Altersheims nicht begangen worden ist (Erheblichkeitsabschätzung, Seite 4). Nach Kenntnis der Anwohner ist der bisherige Park mit dem satten Baumbestand Lebensraum für viele verschiedene Fledermausarten.

Die Flora auf den beabsichtigten Baugrundstücken ist weit üppiger, als in der Erheblichkeitsabschätzung dargestellt. Da die Begehung bereits am 07.04.2015 stattfand, konnten bei Weitem nicht alle Pflanzen gesichtet werden, da sich zu dieser frühen Zeit viele Stauden in der vegetativen Phase befinden. Gerade die *Oenothera* sp. (Nachtkerze) kommt in der Umgebung vor und wurde auch durch die Anwohner in den Böschungsbereichen gesichtet. Sie stellt eine wertvolle Reproduktionspflanze für den Nachtkerzenschwärmer dar.

Entgegen der in der Begründung geäußerten Auffassung (Seite 20) sind daher weitergehende Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfungen sehr wohl erforderlich.

Nach der Stellungnahme der Planer wurden die erforderlichen Untersuchungen und Abschätzungen den Richtlinien und sonstigen Vorschriften entsprechend durchgeführt. Das Büro für ökologische Studien (BFÖS) stellt hierzu folgendes fest:

„Wie oben bereits ausgeführt, ist die Schönheit, Größe und Mächtigkeit eines Baumbestandes oder einer „Parkanlage ... mit sattem Baumbestand“ im Sinne des speziellen Artenschutzes nach §44 BNatSchG belanglos, da nur die Funktion als „Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ für einige wenige Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden, oder für einige Vogelarten, zu beurteilen ist.

Es ist auch artenschutzrechtlich nicht relevant, ob die Flora „üppig“ oder vielfältig ist oder nicht, sondern es geht in einer artenschutzrechtlichen Prüfung in Bezug auf die Flora nur um die Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z.B. die Orchidee Frauenschuh). Diese Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen auf dem Gelände nicht vor (ebenso nicht in der gesamten TK25 6433 Lauf an der Pegnitz, gemäß bayer. LfU und seiner Artenschutzdatenbank ASK),

Siehe <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=6433&typ=tkblatt>

Bestimmte Pflanzenarten sind Futterpflanzen für Schmetterlinge, die wiederum im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind. Meine Suche nach diesen Pflanzenarten (z.B. bestimmte Thymian-Arten; Nachtkerzen) diente dazu, abzuschätzen, ob für die entsprechenden Schmetterlinge überhaupt die materiellen Voraussetzungen vorhanden sind, dass sie auf dem fraglichen Areal vorkommen können.

In meiner saP-Vorprüfung ist diese Beurteilung der relevanten Arten und der einschlägigen Funktionen somit sachgerecht erfolgt, und auch entsprechende CEF-Maßnahmen vorgeschlagen worden. Im Sinne des speziellen Artenschutzes des §44 BNatSchG ist diese Kompensation ausreichend.

....

Dem Aspekt gebäudebewohnender Tierarten, die dem speziellen Artenschutzrecht des §44 BNatSchG unterliegen, ist damit sachgerecht und ausreichend Rechnung getragen.

Gesetzt den Fall, es wären von mir Mehlschwalben-Nester an der Außenfassade ermittelt worden, so würde dies eine artspezifische CEF-Maßnahme (z.B. Anbringen von Kunstnestern an Gebäuden im Umfeld) und spezielle Vermeidungsmaßnahmen (z.B. kein Gebäudeabriss während der Brutzeit dieser Vogelart) auslösen, nicht aber die Verhinderung des Bauprojekts.

Das fragliche Gelände kann – unbestritten - Jagdgebiet von Fledermäusen, ebenso von bestimmten Vogelarten (z.B. Sperber) sein. Im Gegensatz zu den Ausführungen von RA Graml, Seite 11, fallen jedoch Nahrungsgebiete (z.B. der freie Luftraum zwischen Bäumen, oder der Kronenraum eines Baumes) nicht unter den Schutz des §44 BNatSchG, auch wenn sie fälschlicherweise als „Lebensraum“ deklariert werden. Nach §44 BNatSchG fallen nur „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (z.B. geeignete Baumhöhlen) unter das spezielle Artenschutzrecht, d.h. in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung oder Vorprüfung sind nur sie zu ermitteln und zu beurteilen.

Fledermäuse, z. B. die sehr häufige (meist gebäudebewohnende) Zwergfledermaus, sind im gesamten Stadtgebiet von Lauf auf ihren nächtlichen Jagdflügen unterwegs und können bei ihrer Nahrungssuche im Flug nicht nur in oder entlang von Baumbeständen oder innerstädtischen Grünanlagen, sondern auch rund um Straßenlampen etc. beobachtet werden, ohne dass dadurch ein Schutzerfordernis oder Schutzstatus im Sinne des §44 BNatSchG für diese Nahrungsgebiete ausgelöst werden würde.

Erhebungen zur Jagdaktivität von Fledermäusen sind nicht veranlasst, da die entsprechenden Räume nicht unter den Schutz des §44 BNatSchG fallen, und aus dem Nachweis von fliegenden Fledermäusen nicht auf die konkrete Lage von Quartieren geschlossen werden kann. Nach möglichen Quartieren wurde von mir vielmehr detailliert Baum für Baum zu einem geeigneten Termin gesucht, entsprechende Baumhöhlen ermittelt und hierfür CEF-Maßnahmen vorgeschlagen.

Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht veranlasst (Seite 12, Stellungnahme RA Graml). Der Vorhabensträger muss kein lückenloses Arteninventar fertigen (Seite 8, StMI 2015), sondern die saP-relevanten Arten und die genannten Funktionen beurteilen. Diese Beurteilung habe ich sachgerecht durchgeführt.

Untersuchungen „ins Blaue hinein“ sind gemäß den Vorgaben des bayer. StMI (2015) nicht veranlasst (Seite 8; Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP), Fassung mit Stand 01/2015). Die Forderung von RA Graml zu weitergehenden Untersuchungen ist daher abzulehnen (Seite 12, Stellungnahme RA Graml), da sich keine neuen artenschutzrechtlichen Aspekte ergeben werden.“

Der Dachstuhl des ehemaligen Altenheims wurde am 31.3. vom Fachgutachter begangen.

	<p>Die beiden Stockwerke des Dachstuhls wurden begangen und intensiv auf Spuren einer Besiedlung mit Fledermäusen untersucht. Spuren von Fledermäusen (Kot etc.) oder Fledermäuse selbst wurden nirgendwo gefunden. Der First des Dachstuhls ist durch eingebaute Glasziegel relativ hell und durch eine intakte Dachziegelaufgabe dicht geschlossen, es waren auch keine Spuren von Vogelarten (Nester, Kot, Federn) zu finden, d.h. der Dachstuhl ist kein Quartier für Vögel oder Fledermäuse. Der unterste Stock des Dachstuhls ist durch mehrere Fenster hell und lichtdurchflutet, ebenfalls dicht geschlossen und war ebenfalls ohne jede Spuren von Fledermäusen oder Vogelarten. Eine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne des Artenschutzrechts für Gebäude-bewohnende Fledermäuse oder Vogelarten ist daher nicht gegeben.</p>
<p>15. Entgegen der in der Begründung (Seite 21) geäußerte Auffassung werden sich die klimatischen Verhältnisse sehr wohl wesentlich ändern und zwar zum einen aufgrund der radikalen Rodung des vorhandenen Baumbestands und zum anderen durch die mehr als 5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse, die zumindest nach der Elektrifizierung als Frischluftschneise dienen wird.</p>	<p>Insoweit wird auf die Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht verwiesen. Durch die beabsichtigte Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht zu erwarten, dass sich die klimatischen Verhältnisse wesentlich ändern werden.</p>
<p>16. <i>Wie oben im Einzelnen dargestellt, hat sich die Begründung mit der Erschütterungstechnischen Untersuchung mit keinem Wort auseinandergesetzt. Die in dieser Untersuchung (Seite 10) ausgewiesene Messzeit von 21: 10 Uhr bis 09:30 Uhr zum Folgetag ist nicht ausreichend und keinesfalls repräsentativ, da dies zum einen in der Nacht von Sonntag (28.06.2015) auf Montag (29.06.2015) stattfand und zum anderen Güterzüge in unregelmäßigen und nicht absehbaren zeitlichen Abständen fahren und auch unterschiedlich lang und unterschiedlich schwer beladen sind. Daher muss ein ausreichender Messzeitraum gewählt werden, der auch repräsentativ für die Auswirkungen von Güterzügen sind.</i></p>	<p>Nach den Feststellungen des Sachverständigenbüro IBAS ist von folgendem auszugehen:</p> <p><i>„Die Berechnung der Beurteilungsschwingstärke erfolgte gemäß DIN 4150-2 unter Zugrundelegung der gewonnenen Messergebnisse und der Frequentierung der Bahnstrecke. Die von der DB AG übermittelten Verkehrsdaten sind im IBAS-Bericht Nr. 15.8156-b03a, vom 26.08.2015, dokumentiert. Demzufolge verkehren derzeit 167 Regional- / S-Bahnen und 7 Güterzüge täglich.</i></p> <p><i>Bei den Messungen wurden insgesamt 58 Zugvorbeifahrten erfasst, darunter eine Güterzugvorbeifahrt. Bei der Berechnung der Beurteilungsschwingstärke wurden jeweils die erschütterungsstärksten Vorbeifahrten einer Zugklasse herangezogen und gemittelt. Die prognostizierten Erschütterungseinwirkungen liegen somit auf der sicheren Seite.“</i></p> <p>Den Ausführungen des Sachverständigenbüros schließt sich die Stadt an.</p>
<p>Stellungnahme Rae Wiedemann & Kollegen</p>	
<p>I. Verfassungswidrigkeit Das Vorgehen der Stadt Lauf ist verfassungswidrig, da es eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung zu Lasten unserer Mandanten auslöst.</p>	

<p>1 . Ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans Der betroffene Bebauungsplan Nr. 6 umfasst nach Angabe der Begründung vom 29.10.2015 das Gebiet zwischen der Eschenauer Straße und dem Nordring mit einer Fläche von ca. 24 ha. Er setzt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet und Einzelheiten zum Maß der Nutzung fest. Die Stadt Lauf beabsichtigt, den Bebauungsplan für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ersatzlos aufzuheben. Ziel des Aufhebungsverfahrens ist es ausweislich Ziffer 4.1 (Seite 8 unten) der Begründung vom 29.10.2015, „die Anwendung des § 34 BauGB zu ermöglichen, auf dessen Grundlage das beabsichtigte Vorhaben des Käufers genehmigt und realisiert werden soll.“</p>	<p>Es ist richtig, dass eine (ersatzlose) Teilaufhebung erfolgt. Die im Verhältnis zum bisherigen gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffene Fläche wird nicht neu mit Festsetzungen eines Bebauungsplanes beplant, sondern der Bebauung im Innenbereich nach § 34 BauGB zugeführt. Ziel der Aufhebung ist es, eine Bebauung im planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB zu ermöglichen. Anhand beabsichtigter Wohnbauvorhaben wurde der dortige Rahmen in Bezug auf die nähere Umgebung nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB beurteilt. Zur Schaffung eines "Innenbereichs" nach § 34 BauGB reicht es nicht, lediglich die bisherige Festsetzung "Altersheim" aufzuheben (Teilaufhebung).</p>
<p>2. Ungleichbehandlung Dadurch tritt eine rechtliche Ungleichbehandlung der Bauvorhaben innerhalb des derzeitigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6 ein: Während sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Aufhebungsbereich nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richtet, unterfallen Vorhaben in den verbleibenden Bereichen der Maßgabe von § 30 BauGB (im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Dies hat zur Folge, dass im Aufhebungsbereich erleichterte bauplanungsrechtliche Voraussetzungen gelten, da anstelle der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 lediglich der Rahmen des § 34 BauGB – insbesondere das Gebot des Sich-Einfügens - maßgeblich ist. So bestimmt der Bebauungsplan beispielsweise für die auf der dem Altenheim gegenüberliegenden nordwestlichen Seite der Galgenbühlstraße, dass Neubauten ausschließlich Erdgeschoss und Dachgeschoss aufweisen dürfen und in ihrer Höhe die Hangneigung des Galgenbühls aufnehmen müssen. Die Eigentümer mussten und müssen akzeptieren, dass ihre verbindlich vorgegebenen Satteldächer auf keinen Fall höher sein dürfen als das darüberliegende Nachbargebäude. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans für den Bereich der anderen Straßenseite sollen dagegen Mehrfamilienwohngebäude mit Zwischenbauten in einer Gesamtlänge von etwa 49,50 m und einer Höhe von 12 m zulässig sein.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt im gesamten Bereich der Galgenbühlstraße und Gartenstraße eine zweigeschossige Bauweise fest. Eine Dachform ist nicht vorgeschrieben. Festsetzungen mit Bezug auf die Hanglage sind nicht getroffen. Für das Altenheimgrundstück lässt der derzeitige Bebauungsplan sogar eine viergeschossige Bauweise zu. Richtig ist, dass in der nach Teilaufhebung entstehenden Planungssituation des § 34 BauGB andere Voraussetzungen im Gegensatz zur bisherigen überplanten Situation vorliegen. Dies betrifft nicht nur die Art der Nutzung, sondern auch das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll bzw. kann. Verändert wird auch die Zumutbarkeitsgrenze für Immissionen. Sämtliche veränderten Anforderungen, die sich aus § 34 BauGB im Verhältnis zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, werden erkannt und – soweit diese sich möglicherweise als nachteilig darstellen – den Bewohnern zugemutet. Als Abwägungsmaterial wurden auch Gutachten eingeholt. Diese Gutachten sind nachvollziehbar. Die Zumutbarkeitsgrenze, was bereits ausgeführt wurde, ist weder für die zukünftigen Bewohner dieses entstehenden Innenbereichs, noch im Rahmen des Rücksichtnahmegebots für die nähere Umgebung überschritten. In keinsten Weise ist nachteilig ein Gebietserhaltungsanspruch der Bewohner des Geltungsbereichs des Bebauungsplans tangiert. Soweit ungleiche Voraussetzungen für die Bebauung von Grundstücken gerügt werden, so entsteht damit kein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot. Dies ergibt sich aus der Rechtmäßigkeit der Planung (Teilaufhebung des Bebauungsplans) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, die in gerechter Weise durchgeführt wurde und der nach der in Kraft getretenen Teil-</p>

	<p>aufhebung ergebenden Planungslage des § 34 BauGB. Die vorliegende Differenzierung der Voraussetzungen der Bebauung folgt aus den Festsetzungen der bestehenbleibenden Satzung und dem Umstand, dass derartige Festsetzungen im herausgenommenen Teil des Bebauungsplanes eben nicht gegeben sind.</p>
<p><u>3. Kein sachlicher Grund</u> Ein sachlicher Grund für eine solch gravierende Ungleichbehandlung ist nicht ersichtlich.</p> <p>a) Zwar trifft es zu, dass mit dem Wegfall des Altersheims die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr erforderlich sind. Dies gibt jedoch keine Rechtfertigung, im Bereich der Aufhebungssatzung eine Bebauung zuzulassen, die über das hinaus geht, was im umliegenden allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.</p> <p>b) Nicht zu beanstanden ist auch für sich genommen der Ausgangspunkt der Stadt, wonach die derzeitige Nutzung durch eine Wohnbebauung ersetzt werden soll. Auch dies rechtfertigt es jedoch nicht, eine Ungleichbehandlung mit der Umgebung herbeizuführen, da dort bereits ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Im Gegenteil: Der Grundsatz der Gleichbehandlung gebietet es, die Festsetzungen des umgebenden Gebietes auf das Areal des ehemaligen Altenheims zu übertragen.</p> <p>c) Die von der Stadt Lauf ausdrücklich gewollte und als einzige Begründung für die ersatzlose Teilaufhebung des Bebauungsplans angeführte Begünstigung des Käufers ist kein sachlicher Grund, der es rechtfertigen würde, für die betroffenen Flächen eine Bebauung zu ermöglichen, die über das hinaus geht, was auf den Nachbargrundstücken zulässig ist. Das Ziel der Stadt Lauf, ausreichend neuen Wohnraum zu schaffen, kann auch - und gerade in verträglicherer Form - durch eine Übertragung der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 6 auf das ehemalige Altenheim-Areal erfolgen.</p>	<p>Die Zulässigkeit der Bebauung im herausgenommenen Grundstücksareal bestimmt nach dem Inkrafttreten der Aufhebung nicht die Stadt bzw. das Satzungsrecht der Stadt, sondern ausschließlich die Beurteilung nach § 34 BauGB, die dann durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Nürnberger Land vorgenommen wird. Im Rahmen der behördeninternen Beteiligung prüft die Stadt Planungsrecht im Rahmen des § 34 BauGB bei der Entscheidung über das Einvernehmen. Die Nachbarn sind im Baugenehmigungsverfahren nicht rechtlos gestellt (Möglichkeit des Klageverfahrens).</p> <p>Nach einer in Kraft getretenen Teilaufhebung ist es rechtlich nicht möglich, Festsetzungen eines Bebauungsplanes auf einen Innenbereich zu übertragen. Dies wäre nur möglich durch die (erneute) Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, was jedoch der Planungsgeber Stadt Lauf nicht als zielführend und erforderlich ansieht.</p> <p>Die Stadt Lauf hat nicht das Ziel, eine Begünstigung des Käufers herbeizuführen. Soweit ein Käufer aus einer Planungsentscheidung Vorteile ziehen kann, handelt es sich hierbei lediglich um die Folge dieser Planungsentscheidung. Es ist jedoch durchaus legitim, Vorstellungen eines Käufers/Investors/Vorhabenträgers o.ä. als Auslöser für ein Planungsverfahren heranzuziehen. Die Feststellung, dass es einer Planung durch positive Festsetzungen nicht bedarf, kann nur so verstanden werden, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen für die Teilaufhebung eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung der heranzuziehenden Belange in dem nicht mehr überplanten Bereich rechtlich zulässig ist.</p>
<p><u>4. Rechtsverletzung</u></p>	

Durch diese Ungleichbehandlung werden unsere Mandanten in ihrem Recht aus Art. 3 Abs. 1 GG verletzt.	
II. Notwendigkeit eigener Planung	
1. Planungswille der Stadt Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf Seite 18 der Begründung formuliert die Stadt Lauf einen Planungswillen, der mit dem beabsichtigten Vorhaben des Käufers identisch sei. Sie gibt damit zu erkennen, dass aus ihrer Sicht ein Planungserfordernis gegeben ist. Sie meint jedoch, ihrem Planungswillen sei genüge getan, wenn sie sich darauf beschränkt, die derzeit bestehenden Festsetzungen aufzuheben, um so die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen: „ <i>Einer Planung durch positive Festsetzungen bedarf es nicht.</i> “	Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.
2. Unverbindlichkeit der Planung Die Stadt verkennt, dass die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans für den Erwerber keine rechtliche Verpflichtung auslöst, den Planungswillen der Stadt Lauf zu realisieren und das Areal des ehemaligen Altenheims in der Weise zu bebauen, wie es dem angeblich beabsichtigten, in der Presse vorgestellten Vorhaben entspricht. Der Erwerber kann mit den Grundstücken machen, was er will, sie insbesondere weiterveräußern oder einer Nutzung zuführen, die keinen Wohnraum für 65 Familien schafft, solange die Nutzung von § 34 BauGB gedeckt ist. Da § 34 BauGB dem Bauwilligen einen wesentlich weiteren Spielraum einräumt als Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans, die den gemeindlichen Planungswillen weitestgehend rechtsverbindlich verwirklichen, gibt die Stadt Lauf die Kontrolle über das Bauvorhaben entgegen den eigenen Bekundungen sehr wohl aus der Hand, wenn sie sich ohne Not auf die Aufhebung des Bebauungsplans beschränkt, statt das Areal ihren Vorstellungen gemäß zu beplanen. Die Gründe für dieses ungewöhnliche Vorgehen sind undurchsichtig und geeignet, Spekulationen zu nähren, und zwar umso mehr, als die Stadt unseren Mandanten die Einsicht in die vertraglichen Abreden mit dem Käufer entgegen den Vorschriften ihrer Informationsfreiheitssatzung verweigert.	Die Stadt hat durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB Voraussetzungen für eine angestrebte – auch städtebaulich verträgliche – Wohnbebauung geschaffen. Unter Berücksichtigung der Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag kann deshalb der Erwerber nicht mehr ohne weiteres frei verfahren. Die Gründe für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und Schaffung eines "Innenbereichs" gehen aus der Begründung des Bebauungsplanes hervor. Das Verfahren und Verhalten der Stadt ist transparent. Die Stellungnahme der Rechtsanwälte Dr. Wiedemann & Kollegen erkennt durchaus, dass die Wohnraumschaffung im Bereich des § 34 BauGB in wichtigen Aspekten erleichtert wird. Dies gilt vor allem für die Betrachtung der Zumutbarkeit im Hinblick auf die Lärmimmissionen, die durch die Verkehrsbelastung des Eisenbahnbetriebes ausgelöst werden. Das Ziel der Schaffung von Wohnraum in Gestalt der verdichteten Bebauung ist unter den Voraussetzungen des § 34 BauGB zu erreichen. Den Mandanten wurde mit Schreiben vom 05.11.2015 ausführlich dargelegt, warum trotz der Informationsfreiheitssatzung ein Einblick in die Verträge mit dem Grundstückskäufer nicht ermöglicht wurde. Die Stadt Lauf hat dazu mitgeteilt, dass der Verkauf dieses Areals zwischen der Glockengießer-Spitalstiftung St. Leonhard und der Galgenbühl Grundstückentwicklungs GmbH erfolgte.

	<p>Bei der Glockengießer Spitalstiftung handelt es sich nach der Stiftungssatzung um eine gemeinnützige, rechtsfähige örtliche Stiftung des öffentlichen Rechts, die nicht unter den Geltungsbereich der städtischen Informationsfreiheitsatzung fällt.</p> <p>Nach § 1 Abs. 1 der Informationsfreiheitsatzung hat jeder Einwohner der Stadt Lauf Anspruch auf freien Zugang zu vorhandenen amtlichen Informationen von den bei der Stadtverwaltung einschließlich seiner Eigenbetriebe angeschlossenen Einrichtungen.</p> <p>Dazu zählt die Glockengießer Spitalstiftung St. Leonhard aus dem o.g. Grund nicht. Zwar erfolgt die Verwaltung der Stiftung letztlich gemäß der Stiftungssatzung über die Stadtverwaltung; eine Einrichtung der Stadt Lauf ist die Stiftung aber nicht.</p> <p>Aus den genannten Gründen ist weder eine Einsicht in die vertraglichen Unterlagen noch eine Überlassung des Kaufvertrages zwischen der Stiftung und der Galgenbühl Grundstücksentwicklungs GmbH möglich.</p> <p>Zudem würde ein privater Kaufvertrag nicht die Anforderung von amtlichen Informationen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Informationsfreiheitsatzung erfüllen. Auf die Definition in § 2 Nr. 1 der Satzung wird insoweit verwiesen.</p> <p>Außerdem wäre ein Anspruch nach § 6 Abs. 1 der Satzung ausgeschlossen, da ein berechtigtes Interesse eines Einzelnen, nämlich des Käufers, diesem Informationsaustausch entgegenstehen würde. Die in § 6 Abs. 2 der Satzung genannte Aufzählung ist lediglich beispielhaft („insbesondere“ und nicht abschließlich).</p>
<p><u>3. Alternative Planung</u> Unverständlich ist weiter, dass die Stadt Lauf sich überhaupt die Planung eines privaten Dritten zu eigen macht. Bei der Größe und der problematischen Lage des Areals an der Galgenbühlstraße sollte die Stadt Lauf ihrer Aufgabe nachkommen, eine eigene Planung zu entwickeln und zu verwirklichen. Die sich grundsätzlich anbietende Verwendung für eine Wohnbebauung könnte in geordnete und allgemein verträgliche Bahnen gelenkt werden; zusätzlich könnten Flächen für soziale Belange und/oder Umweltbelange ausgewiesen werden. Hierauf haben unsere Mandanten bereits in ihrer Stellungnahme vom 19.08.2015 aufmerksam gemacht</p>	<p>Die Stadt hat das Ziel, den strittigen Bereich einer Bebauung nach § 34 BauGB zuzuführen. Allein die Änderung von Festsetzungen sind daher nicht zielführend. Die durch die Einwender geübte Kritik der Vernachlässigung eigener Planung verkennt die Abläufe der getroffenen Entscheidungen. Die Stadt hat in sorgfältiger Abwägung der Belange der Betroffenen sich zur Teilaufhebung entschlossen und das diesbezügliche Verfahren eingeleitet. Soweit es nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB rechtlich möglich war, wurden die Vorstellungen über die zukünftige Bebauung in einem angemessenen Verhältnis beurkundet.</p>
<p><u>4. Ergebnis</u> Unter den geschilderten Umständen ist der Aufhebungsbeschluss vom 29.10.2015 aus mehreren bauplanungsrechtlichen Gründen rechtswidrig. a) Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB</p>	<p>Die rechtlichen Ausführungen greifen nicht. Insoweit wird auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Richtig ist allerdings, dass sich die Stadt ausführlich mit den Für und Wider der beteiligten Belange auseinandergesetzt hat. Die durch die Einwendungsführer umfangreich dargelegten Einwendungen (Stellungnahmen), insbesondere in Bezug auf die Teilaufhebung des Bebauungsplanes,</p>

<p>Die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes und die Ersetzung der eigenen verbindlichen Planung durch eine unverbindliche Planung eines privaten Dritten trotz eigenen Planungswillens der Stadt stellt einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dar, so dass sie schon deswegen einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird.</p> <p>Auf die Vorschrift des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wonach unsere Mandanten keinen Anspruch auf Aufstellung eines anderweitigen Planes besitzen, kann sich die Stadt nicht berufen. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ändert nichts an der Angreifbarkeit des Aufhebungsbeschlusses.</p> <p>b) Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Ferner ist der Aufhebungsbeschluss vom 29.10.2015 rechtswidrig, da er auf keiner ausreichenden Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB beruht.</p> <p>Zwar scheint sich die Stadt Lauf in der 21-seitigen Begründung vom 29.10.2015 ausführlich mit dem Für und Wider der beteiligten Belange auseinander zu setzen. Sie stellt jedoch ausschließlich die Auswirkungen eines Vorhabens in ihre Abwägung ein, dessen Realisierung vollkommen offen und in keiner Weise rechtsverbindlich vorgegeben ist.</p> <p>Die Stadt Lauf hätte sich vielmehr in ihrer Abwägung mit den Konsequenzen befassen müssen, die sich generell aus der von ihr herbeigeführten Anwendbarkeit des § 34 BauGB ergeben können. Sie hätte prognostizieren müssen, welche potentiellen Vorhaben § 34 BauGB zulässt, und hätte deren Auswirkungen mit den übrigen Belangen des § 1 Abs. 6 BauGB abwägen müssen.</p> <p>Dass dies schwerlich vorstellbar ist, lässt die Notwendigkeit einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und die Rechtswidrigkeit des Beschlusses vom 29.10.2015 selbstverständlich nicht entfallen. Es zeigt lediglich das prinzipielle Dilemma des Konzepts des Stadtbauamtes auf, den Interessen eines privaten Investors dadurch zum Durchbruch zu verhelfen, dass sich die Behörde aus dem Planungsprozess zurückzieht</p>	<p>werden aus der Sicht der Stadt nicht als geeignet gesehen, die Planungsentscheidung der Teilaufhebung nicht herbeizuführen.</p>
<p>III. Belange der Bewohner der Umgebung</p>	
<p>Abgesehen davon lässt selbst die in der Begründung vom 29.10.2015 zum Ausdruck kommende - wie aufgezeigt von vornherein verfehlte und unzureichende - Abwägung der Stadt Lauf auch bei isolierter Betrachtung eine gerechte Behandlung der betroffenen Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB vermissen. Denn die Rechte unserer Mandanten als Bewohner der Umgebung würden bei einer Verwirklichung des beabsichtigten Vorhabens des Erwerbers nicht oder jedenfalls nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Vorab merken wir an, dass die Gutachten ganz überwiegend aus dem Jahr 2015 stammen. Sie sind folglich zu einem Zeitpunkt abgeschlossen worden, in dem</p>	

<p>sich die Stadt auf die Realisierung des beabsichtigten Vorhabens längst öffentlich festgelegt hatte. Es bestehen daher nicht unerhebliche Zweifel, ob die zu Grunde liegenden Untersuchungen ergebnisoffen gestaltet werden konnten.</p>	
<p>1. Verkehrsaufkommen Die Stadt unterstellt, die verkehrlichen Auswirkungen des beabsichtigten Vorhabens auf die Anlieger seien zumutbar. Diese Einschätzung beruht auf dem - undatierten - Verkehrsgutachten der Firma PBCONSUL T.</p> <p>a) Die Argumentation des Stadtbauamtes ist schon deshalb nicht tragfähig, weil sich das Gutachten mit der zusätzlichen Belastung der Galgenbühlstraße nicht auseinandersetzt. Es kommt vielmehr lediglich zu dem Ergebnis, dass die jeweiligen Knotenpunkte (Eschenauer Straße/Gartenstraße, Eschenauer Straße/Galgenbühlstraße usw.) sowohl morgens als auch nachmittags "sehr wenig zusätzlichen Verkehr abwickeln müssen" (Seite 16). Ob die Galgenbühlstraße in der Lage ist, den Verkehr geordnet aufzunehmen, bleibt nach dem Gutachten ebenso offen wie eine Überprüfung der Belastungen der Anwohner der Straße und der näheren Umgebung.</p> <p>b) Unsere Mandanten sind der Überzeugung, dass die Galgenbühlstraße in ihrer jetzigen Ausgestaltung (die Stadt Lauf hält keine Änderungen für erforderlich) nicht in der Lage sein wird, den zusätzlichen Verkehr von weiteren 65 Haushalten zu bewältigen.</p> <p>(1) Die Galgenbühlstraße ist schmal und unübersichtlich, was bereits aktuell zu Unzuträglichkeiten führt. Ein Gehsteig ist teilweise nicht vorhanden, in Richtung Eschenauer Straße ist sie als Einbahnstraße ausgeschildert. Der gesamte zusätzliche vom Neubauareal ausgehende Quellverkehr wird daher die Galgenbühlstraße in Richtung Rudolfshofer Straße belasten. Erschwerend kommt hinzu, dass offensichtlich nur vier öffentliche Parkplätze errichtet werden sollen, die gewiss nicht ausreichen, um nur das Besucher- und Lieferaufkommen (Post, Paketdienste) in geordnete Bahnen zu lenken. Dies gilt umso mehr, als die Galgenbühlstraße nach den langjährigen Beobachtungen unserer Mandanten wegen der Nähe zum Bahnhof von Berufspendlern und wegen der Nähe zum Freibad und zur Stadtmitte bei örtlichen Festen (Kunigundenfest, Altstadtfest etc.) von auswärtigen Gästen ohnehin zusätzlich als Parkplatz in Anspruch genommen wird. Es wird daher nicht ausbleiben, dass bereits die Müllfahrzeuge, denen die Entsorgung des Abfalls von 65 Haushalten obliegt, ein regelmäßiges Verkehrschaos auslösen werden. Unsere Mandanten sehen mit berechtigter Sorge und zu Recht nicht zuletzt die Zufahrtswege für Feuerwehr- und Bergungsfahrzeuge als nicht mehr ausreichend an.</p>	<p>Zur Einwendung bezüglich des Verkehrsauskommens und Schallschutz wurde eine gutachtliche Stellungnahme eingeholt.</p> <p><i>„Auf den Blättern 6 ff. wird das Verkehrsaufkommen diskutiert. Unter a) wird behauptet, dass sich das Gutachten nicht mit der Belastung für die Galgenbühlstraße auseinandersetzt. Folgende Aussage wird für die Belastung der Galgenbühlstraße im Gutachten (S.16/17) getroffen: Die hohe prozentuale Verkehrszunahme in der Galgenbühlstraße in Szenario 2, insbesondere zwischen der Eschenauer Straße und Am Galgenbühl, macht keine straßenräumliche Änderung aus verkehrlicher Sicht zwingend erforderlich, da die Verkehrszahlen weiterhin unkritisch einzustufen sind. Dennoch ist es im Zuge der Neubaumaßnahme aus gestalterischer Sicht zweckmäßig die Straßenraumgestaltung anzupassen. In der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen kann man verschiedenen Querschnitte für Straßen anhand von verschiedenen Nutzungsansprüchen, Verkehrsbelastungen und zur Verfügung stehendem Raum ermitteln. Bei der Verkehrsbelastung ist die kleinste Kategorie weniger als 400 Kfz im Querschnitt in der Spitzenstunde. Heute beträgt der Tagesverkehr weniger als 200 Kfz! Ein Verkehrsaufkommen von 400 Kfz / Spitzenstunde wird daher selbst bei einer deutlich höheren Verkehrserzeugung nicht erreicht. Zudem ist im Zuge des geplanten Wohngebietes eine Neugestaltung der Galgenbühlstraße geplant, die den Nutzungsansprüchen Rechnung trägt. Beruhend darauf sind auch die unter b) (1) genannten Befürchtungen abzuweisen.“</i></p> <p>Die Stellungnahme der Begutachtung macht sich die Stadt zu Eigen.</p>

<p>(2) Zudem ist der von - wenn es dabei bleibt - 65 zusätzlichen Haushalten ausgehende Verkehr zu den Spitzenzeiten am Morgen und am Nachmittag mit nur 27 und 36 zusätzlichen An- und Abfahrten eindeutig zu gering veranschlagt. Diese Zahlen sind - bei allem Respekt vor wissenschaftlichen Berechnungstheorien - weitab von der Lebenswirklichkeit.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass vor allem junge Familien bzw. Partnerschaften in die beabsichtigte Bebauung einziehen werden. Pro Haushalt ist daher mit zwei berufstätigen Personen zu rechnen, die morgens die Wohnung verlassen und sich zu einem ganz überwiegenden Anteil mit dem Kfz entfernen. Geht ein erwachsenes Familienmitglied wegen der Kinder – vorübergehend - keiner Berufstätigkeit nach, müssen die Kinder in den Kindergarten oder in die Schule gebracht werden.</p> <p>Es ist daher nicht anders denkbar, als dass in den Spitzenzeiten am Morgen und am späten Nachmittag bzw. am Abend eine Belastung von weit mehr als 65 zusätzlichen An- und Abfahrten anfällt.</p> <p>c) Die beabsichtigte extensive Bebauung wird schließlich zu einer Zunahme der Schadstoffbelastung (z.B. Feinstaub, Kohlendioxid) in der Umgebung führen. Diese Belastung hat die Stadt weder ermittelt noch gewürdigt.</p> <p>d) Insgesamt ist das Verkehrsgutachten der Firma PBCONSULT nicht geeignet, als Grundlage einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu dienen. Eigene Feststellungen hat die Stadt Lauf nicht getroffen.</p>	<p><i>Unter b) (2) wird die Verkehrserzeugung an Hand von subjektiven nicht empirisch oder wissenschaftlich belegten Eindrücken angezweifelt. Siehe dazu die Ausführungen unter Kapitel 1.</i></p> <p><i>Die unter d) gemachte Aussage des Rechtsanwaltes, dass Verkehrsgutachten sei als Grundlage nicht geeignet, entbehrt jeglicher fachlicher Begründung und stützt sich auf subjektive Aussagen und Annahmen.“</i></p> <p>Die Stellungnahme der Begutachtung macht sich die Stadt zu Eigen.</p>
<p><u>2. Schallschutz</u></p> <p>Im Hinblick auf den Schallschutz vertritt die Stadt die Auffassung, durch die geplante Neubebauung werde an den bestehenden Wohngebäuden unserer Klienten eine Verbesserung der Verkehrslärsituation eintreten.</p> <p>a) Die Stadtverwaltung stützt sich dabei offenbar auf den Bericht der Firma IBAS vom 26.08.2015. Dieser Bericht behauptet auf Seite 18, mit der geplanten Bebauung würden die bestehenden Verkehrswege abgeschirmt. Die Einwirkung des Zusatzverkehrs spiele dabei nur eine untergeordnete Rolle, so dass in Summe eine Verringerung der Gesamtimmission zu erwarten sei.</p> <p>Allerdings sind die Tabellen 5, 6 und 7 des Berichtes, auf die diese Einschätzung zurückgeht, für unsere Mandanten ebenso wie die darin enthaltenen Zahlen weder nachvollziehbar noch überprüfbar. Zudem beruhen sie auf den unrealistischen Annahmen aus dem oben gewürdigten Verkehrsgutachten der Firma PBCONSUL T. Es wird der Lärm von weitaus mehr Autos emittiert werden, als das Gutachten unterstellt.</p>	<p><i>„Zu a) Die Eingangsdaten für die Berechnung sowie die Ergebnisse sind im Bericht dokumentiert. Bei der Berechnung wurde das qualitätsgesicherte Schallausbreitungs-Berechnungsprogramm Cadna verwendet. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 1. Somit sind die Berechnungsergebnisse prüffähig und reproduzierbar.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der zugrunde gelegten Verkehrszahlen verweisen wir ebenfalls auf die Ausführungen zu Ziffer 1.</i></p>

<p>b) Der Bericht der Firma IBAS geht zudem nicht auf die durch die Schallschutzwand zu erwartende Verlagerung der Schallimmissionen der Bahnlinie auf den Hang nach oben ein (mit der Folge der steigenden Beeinträchtigung der oben liegenden Bestandsgebäude am Galgenbühl).</p> <p>Ferner findet sich keine Auseinandersetzung mit dem Umstand, dass der Schall des Bahnverkehrs und der B 14 aufgrund der Lage der geplanten Reihenhäuser im 90-Grad-Winkel zur Hauptverkehrsader "kanalartig" Richtung Galgenbühlstraße geleitet werden wird.</p> <p>Schließlich ist zu bemängeln, dass der unregelmäßige und nicht absehbare Verkehr von Güterzügen, die unterschiedlich lang und unterschiedlich schwer beladen sind, unzureichend erfasst ist. Es hätte sichergestellt werden müssen, dass im Messzeitraum mehr als ein Güterzug tatsächlich gefahren ist.</p> <p>c) Unerheblich ist der Verweis im Bericht der Firma IBAS auf die geplanten Schallschutzmaßnahmen, da solche aufgrund der ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplans rechtlich nicht vorgeschrieben sind. Es bleibt daher dem Belieben des Investors vorbehalten, ob er tatsächlich eine hochabsorbierende Schallschutzwand errichtet oder der Lärm der Bahnlinie in Richtung der Wohnbebauung der Nürnberger Straße zurückgeworfen wird.</p> <p>d) Die Belange des Schallschutzes sind folglich ebenfalls nicht ausreichend erkannt und gewichtet. Auf § 1 Abs. 7 BauGB wird erneut verwiesen</p>	<p><i>Zu b) Sämtliche die Schallausbreitung beeinflussenden Faktoren wurden richtliniengemäß berücksichtigt. Das den Untersuchungen zugrundeliegende Rechenmodell bildet die Gegebenheiten 3-dimensional ab und entspricht den nationalen fachtechnischen Anforderungen. Des Weiteren verweisen wir hierzu auf unsere Ausführungen unter Ziffer 1.</i></p> <p><i>Die Berechnungen zum Schienenverkehrslärm erfolgten richtliniengemäß unter Zugrundelegung der Verkehrsdaten der DB AG. Diese sind auf der Seite 12, Tabelle 3, im Bericht dokumentiert. Seit dem 01.01.2015 sind hier gemäß der neuen Schall 03-Richtlinie detaillierte Bahndaten zu hinterlegen. Im Übrigen sei nochmals darauf hingewiesen, dass die durchgeführten Messungen ausschließlich zur Ermittlung der Erschütterungseinwirkungen und nicht für die Schallimmissionsberechnungen herangezogen wurden. Verkehrslärmuntersuchungen auf der Basis von Messungen sind bekanntermaßen nicht zulässig.</i></p> <p><i>Zu c) Es wird bestätigt, dass die zum Schutz der neugeplanten Wohnhäuser erforderliche Lärmschutzwand mit der vom Investor geplanten Ausführung (hochabsorbierend) bei den Schallausbreitungsberechnungen berücksichtigt wurde.“ IBAS</i></p> <p>Die Stellungnahme der Begutachtung macht sich die Stadt zu Eigen.</p>
<p><u>3. Klima</u></p> <p>Die Stadt Lauf erwähnt die Auswirkungen der beabsichtigten Bebauung auf die klimatischen Verhältnisse auf Seite 21 der Begründung vom 29.10.2015 nur am Rande - die Auswirkungen seien räumlich eng begrenzt und geringfügig.</p> <p>Wie unsere Mandanten bereits in ihrer Stellungnahme vom 19.08.2015 erläutert haben, wird die geplante Nutzung in Wahrheit zu negativen Auswirkungen auf das lokale Klima führen, die nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft, sondern das weitere Stadtgebiet betreffen werden.</p> <p>Es ist längst anerkannt, dass die Idee der innerstädtischen Nachverdichtung mit den Herausforderungen des Klimawandels in Einklang zu bringen ist. Auf das</p>	<p>Durch die beabsichtigte Bebauung ist nicht zu erwarten, dass sich die klimatischen Verhältnisse wesentlich ändern. Wie bei jeder Bebauung wird es zwar zur Veränderung der Windströmungsverhältnisse und zu einer Änderung der Temperaturverhältnisse kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch räumlich eng begrenzt und geringfügig.</p> <p>Die Stadt bezieht sich auf den Umweltbericht. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Fläche, die dem Planungsbereich des § 34 BauGB zugeführt werden soll, um keine bisher festgesetzte Grünfläche handelt.</p>

<p>Positionspapier des Deutschen Städtetages vom 20.06.2012 zur Anpassung an den Klimawandel geht die Begründung des Aufhebungsbeschlusses gleichwohl nicht ein.</p> <p>Nach den dort enthaltenen Empfehlungen sollen Siedlungsflächen zu Lasten der Grün- und Freiräume nur dann ausgeweitet werden, falls dies stadtklimatisch unbedenklich realisiert werden kann. Insbesondere sollen die zur Belüftung der Innenstadt relevanten Kaltluftschneisen (benachbarte Bahnlinie) ermittelt, erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit entwickelt und verbessert werden. Die Empfehlungen des Deutschen Städtetages gehen weiter dahin, Grün- und Freiflächen zu erhalten und zu erweitern, um die Kaltluftzufuhr und Kaltluftentstehung zu sichern und weiter zu steigern, ohne die Nutzungsdichte zu reduzieren. Zu diesen Aspekten schweigt der Aufhebungsbeschluss. Eine Abwägung hat daher nicht stattgefunden, so dass auch insoweit ein Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB vorliegt.</p>	
<p>4. <u>Grundwasser</u></p> <p>Weder die Begründung der Stadt Lauf vom 29.10.2015 noch der Orientierende Geotechnische Bericht der Firma Merkl & Merkl vom 26.11.2014 setzen sich ausreichend mit den Auswirkungen des beabsichtigten Vorhabens auf die Grundwassersituation und damit auf die Tragfähigkeit des Baugrundes der umliegenden Gebäude auseinander. Auf Seite 20 der Begründung heißt es lediglich, der Grundwasserflurabstand stehe der geplanten Bebauung nicht entgegen.</p> <p>a) Der Bericht vom 26.11.2014 weist unter Ziffer 4.3 bei der Bohrung RKS10 in einer Tiefe von 2,1 m unter Gelände Schichtenwasser aus. Gleichwohl unterblieb eine gutachtliche Untersuchung, wie sich ein Eingriff in den Schichtenwasserhorizont, der im Rahmen der Bauphase unvermeidbar sein wird, auf die hydrogeologischen Verhältnisse der Umgebung und die dort befindliche Bebauung auswirken wird.</p> <p>b) Bekanntlich liegt der Galgenbühl im Bereich der Feuerletten. Der Bericht vom 26.11.2014 bestätigt dies. Wird dem Feuerletten Wasser entzogen, schrumpft das Material zusammen, so dass sich Setzungen in den darüber befindlichen Gebäuden ergeben. Dies gilt erst recht, wenn - wie hier - eine Hanglage mit einem Höhenunterschied von rund 4 bis 5 Metern gegeben ist. Durch die Versiegelungswirkung der massiven Neubebauung mit Tiefgarage und Dränagen wird dem unterhalb der Galgenbühlstraße liegenden Areal des ehemaligen Altenheims Wasser entzogen, was erst recht zur Austrocknung des darüber liegenden Hanganteils führt.</p> <p>Es werden daher in den Gebäuden unserer Mandanten Setzungsrisse auftreten.</p>	<p>Stellungnahme Bodengutachter steht noch aus</p> <p>Die Begutachtung des Büros Merkl & Merkl hat folgendes ergeben:</p> <p><i>„Bei den im November 2014 durchgeführten Feldarbeiten wurde nur bei der Bohrung RKS10 freies Wasser festgestellt. Hierbei handelt es sich um einen lokal aufgestauten, gering ergiebigen Schichtwasserhorizont. Bei den restlichen Baugrundaufschlüssen wurde kein freies Wasser festgestellt, da die Tone der Feuerletten sehr geringe Wasserwegsamkeiten aufweisen. Im Zuge der Baugrubenerstellung sind keine Grundwasserabsenkungen erforderlich. Erfahrungsgemäß genügt eine offene Wasserhaltung zur Ableitung von Schicht- und Oberflächenwasser. Im Februar 2016 wurde eine Baugrube in der Galgenbühlstraße (Nachbargrundstück von Haus Nr. 14) in Augenschein genommen. Die Baugrube schnitt hangseitig etwa 5 m in das Gelände ein. Es wurden hier keine Schichtwasserhorizonte festgestellt. Nur das Oberflächenwasser, das in die Baugrube lief, musste abgepumpt werden. In den Tonböden der Feuerletten muss erfahrungsgemäß immer mit Schrumpf- und Quellprozessen gerechnet werden. Auswirkungen auf Nachbarbauwerke (aufgrund von Wassergehaltsänderungen etc.) durch Wasserhaltungsmaßnahmen sind aufgrund der Entfernung zur Nachbarbebauung und der geringen Wasserdurchlässigkeiten der Tonböden nicht zu erwarten.“</i></p>

<p>Dieser Umstand ist bislang weder erkannt worden noch in die Abwägung eingeflossen (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p>	<p><i>Das Gelände fällt nach Süden um ca. 4-5 m ab. Die bestehende Bebauung (ehemaliges Pflegeheim) stellt bereits jetzt eine Art „Querriegel“ und Wasserbarriere für eventuell vorhandenes hangabwärts fließendes Schichtwasser dar. Wie bereits oben beschrieben sind aber keine Schichtwasserhorizonte zu erwarten. Durch die Neubebauung ist nicht mit wesentlichen Änderungen der hydrogeologischen Situation zu rechnen.“</i></p> <p>Das Ergebnis dieser Begutachtung macht sich die Stadt zu Eigen.</p>
<p>5. Kein Einfügen in die nähere Umgebung</p> <p>a) Bereits aus den vorstehend aufgezeigten Umständen ergibt sich, dass sich die geplanten Wohngebäude nach dem Maß der beabsichtigten baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 2 BauGB einfügen.</p> <p>Im Grunde wird diese rechtliche Beurteilung bestätigt von den gewundenen Ausführungen des Stadtbauamts in der Begründung vom 29.10.2015 auf Seite 12 und 13. Es besteht kein Zweifel, dass das Vorhaben den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreitet und im Hinblick auf die in der näheren Umgebung befindliche bestehende Bebauung bewältigungsbedürftige Spannungen auslösen wird.</p> <p>b) Das Stadtbauamt verneint eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots gegenüber den von uns vertretenen Nachbarn mit dem Argument, das beabsichtigte Vorhaben habe keine abriegelnde oder erdrückende Wirkung auf die bestehenden Wohngebäude. Diese Einschätzung ist unzutreffend.</p> <p>Von vornherein belanglos ist der Verweis auf die Anforderungen der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung, da auch bei deren Einhaltung eine abriegelnde oder erdrückende Wirkung erzeugt werden kann.</p> <p>Die beabsichtigten Mehrfamilienwohngebäude mit einer Länge von jeweils ca. 50 m und einer Höhe von ca. 12 m werden gegenüber der Wohnbebauung auf der anderen Seite der Galgenbühlstraße ohne weiteres eine abriegelnde Wirkung entfalten. Zurecht weist auch das Stadtbauamt darauf hin, dass die geplanten Gebäude wesentlich näher an die bestehende Bebauung heranrücken werden; zudem geht die abmildernde Wirkung des derzeit vorhandenen Baumbestandes verloren.</p>	<p>Hinsichtlich des Einfügungsgebots wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Das Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richtet sich dem Einfügungsgebot folgend, nach der näheren Umgebung. Entscheidend ist, was auch berücksichtigt wurde, dass auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung von Gebäuden im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abgestellt wird. Insoweit ist klarzustellen, dass das ursprüngliche Bebauungskonzept des Käufers nur als Maximalvorstellung und Abgleich zur näheren Umgebung herangezogen wurde, da letztendlich im Baugenehmigungsverfahren das dann konkret zur Genehmigung gestellte Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu prüfen ist. Die nach der Bayerischen Bauordnung einzuhaltenen Abstände zu den Nachbargrundstücken gewährleisten eine ausreichende Besonnung und Belüftung. Eine Bauweise mit abriegelnden Wirkungen würde dem Rücksichtnahmegebot nicht entsprechen und nach § 34 BauGB auch als nicht zulässig erachtet werden.</p>
<p>6. Zusammenfassung</p> <p>Somit erweist sich, dass die Begründung des Stadtbauamtes vom 29.10.2015 die Belange der Bewohner der näheren Umgebung in keinem Punkt zutreffend erkennt und in die Abwägung einstellt.</p>	
<p>IV. Umweltbelange</p>	

<p>Entsprechendes gilt für die Überlegungen, die sich in der Begründung vom 29.10.2015 zu den Belangen der Umwelt finden.</p>	
<p>1. Stellungnahme Bund Naturschutz Wir machen uns die Stellungnahme des Bundes Naturschutz zur beabsichtigten Bebauung des Altenheimareals zu eigen, die der Stadt am 25.09.2015 zugegangen ist. Vorsorglich fügen wir eine Kopie nochmals bei. Um Wiederholungen zu vermeiden, dürfen wir auf die dort genannten Argumente - erhaltenswerte, reichhaltige und vielfältige Vegetation, Baumbestand und Frischluft, fehlende Spielflächen für Kinder, Lärmproblematik und Wasserhaushalt - lediglich stichpunktartig bezugnehmen. Eine diesbezügliche Auseinandersetzung in der Begründung der Stadt vom 29.10.2015 findet nicht statt. An diesem Abwägungsausfall würde es nichts ändern, wenn Verbotstatbestände des Naturschutzrechts für sich genommen nicht gegeben wären.</p>	<p>Wie sich aus dem Umweltbericht (Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6 Tektur Nr. 2 - Teilaufhebung) ergibt, wurden die diesbezüglichen Auswirkungen geprüft. Dies gilt vorrangig für die jeweiligen Verfahrensschritte des Aufhebungsverfahrens. Es wird gesehen, dass voraussichtlich nicht nur bei einer Realisierung des Wohnbauvorhabens, anhand dessen die Voraussetzungen des § 34 BauGB als Maximalvorstellung geprüft wurden, eine stärkere Versiegelungen des Bodens eintreten wird. Da jedoch der Boden schon bisher keine Versickerungseigenschaften aufweist, tritt keine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts ein. Die höhere Versiegelung ist im Vergleich zur Schaffung von neuem Wohnraum nach Auffassung der Stadt in diesem Bereich weniger gewichtig. Dieser Belang wird daher im Verhältnis zum Belang der Schaffung von neuem Wohnraum zurückgestellt. Dies gilt ebenso für die durch die Rechtsanwälte Dr. Wiedemann & Kollegen darüber hinaus in diesem Zusammenhang vorgetragene Belange.</p>
<p>2. Erheblichkeitsabschätzung vom 18.05.2015 Eine nähere Betrachtung der Erheblichkeitsabschätzung zu artenschutzrechtlichen Belangen des Büros für ökologische Studien vom 18.05.2015 erweist eine Vielzahl von Fehlern. Das Papier vom 18.05.2015 wird folglich einer Überprüfung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht standhalten. Die Verfasser des Berichts verwechseln die tatsächlich vorhandene alte Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) mit jüngerer Kastanie auf Abstand (sogenannter Mutterbaum und Kindbaum) auf Seite 13 mit einem "alten Bergahorn". Die Begehung vom 07.04.2015 wurde so terminiert, dass sich wegen der frühen Jahreszeit viele Stauden in der vegetativen Phase befanden und bei weitem nicht alle Pflanzen gesichtet werden konnten. Die Flora ist tatsächlich bei weitem üppiger, als im Gutachten beschrieben. Gerade die Nachtkerze kommt in der Umgebung vor und wurde auch in den Böschungsbereichen des Areals gesichtet. Sie stellt eine wertvolle Reproduktionspflanze für die Nachtkerzenschwärmer dar. Der vorhandene Park mit dem satten Baumbestand (auf die Bestandsaufnahme des Bund Naturschutz wird verwiesen) ist Lebensraum für viele verschiedene Fledermaus- und Vogelarten. Seine Zerstörung kann nicht durch ein paar aufgehängte Fledermaus- und Nistkästen kompensiert werden. Eine Begehung des Dachstuhls des Gebäudes hat ausweislich Seite 4 des Berichts nicht stattgefunden, obwohl gerade Dachstühle als Habitat für Vögel und/oder Fledermäuse dienen.</p>	<p><i>„Artenschutzfachlich nach § 44 BNatSchG ist nicht eine vielfältige Fauna und Flora geschützt, sondern lediglich die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie bestimmte Vogelarten, die in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung oder einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bearbeitet werden müssen, gemäß den Vorgaben des Bayer. Innenministeriums zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (zuletzt aktualisiert Januar 2015; Vorgaben siehe http://www.freistaat.bayern/dokumente/leis-tung/420643422501?plz=87527&behoerde=22108973461&gemeinde=845635197678) oder http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/verwaltungsservice/2015-01-19_obb-iiz7_sap_vers_3-2_hinweise.pdf Geschützt sind „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ im Sinne des §44 BNatSchG, d.h. beispielsweise Baumhöhlen, die als Quartier für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse oder baumhöhlenbewohnende Vogelarten dienen können. Wenn solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von einem Bauvorhaben betroffen werden, sind sogenannte CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) vorzusehen, um den Ausfall dieser Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen. Dies ist in meinem Gutachten in sachgerechter Weise erfolgt, daher bestehen keine Mängel. Ein wie auch immer gearteter Baumbestand wird somit im Sinne des derzeit geltenden Artenschutzrechts auf seine Funktion als „Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ reduziert. Entsprechend der funktionalen Sicht des § 44 BNatSchG</i></p>

wurden von mir im Rahmen der saP-Vorprüfung Baumhöhlen gesucht, gefunden und hierfür CEF-Maßnahmen vorgeschlagen. Dabei ist die Baumart unerheblich, d.h. ob nun bei meiner Erheblichkeitsabschätzung am 7.4.2015 vor dem Laubaustrieb eine Kastanie fehlerhafterweise mit einem Bergahorn verwechselt wurde, ist für die Bemessung der CEF-Maßnahmen unerheblich, solange die entsprechenden Baumhöhlen richtigerweise ermittelt wurden. Damit Baumhöhlen gut gesehen werden können, ist es nötig, vor dem Laubaustrieb die Bäume zu inspizieren, d.h. der Termin am 7.4. vor dem Laubaustrieb war nötig, um die Ermittlung von Baumhöhlen sachgerecht durchführen zu können.

Aspekte des Stadtbilds, des Stadtklimas oder der Grünordnung spielen im speziellen Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG keine Rolle, da lediglich die Funktion als „Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ zu beurteilen ist.

...
Gemäß Angaben des bayer. LfU, Artenschutzdatenbank ASK, Auszug vom 6.1.2015 kommt im gesamten Kartenblatt der TK25 6433, Lauf an der Pegnitz; der Nachtkerzenschwärmer bislang nicht vor.

Siehe <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=6433&typ=tkblatt>

Es ist daher nicht anzunehmen, dass Böschungsbereiche im Umfeld des fraglichen Areals mit diesen Pflanzen Lebensraum für diese Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sein sollen, da weit und breit keine Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers in Lauf a.d.P. und Umgebung bekannt sind.“

Die Stellungnahme des Fachgutachters macht sich die Stadt zu Eigen.

Der Dachstuhl des ehemaligen Altenheims wurde am 31.3. vom Fachgutachter begangen.

Die beiden Stockwerke des Dachstuhls wurden begangen und intensiv auf Spuren einer Besiedlung mit Fledermäusen untersucht. Spuren von Fledermäusen (Kot etc.) oder Fledermäuse selbst wurden nirgendwo gefunden. Der First des Dachstuhls ist durch eingebaute Glasziegel relativ hell und durch eine intakte Dachziegelaufgabe dicht geschlossen, es waren auch keine Spuren von Vogelarten (Nester, Kot, Federn) zu finden, d.h. der Dachstuhl ist kein Quartier für Vögel oder Fledermäuse. Der unterste Stock des Dachstuhls ist durch mehrere Fenster hell und lichtdurchflutet, ebenfalls dicht geschlossen und war ebenfalls ohne jede Spuren von Fledermäusen oder Vogelarten.

	Eine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne des Artenschutzrechts für Gebäude-bewohnende Fledermäuse oder Vogelarten ist daher nicht gegeben.
V. Sonstiges Ergänzend verweisen wir schließlich auf die Gesichtspunkte, die unsere Mandanten bereits in ihren Stellungnahmen vom 19.08.2015 und 21.10.2015 vorgebracht haben.	Die in den genannten Schreiben vorgebrachten Äußerungen sind mit den vorstehenden Stellungnahmen abgedeckt

BUS am 14.06.2016, Anlage 2 zu Beschlussvorlage FB 5/036/2016

Beteiligter TÖB:	Stellungnahme:	Stellungnahme der Verwaltung:	Beschlussvorschlag:
Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungs- behörde, Ansbach	keine Einwendungen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Planungsverband Industrie- region Mittelfranken, Nürn- berg	Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Landratsamt Nürnberger Land, Sachgebiet Bauleit- planung, Lauf	Siehe Anlage	Fachstelle für technische Aufgaben / Kreis- baumeisterin: Der Punkt 2.2, 1. Abs. kann zur Klarstel- lung wie folgt formuliert werden: <i>„Der damalige Anlass, Ziel und Zweck der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Alters- heim war es, die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zur Er- richtung und zum Betrieb eines Altershei- mes zu schaffen. Die Festsetzung für den Gemeinbedarf Altersheim gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Bundesbaugesetz erschien zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungspla- nes Nr. 6 sinnvoll, auch wenn in einem all- gemeinen Wohngebiet Anlagen für soziale Zwecke nach der BauNVO 1968 grundsätz- lich zulässig waren.“</i> Immissions- und Naturschutz: Die Stellungnahmen wurden mit Beschluss vom 19.04.2016 zur Kenntnis genommen. Bodenschutz: Der Käufer des Grundstücks ist über den In- halt des Bodengutachtens informiert. Auf- lagen hinsichtlich der Entsorgung des Bo- denmaterials sind im Rahmen des Vorbe- scheid-Verfahrens bzw. im Baugenehmi- gungsverfahren zu treffen. Ein entsprechen- der Hinweis kann in die Begründung aufge- nommen werden.	Fachstelle für technische Aufgaben / Kreis- baumeisterin: Der Punkt 2.2, 1. Abs. wird zur Klarstellung- wie folgt formuliert: <i>„Der damalige Anlass, Ziel und Zweck der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Alters- heim war es, die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zur Er- richtung und zum Betrieb eines Altersheimes zu schaffen. Die Festsetzung für den Ge- meinbedarf Altersheim gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Bundesbaugesetz erschien zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplanes Nr. 6 sinnvoll, auch wenn in einem allgemeinen Wohngebiet Anlagen für soziale Zwecke nach der BauNVO 1968 grundsätzlich zuläs- sig waren.“</i> Immissions- und Naturschutz: Die Stellungnahmen wurden mit Beschluss vom 19.04.2016 zur Kenntnis genommen. Bodenschutz: Der Käufer des Grundstücks ist über den In- halt des Bodengutachtens informiert. Auf- lagen hinsichtlich der Entsorgung des Boden- materials sind im Rahmen des Vorbescheid- Verfahrens bzw. im Baugenehmigungsver- fahren zu treffen. Ein entsprechender Hin- weis kann in die Begründung aufgenommen werden.

Beteiligter TÖB:	Stellungnahme:	Stellungnahme der Verwaltung:	Beschlussvorschlag:
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	Grundwasserschutz: Der im Umweltbericht erwähnte geotechnische Bericht liegt den Unterlagen nicht bei. Aufgrund der geringen Entfernung zur Pegnitz, bzw. dem Bitterbach treten u.U. oberflächennahe Grundwasserstände auf. Dementsprechend sind Tiefgaragen und etwaige Keller baulich gegen anstehendes Grundwasser zu schützen. Ggf. werden Bauwasserhaltungen notwendig. Diese sind beim Landratsamt Nürnberger Land zu beantragen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht genehmigungsfähig.	Die Träger öffentlicher Belange wurden im Anschreiben darauf hingewiesen, dass die gesamten Gutachten im Internet einsehbar sind und bei Bedarf auch in Papierform zugesandt werden. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Stellungnahme zu Vorbescheids- oder Bauanträgen das Landratsamt auf die Hinweise und Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes hinweisen, damit diese in die Genehmigungsbescheide aufgenommen werden können.	Die Stadt wird im Rahmen ihrer Stellungnahme zu Vorbescheids- oder Bauanträgen das Landratsamt auf die Hinweise und Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes hinweisen, damit diese in die Genehmigungsbescheide aufgenommen werden können.
Städt. Werke Lauf GmbH	keine Einwände	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Gasversorgung Lauf GmbH	keine Einwände	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Deutsche Post Immobilienservice GmbH	keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Deutsche Telekom Technik GmbH	Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben ...vom 12.11.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Kostenbeteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.	Die Erschließung des Gebiets erfolgt nicht durch die Stadt, sondern durch den Investor. kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Polizeiinspektion Lauf	keine Bedenken	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg, Außenstelle Hersbruck	keine Äußerung	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München	keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Nürnberg	keine erneute Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen

Beteiligter TÖB:	Stellungnahme:	Stellungnahme der Verwaltung:	Beschlussvorschlag:
Deutsche Bahn AG DB Immobilien	Mit Schreiben ... vom 21.12.2015 wurde zur Bau- leitplanung bereits Stellung genommen. Die Hin- weise und Bedingungen sind weiterhin gültig und zu beachten.	Die Stellungnahme wurde mit Beschluss vom 19.04.2016 behandelt.	wird zur Kenntnis genommen.
Bund Naturschutz OG Lauf	keine erneute Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Herrn Kreisbrandrat Norbert Thiel	keine erneute Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen