

**Bebauungsplan ‚Neue Mitte‘ Ebermannsdorf mit paralleler Flächennutzungsplanänderung**  
**Beteiligung der TÖB und frühzeitige Beteiligung der Bürger vom 17.07.2017 – 10.08.2017**

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b><u>Keine Stellungnahmen (14 Stellen):</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landratsamt Amberg-Sulzbach – Verkehrsbehörde -</li> <li>- Landratsamt Amberg-Sulzbach – Hygiene- und Umweltmedizin -</li> <li>- Landratsamt Amberg-Sulzbach – Hochbauamt -</li> <li>- Gemeinde Kümmersbruck</li> <li>- Große Kreisstadt Schwandorf</li> <li>- Bayerischer Bauernverband</li> <li>- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</li> <li>- Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Zentrale Unterföhring)</li> <li>- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.</li> <li>- Landesjagdverband Bayern</li> <li>- Regierung der Oberpfalz – Gewerbeaufsichtsamt -</li> <li>- Regierung der Oberpfalz – Städtebau –</li> <li>- Staatliches Bauamt Amberg- Sulzbach</li> <li>- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</li> </ul>	<p>Dient zur Kenntnisnahme (z. K.)</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b><u>Keine Anregungen und Bedenken (11 Stellen):</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landratsamt Amberg-Sulzbach – Kreisbrandrat – vom 20.07.2017</li> <li>- Landratsamt Amberg-Sulzbach – Gesundheitsamt - vom 11.08.2017</li> <li>- Gemeinde Ensdorf vom 01.08.2017</li> <li>- Gemeinde Freudenberg vom 25.07.2017</li> <li>- Gemeinde Fensterbach vom 18.07.2017</li> <li>- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz vom 07.08.2017 „Das ALE Oberpfalz begrüßt, dass damit die Ergebnisse aus dem vom ALE geförderten Architektenwettbewerb planerisch weiter vertieft und in Kürze auch baulich umgesetzt werden.“</li> <li>- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten – Landwirtschaft - vom 20.07.2017</li> <li>- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten – Forst – vom 03.08.2017</li> <li>- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord vom 31.07.2017</li> <li>- Deutsche Flugsicherung vom 18.07.2017</li> <li>- PLEdoc GmbH vom 19.07.2017</li> </ul>	<p>Dient zur Kenntnisnahme (z. K.)</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Landratsamt Amberg Sulzbach – Tiefbauamt - vom 10.08.2017</b></p> <p>Der Bebauungsplan tangiert die Kreisstraße AS 23 im Abschnitt 110 von Station 1,500 bis Station 1,920. Im Bereich von Station 1,680 bis Station 1,830 ist das Straßengrundstück der AS 23 mit der Flurnummer 299/14 der Gemarkung Ebermannsdorf Teil des Bebauungsplans. Dem wird seitens der Tiefbauverwaltung des Landkreises Amberg-Sulzbach grundsätzlich widersprochen.</p> <p>Entlang der Kreisstraße AS 23 (Hauptstraße) soll gemäß Begründung mit Umweltbericht, Kap. 3,1 ein Fuß- und Radweg ab Einmündung Bergstraße bis zum bestehenden Geh- und Radweg entstehen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass der Landkreis Amberg-Sulzbach derzeit den Bau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges im Bereich der Ortsdurchfahrt von Ebermannsdorf kurz- und mittelfristig nicht im Investitionsprogramm vorgesehen hat.</p>	<p>Am 7. September 2017 fand eine Besprechung zwischen der Gemeinde Ebermannsdorf, dem Büro Lösch Landschaftsarchitektur und dem Tiefbauamt des Landratsamtes Amberg-Sulzbach statt, deren Ergebnisse in die Beschlussvorschläge einfließen.</p> <p>Der Gemeinderat sieht die Bedenken des Tiefbauamtes. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht eingeschränkt werden. Dennoch sollte durch eine Belagsgestaltung eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreisstraße im Bereich des künftigen Marktplatzes erreicht werden. Die technische Umsetzung soll eng mit dem Landkreis abgestimmt werden. Das Teilstück der Kreisstraße AS 23 im Bereich von Station 1,680 bis Station 1,830 kann unter diesen Vorgaben innerhalb des Geltungsbereichs verbleiben. (Besprechung am 07.09.2017)</p> <p>Sollte der Fuß- und Radweg für die „Neue Mitte“ erforderlich werden, wird die Gemeinde diesen selbst bauen, soweit er nicht bis dahin im Investitionsprogramm des Landkreises aufgenommen ist. (Besprechung am 07.09.2017)</p>	
<p>Ansonsten besteht mit der Bauleitplanung grundsätzlich Einverständnis, wenn nachfolgende Bedingungen und Auflagen eingehalten und erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei allen die Kreisstraße betreffenden bzw. tangierenden Planungen und Bauarbeiten ist die Tiefbauverwaltung des Landkreises Amberg-Sulzbach frühzeitig zu beteiligen</li> </ul>	<p>Dient zur Kenntnisnahme.</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die im Bebauungsplan eingezeichneten vier Zufahrten sind nach Möglichkeit zu zwei Zufahrten zusammenzufassen</li> </ul>	<p>Bei einer der 4 genannten Zufahrten handelt es sich um einen Zugang für Fußgänger, der nicht von Fahrzeugen genutzt werden kann. Bei zwei der drei verbliebenen Zufahrten handelt es sich um Zufahrten für eine Tiefgarage und einen Parkplatz nordwestlich der geplanten Baukörper, die über die Hauptzufahrt im Südosten des Geltungsbereichs jeweils nicht erschlossen werden können.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- für die Zufahrten sind ausreichende Sichtdreiecke von Bebauung und Bewuchs freizuhalten</li> <li>- die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße allgemein, wie auch die Standsicherheit der Straße und die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Straßenkörpers dürfen durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden</li> <li>- der Kreisstraße dürfen keine Oberflächen- bzw. sonstigen Abwässer zugeleitet werden</li> <li>- gegen den Landkreis Amberg-Sulzbach können keinerlei Haftungsansprüche wegen Lärm oder anderer von der Kreisstraße ausgehender Immissionseinflüsse geltend gemacht werden</li> </ul>	<p>Die notwendigen Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan dargestellt und müssen von Bebauung und Bewuchs freigehalten werden.</p> <p>(s. o.)</p> <p>Dient zur Kenntnisnahme.</p> <p>Dient zur Kenntnisnahme.</p>	<p><b>11:1</b> <b>Gegenstimme:</b> <b>GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Landratsamt Amberg Sulzbach – Immissionsschutz - vom 09.08.2017</b></p> <p>Durch den Parkverkehr ist mit Lärmimmissionen an den geplanten Wohneinheiten zu rechnen (Motorstarten, Türeenschließen). Diese können, müssen aber nicht die zulässigen Immissionsrichtwerte überschreiten. Für Sondergebiete sind in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zum Bundesimmissionsschutzgesetz keine Richtwerte angegeben. Aufgrund der angegebenen Nutzungsmöglichkeiten sollten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zum Ansatz gebracht werden. Hierzu ist die Planung einem schalltechnischen Sachverständigenbüro zur Begutachtung vorzulegen.</p> <p>Die vom Gutachter evtl. empfohlenen Maßnahmen und Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Im direkten östlichen Anschluss an das Planungsgebiet befindet sich eine Pferdehaltung, durch die Geruchsemissionen an den geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten zu erwarten sind. Um schädliche Umwelteinwirkungen entsprechend BImSchG durch Geruchsentwicklung auszuschließen, müssten zumindest die Wohneinheiten von den Pferdestallungen bzw. Unterständen einen Abstand von mind. 50 – 60 m aufweisen. Entsprechend den vorliegenden Luftaufnahmen ist davon auszugehen, dass noch ein kleiner Reitplatz sowie ein Longierplatz vorhanden sind. Dadurch entstehen Lärm- und Staubemissionen, die ebenfalls im Wohnbereich bei Abständen unterhalb der o. g. Mindestabstände zu Beeinträchtigungen führen können.</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt und am 12.12 2017 vorgelegt.</p> <p>Fazit des Gutachtens:          „Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass die (...) Nutzungen Beurteilungspegel bewirken werden, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm – und damit auch die anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 – (...) an allen maßgeblichen Immissionsorten in der bereits bestehenden und zukünftig geplanten schutzbedürftigen Nachbarschaft (...) sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit einhalten bzw. zum Teil deutlich unterschreiten.“ [vgl. schalltechnisches Gutachten]</p> <p>Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.  <b>(Empfehlung: Hinweis Aufnahme Schallschutzgutachten)</b></p> <p>Die Abstände zu Haus 7 und 8 (Wirtschaftshof) sind unter 50 m. Hier sind aber keine Wohneinheiten mehr geplant. Bei der Bearbeitung des Beschlussvorschlags hat die Gemeinde festgestellt, dass auch die vorhandene Wohnbebauung der Jägerstraße näher als 50 m liegt. Die Reitanlage ist nicht genehmigt.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Landratsamt Amberg Sulzbach – Bauwesen - vom 10.08.2017</b></p> <p>Gegen die Flächennutzungsplanänderung werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass die Baunutzungsverordnung mit BauNVO abgekürzt wird.</p> <p>Grundsätzlich geht die herrschende Rechtsauffassung davon aus, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ein Mindestmaß an bauordnungsrechtlichen Anforderungen bezüglich Belichtung, Belüftung, Besonnung und angemessenem Sozialabstand gewährleisten. Ein Unterschreiten dieser gesetzlichen Mindestmaße bedarf daher nach herrschender Rechtsauffassung besonderer städtebaulicher Gründe. Diese städtebaulichen Gründe sind in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren explizit und umfassend darzulegen. Soweit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des oben bezeichneten durch andere Vorkehrungen Rechnung getragen wird, ist es ebenfalls in der Begründung ausführlich darzulegen.</p> <p>Ergänzend hierzu ist darauf hinzuweisen, dass Regelungen über Abstandsflächen per se Auswirkungen auf die Erreichung städtebaulicher Ziele haben. Es wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zu vorgegebenen Gebäudeabständen führen, die u. a. Aspekte der Belichtung und des Brandschutzes beinhalten und somit mit den städtebaulichen Erfordernissen deckungsgleich sind. Sie können ggf. auch zu gering sein, weil etwa rückwärtige Grundstücksteile mit geringeren Abständen gegeben sind. Im Allgemeinen stehen deshalb</p>	<p>Am 10. August 2017 fand ein Telefonat zwischen der Gemeinde Ebermannsdorf und der Abteilung Bauwesen des Landratsamtes Amberg-Sulzbach statt, deren Ergebnisse in die Beschlussvorschläge einfließen.</p> <p>Dient zur Kenntnisnahme</p> <p>Die städtebauliche Begründung wird hierzu ausführlicher dargestellt. Die Abkürzung in den textlichen Festsetzungen wird angepasst.</p> <p>Art. 6 Abs. 7 BayBO besagt: „Die Gemeinde kann durch Satzung (...) für ihr Gemeindegebiet (...) vorsehen, dass (...) die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m (...) beträgt.“ In der entsprechenden textlichen Festsetzung (1.3.), die inhaltlich diesen Vorgaben entspricht, wird als Rechtsgrundlage zukünftig „Art. 6 Abs. 7 BayBO“ angegeben. (Telefonat am 10.08.2017)</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch im Vordergrund, die aus städtebaulichen Gründen aus den o. g. Gesichtspunkten und zur Gefahrenabwehr größere Abstandsflächentiefen vorsehen, als nach der Regelung des Art. 6 Bayer. Bauordnung erforderlich sind.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ermächtigung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch aus Rechtmäßigkeitsgründen nur entsprechend des Zweckes der Ermächtigung angewandt werden kann. Dies ist in Bezug auf die obigen Ausführungen zu dem Charakter der Mindestanforderung nach Art. 6 BayBO zu berücksichtigen.</p> <p>Der in der Begründung zum Bebauungsplan diesen Anforderungen zu dienen bestimmte Satz „im Sondergebiet ist ein vom Bauordnungsrecht § 6 Abs. 5 BayBO abweichendes Maß, der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H zulässig“ kann hinsichtlich der oben aufgeführten umfassenden Anforderungen für ein Abweichen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefe nach unten entsprechend § 6 Abs. 5 BayBO nicht gerecht werden.</p> <p>Unter der textlichen Festsetzungen „2.1 Anzahl zulässiger Kfz-Stellplätze“ (Art. 47 Abs. 2 BayBO) ist zu definieren, ob die in den Planzeichnungen dargestellten und je nach Teilfläche als Summe angegebenen Stellplätze somit eine zwingende Festsetzung des Bebauungsplanes sein sollen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen unter Punkt II. 2.1. werden um den Satz ergänzt: „ Die im Plan textlich aufgeführte Anzahl der Stellplätze für die jeweiligen Parkplätze ist nicht bindend. Die jeweilige Stellplatzanzahl soll nach der GaStellV ermittelt werden.“</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Landratsamt Amberg-Sulzbach – Umwelt- und Naturschutz – vom 03.08.2017</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände aus naturschutzfachlicher Sicht. Folgende Hinweise sollen berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erforderliche Gehölzrodungen sollen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d. h. zwischen 01.10. – 28./29.02. vorgenommen werden.</li> <li>2. Die externen Kompensationsflächen sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt, Dienststelle Hof, zu melden.</li> </ol>	<p>Bei dem Hinweis handelt es sich um eine gesetzliche Vorschrift, die ohnehin eingehalten werden muss. Dient zur Kenntnisnahme.</p> <p>Dient zur Kenntnisnahme.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Bund Naturschutz in Bayern e. V.</b> vom 31.07.2017</p> <p>Grundsätzliche Ablehnung des FNP/BP mit der Forderung einer Überarbeitung und Neuplanung bzgl. folgender Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Der erfolgte städtebauliche Ideenwettbewerb hat im Ergebnis zur Auswahl des beplanten Gebietes geführt. Der Umfang der Fläche ist jedoch erheblich und berücksichtigt die vorhandenen Qualitäten nicht.</li> <li>Das Ziel der Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit der Ansiedlung von Einzelhandel zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln und Grundgütern ist unrealistisch, da die Ebermannsdorfer nach Amberg und in umliegende Gemeinden bzw. auch überregional über die A6 pendeln. Der Bedarf wird über die zurückgelegten Wege gedeckt. Eine Ansiedlung von Einzelhandel ist zum Scheitern verurteilt bzw. mittel- und langfristig nicht nachhaltig.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Die Behauptung, der erfolgte städtebauliche Ideenwettbewerb habe im Ergebnis zur Auswahl des beplanten Gebietes geführt, entspricht nicht den Tatsachen. Tatsächlich waren Lage und Größenordnung der „Neuen Mitte“ bereits vorher in verschiedenen Verfahren (z. B. Gemeindeentwicklungskonzept) festgelegt und dienten als Vorgabe und Grundlage für den Wettbewerb. Die Behauptung der Nichtberücksichtigung der vorhandenen Qualitäten der Fläche ist nicht nachvollziehbar. Weder die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) noch die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten erheben ökologische Bedenken gegen die geplante Maßnahme.</li> <li>Sowohl das Gemeindeentwicklungskonzept, in dessen Erarbeitung neben dem Gemeinderat auch die gesamte Bevölkerung mit eingebunden war, als auch eine Standortanalyse der Fa. New Way GmbH, die sich umfassend mit der Materie auseinandergesetzt haben, sprechen sich klar und eindeutig für die Maßnahme an diesem Standort und in dieser Größenordnung aus. Überlegungen zu anderen Standorten oder einem kleineren Maßstab für die „Neue Mitte“ erwiesen sich bei genauerer Betrachtung als nicht sinnvoll.</li> </ol>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>3. Das Ziel der Nutzbarmachung innerörtlicher Bauflächen, ließe sich auch in vermindertem Umfang (nur Wiesenfläche) verwirklichen. Damit würde zudem den Zielen des Waldgesetzes nicht widersprochen. Im Art. 1 heißt es, dass der Wald besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tiere und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt hat. Dieses Gesetz dient insbesondere dazu, die Waldfläche zu erhalten und erforderlichenfalls zu vermehren, sowie der Erholung der Bevölkerung. Der innerörtliche Wald hat aus mehreren Gründen eine wichtige Rolle für die Gemeindebewohner:</p> <p>3.1. Der Wald zwischen Bergstraße und A6 bildet einen wichtigen Puffer sowohl als Lärm- als auch als Emissionsschutz zur vorhandenen Bebauung. Zur Erholung steht er aus diesen Gründen nur eingeschränkt zur Verfügung.</p> <p>3.2. Der innerörtliche Wald dient sowohl der Naherholung, sowie für Spiel und Abenteuer.</p> <p>3.3. Im Wald finden sich unterschiedliche Baumarten mit einem Entwicklungspotential vor. Es handelt sich nicht um einen monotonen Fichtenwald, vielmehr finden sich auch Eichen, Kiefern und weitere Baumarten ein. Der Wald steht in Bewirtschaftung. Dadurch lassen sich weitere Lichtbaumarten gezielt fördern.</p>	<p>3. Bei einer Beschränkung auf die Wiesenfläche wären die Funktionen, die die Bürger im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes für die „Neue Mitte“ vorgesehen haben, nicht erfüllbar. Das Gemeindeentwicklungskonzept wie auch sämtliche Ergebnisse des darauf basierenden städtebaulichen Ideenwettbewerbs wären damit hinfällig und müssten komplett neu erstellt werden. Die vorliegende Planung steht nicht in Widerspruch zu den Zielen und Vorgaben des Waldgesetzes. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits neue Waldflächen geschaffen, vor Ort wird der Baumbestand soweit möglich erhalten. Auch das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten äußert diesbezüglich keine Bedenken. Zur Erholungsfunktion der Waldfläche siehe Ausführungen zu Punkt 3.2.</p> <p>3.1. Der Wald zwischen Bergstraße und A 6 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>3.2. Eine Naherholungsfunktion des Waldes ist aufgrund der weitestgehenden Unzugänglichkeit praktisch nicht vorhanden. Die Nutzungsmöglichkeit zu Spiel und Abenteuer für Kinder beschränkt sich auf einen kleinen Teil der Fläche, die als Waldspielplatz des Kindergartens genutzt wird und erhalten bleibt.</p> <p>3.3. Ein herausragender ökologischer Wert des Waldes ist nicht gegeben. Weder die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), noch die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten erheben ökologische Bedenken gegen die geplante Maßnahme.</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>Der Baumgutachter schreibt am 06.10.2017 u. a.:</p> <p>„Mit dem heutigen Auftrag wurden Bäume gekennzeichnet, die – nach visuellen Defektsymptomen – umfallen oder brechen können und bei denen baumpflegerische Maßnahmen keine Verbesserung bringen würden. Diese sollen bis zum 01. März 2018 entnommen werden.</p> <p>Dabei handelt es sich um 1 Pappel, Stammdurchmesser kleiner 20 cm und 6 Bäumen mit einem BHD zwischen 20 und 40 cm.“</p> <p>Diese Maßnahme wurde bereits durchgeführt.</p> <p>„Auf der Fläche stehen allerdings noch zahlreiche weitere Bäume, die nicht verkehrssicher sind. Dabei handelt es sich um teilweise große Totholzäste, überlange, überlastige Äste, die unbedingt Maßnahmen erfordern. Ebenso sind manche Kronen einseitig und freigestellt, was bei Wind Torsionen einleiten und Äste leichter abbrechen lassen könnte.</p> <p><b>Die Fläche ist aus diesen Gründen derzeit nicht verkehrssicher!</b></p> <p>Um die Verkehrssicherheit wieder herzustellen, müsste die Fläche erneut begangen werden und die entsprechenden Bäume gekennzeichnet werden. Allerdings müsste dies sehr schnell geschehen, da es sich mitunter um sehr große und schwere Totholzäste handelt, die erheblichen Schaden anrichten können. Bei meiner Begehung habe ich auch Kinder in dem Gebiet gesehen.“</p> <p>Da die Pflegemaßnahmen nicht schnell genug erfolgen konnten, musste die Fläche umgehend gesperrt, also</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>3.4. Alle ernstzunehmenden Klimamodelle gehen von einer Zunahme der Durchschnittstemperaturen aus. Wald vermindert die Temperaturspitzen (ca. 5° C) erheblich. Um einen Wald dieser Qualität zu erreichen, bedarf es mehrerer Jahrzehnte. Die Kompensationsfläche K 1 würde diese Qualität über drei bis fünf Jahrzehnte nicht erreichen und zudem den vorhandenen Wald qualitativ nicht ausgleichen.</p> <p>4. Im Rahmen der Eingriffsregelung muss für die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild konstatiert werden, dass die Eingriffe ausnahmslos negative Folgeerscheinungen haben werden. Der Vermeidungsvorgang nach § 13 BNatSchG legt in der Konsequenz einen Erhalt des Waldes nahe.</p> <p>5. Die im Umweltbericht vorgenommene Einschätzung bezüglich des Schutzgutes Mensch kann nicht geteilt werden. Eine ausgeglichene Bilanz kann aufgrund des Verlustes von vorhandener Erholung, sowie zunehmender Lärm- und Schadstoffemissionen nicht zustande kommen. Von einer geringen negativen Erheblichkeit auf weitere Schutzgüter kann nicht ausgegangen werden. Von einer ausgeglichenen Bilanz in Hinblick auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild kann aufgrund des Verlustes des Waldes nicht ausgegangen</p>	<p>eingezäunt werden (da eine Sperrung nicht ausreichend gewesen wäre).</p> <p>3.4. Die teilweise Entfernung einer relativ kleinen Waldfläche in einer der walddreichsten Gemeinden Bayerns hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima von Ebermannsdorf. Der Entschluss dazu ist das Resultat einer Abwägung verschiedener Interessen (z. B. Erhalt der Nahversorgung, Schaffung von Wohnraum), wobei auch ökologische Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Die gewählten Kompensationsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und von dieser als angemessen betrachtet.</p> <p>4. Die Errichtung von Gebäuden und befestigten Flächen auf bisher unversiegelten Grundstücken geht immer mit negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter einher, kann in Abwägung mit anderen öffentlichen Interessen aber auch nicht grundsätzlich und überall vermieden werden. Aus diesem Grund wurde vom Gesetzgeber das Instrument der Eingriffsregelung geschaffen, nach dem Eingriffe in Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Diese Vorgaben des Gesetzgebers sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Zu den Einschätzungen des BN hinsichtlich der Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild siehe Ausführungen zu Punkt 5.</p> <p>5. Die Einschätzung bezüglich der jeweiligen Schutzgüter wird im Umweltbericht ausreichend verbal-argumentativ begründet. Die davon abweichende Einschätzung des Bund Naturschutz wird weder von der Gemeinde, noch von der Unteren Naturschutzbehörde, noch vom Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten geteilt (vgl. Stellungnahmen).</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>werden. Von einer geringen negativen Erheblichkeit in Hinblick auf die Wechselwirkungen kann nicht ausgegangen werden. Die Bedenken der Bürgerinitiative „Bauplanung Neue Mitte Ebermannsdorf verkleinern – Wald erhalten“ werden geteilt. Aus diesen grundsätzlichen Erwägungen heraus beteiligen wir uns auch nicht detailliert daran, die geplante Baumaßnahme mit ihren Umweltauswirkungen, sowie den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen zu beurteilen.</p> <p>6. Der Bund Naturschutz lehnt den FNP / BP Neue Mitte Ebermannsdorf ab und fordert eine überarbeitete, den Bedürfnissen der Bürger angepasste neue Planung. In diese Planung sollte auch die Möglichkeit einer „Neuen Mitte“ im alten Ortskern nahe der unteren Bergstraße mit einfließen.</p> <p>7. Eine Betrachtung der Standortalternativen und Reserveflächen sollte nochmals stattfinden.</p> <p>8. Die Möglichkeit des Erwerbs eines leerstehenden Gehöftes in der Bergstraße und Neubau eines Dorf- und Begegnungszentrums sollte erwogen werden. Dadurch könnte die „Neue Mitte“ im alten Ort entstehen, Leerstand beseitigt werden und das Planungsgebiet im verminderten Umfang auf der Wiese unter Ausklammerung des Waldes neu beplant werden.</p>	<p>6. Das Gemeindeentwicklungskonzept, das die Neue Mitte an diesem Standort und in dieser Größenordnung vorsieht, wurde unter intensiver Bürgerbeteiligung (Workshops) in jahrelanger Arbeit erstellt. Die Möglichkeit der Schaffung einer „Neuen Mitte“ im alten Ortskern, <b>ist aufgrund fehlender Flächen nicht möglich</b>. Die Zielsetzung, welche mit der Schaffung einer „Neuen Mitte“ verbunden sind, können <b>deshalb</b> an diesem Standort nicht erreicht werden.</p> <p>7. Eine nochmalige Betrachtung von Standortalternativen wird aus den oben aufgeführten Gründen als nicht notwendig erachtet, da dies bereits umfassend geschehen ist. Die Betrachtung von Reserveflächen ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan den Rahmen für eine maximale Bebauung über die nächsten 10 – 15 Jahre absteckt.</p> <p>8. Die Schaffung einer „Neuen Mitte“ im sog. „alten Ort“ ist nicht möglich (vgl. Ausführungen zu Punkt 6). Bezüglich des Hinweises auf Leerstände im „alten Ort“ sei auf das Gemeindeentwicklungskonzept verwiesen, in dem sich für sämtliche Teile des Ortes Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung finden.</p>	<p><b>11:1</b> <b>Gegenstimme:</b> <b>GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Bayernwerk, Netzcenter Schwandorf vom 24.07.2017</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine grundsätzlichen Bedenken, wenn Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen nicht gefährdet werden.</li> <li>- Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</li> <li>- Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt wird. Auf § 123 BauGB wird verwiesen.</li> <li>- Verlegezonen sind vorab unter Angabe endgültiger Höhenangaben durch den Erschließungsträger abzustecken.</li> <li>- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen.</li> <li>- Hinweis: die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten (Betriebssicherheit / Reparaturmöglichkeiten). Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind einvernehmliche Schutzmaßnahmen durchzuführen.</li> </ul>	<p>Die Forderungen, die sich alle auf die konkrete Umsetzung der geplanten Maßnahmen beziehen, werden zur Kenntnis genommen und bei der späteren Realisierung berücksichtigt. Die Darstellungen im Bebauungsplan stehen diesen Forderungen nicht im Weg.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>- Hinweis: Beachtung des „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ bzw. der DVGW-Richtlinie GW 125</p>		

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH vom 31.07.2017</b></p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Zur Zweck der Koordinierung sind alle geplanten Maßnahmen im Planungsgebiet mitzuteilen.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung ist aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Daher ist sicherzustellen, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist</li> <li>2. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird</li> <li>3. eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Kommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben</li> <li>4. die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden</li> <li>5. dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen</li> </ol>	<p>Die Forderungen, die sich alle auf die konkrete Umsetzung der geplanten Maßnahmen beziehen, werden zur Kenntnis genommen und bei der späteren Realisierung berücksichtigt. Die Darstellungen im Bebauungsplan stehen diesen Forderungen nicht im Weg.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch zu sichern.</p> <p>Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen:  Deutsche Telekom Technik GmbH  T NL Süd, PTI 12  Bajuwarenstr. 4  93053 Regensburg  Tel. 0800-3309747</p> <p>In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort  Fax: 0391-580213737  Email: <a href="mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de">Planauskunft.Sued@telekom.de</a>,  in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.</p>		

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim vom 25.07.2017</b></p> <p>„Mit den vorgelegten Planungen schafft die Gemeinde Ebermannsdorf die Voraussetzungen für das Entstehen eines bisher fehlenden Ortskerns. Mit einem Mix aus Wohnbebauung, Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie einem Bürgerhaus für die öffentliche Verwaltung wird das Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 umgesetzt. Die Gemeinde Ebermannsdorf greift mit diesen Planungen wichtige Ziele und Empfehlungen des Landesentwicklungsprogramms auf und schafft bedarfsgerechte Angebote für die Bürger.</p> <p>Begrüßt wird, dass mit der Errichtung von Einzelhandelsflächen Angebote für die Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs geschaffen werden sollen. Positiv bewertet wird außerdem die Schaffung von Dienstleistungsflächen und Wohnungen.“</p> <p>Empfehlung: Aufnahme konkreter Obergrenzen für die zulässige Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben zur Steuerung der geplanten Ansiedlung in den Häusern 4, 6, 7 und 8.</p>	<p>Eine allgemeine Obergrenze für Verkaufsflächen ergibt sich aus den strengen baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese entspricht den Ergebnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs.</p> <p>Der Empfehlung von Obergrenzen für die konkreten Einzelhandelsflächen wird nicht gefolgt, da dies der seitens der Gemeinde gewünschten Flexibilität widerspricht.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Regierung der Oberpfalz – Raumordnung - vom 09.08.2017</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände, jedoch sollen folgende Punkte berücksichtigt / geprüft werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gem. dem LEP-Ziel 1.2.1 und dem Grundsatz 3.1 ist der demographische Wandel und seine Folgen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten – Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur. Angaben zur Bevölkerungsentwicklung und zum daraus abgeleiteten Bedarf sind in den Planunterlagen zu ergänzen.</li> <li>2. Prüfung der Relevanz landesplanerischer Einzelhandelsziele aufgrund der Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten und Handelsbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> sowie überörtlich bedeutsame Agglomerationen von nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben im räumlich-funktionalen Zusammenhang. Daher sind die zulässigen Verkaufsflächen in den Festsetzungen durch Text jeweils sortimentspezifisch zu ergänzen. Eine sortimentspezifische Differenzierung kann bei Unterschreitung der Verkaufsfläche einer Ladeneinheit von 100 m<sup>2</sup> unterbleiben. Dies wäre jedoch wiederum durch textliche Festsetzung zu sichern.</li> </ol>	<p>Die entsprechenden Angaben werden ergänzt.</p> <p>Eine Beschränkung auf Ladeneinheiten bis zu 100 m<sup>2</sup>, die generell ohne Relevanz für landesplanerische Einzelhandelsziele wären, entspricht nicht den Anforderungen des Gemeindeentwicklungskonzepts. Da seitens der Gemeinde auch größere Ansiedlungen (Dorfläden) geplant sind, muss durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt werden, dass diese die maximal zulässige Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Da die empfohlene sortimentspezifische Ausdifferenzierung der Verkaufsflächen nicht der von der Gemeinde gewünschten Flexibilität entspricht, werden unzulässige Projekte stattdessen mit folgender Festsetzung ausgeschlossen: „Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsgroßprojekte wird auf 800 m<sup>2</sup> begrenzt.“</p>	
		<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 09.08.2017</b></p> <p>Grundsätzlich keine Bedenken und Einwände unter Beachtung folgender Hinweise:</p>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abwasser: Der Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation ist möglich, sofern die Leistungsfähigkeit entsprechend geprüft wurde.</li> <li>2. Niederschlagswasser: Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu prüfen. Es dürfen keine Beeinträchtigungen für Nachbargrundstücke entstehen, die Niederschlagswässer müssen schadlos versickern bzw. bei Überlastung schadlos in die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden können. Wegen der Hanglage muss eine schadlose Niederschlagswasserableitung bei Starkregen sichergestellt werden. Diesbezüglich erforderliche Überprüfungen, Nachweise, Planungen und Baumaßnahmen sind rechtzeitig durchzuführen.</li> <li>3. Es wird gebeten die im Plan als Flächen für Wasserwirtschaft und mit einem Symbol für ein Regenrückhaltebecken gekennzeichneten Flächen in der Begründung näher zu erläutern.</li> <li>4. Metalldächer sind nur mit Beschichtung zuzulassen um Metalleinträge über Niederschlagswasser in Gewässer zu vermeiden.</li> </ol>	<p>Die Leistungsfähigkeit des Kanals wurde mit einer hydrodynamischen Überrechnung geprüft. Mit Maßnahmen zur Verbesserung der Kanalisation in der Hauptstraße wurde bereits begonnen.</p> <p>Die Sickerfähigkeit des Bodens wird vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen geprüft. Niederschlagswasser wird so versickert und abgeführt, dass dies schadlos für Anlieger erfolgt.</p> <p>Ein Regenrückhaltebecken ist <b>gegenwärtig</b> nicht erforderlich. In der Fläche soll die neue Druckerhöhungsstation für die Wasserversorgung errichtet werden.</p> <p>Dies wird in die Festsetzungen so aufgenommen.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Autobahndirektion Nordbayern vom 18.07.2017</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden können.</p>	<p>Dient zur Kenntnisnahme.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>
<p><b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg vom 26.07.2017</b></p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Hinweis: Da georeferenzierte Lagebezeichnungen für Wirtschaft, Rettungs- und Zustelldienste sowie die öffentliche Verwaltung von großer Bedeutung sind, wird die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern erbeten. Möglichst bis zur Rechtskraft des Planes.</p>	<p>Der Bebauungsplan legt rechtsverbindliche Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen im Geltungsbereich fest, stellt aber keine Garantie für eine tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen dar.</p> <p>Erst im Zuge von Planungen zur konkreten Umsetzung können Straßenbezeichnungen und Hausnummern festgelegt werden.</p> <p>Diese Festlegungen werden, sobald dies möglich ist, zügig getroffen und dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg zeitnah mitgeteilt.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>
<p><b>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 28.07.2017</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Es sollte jedoch die Standortsicherung bestehender Handwerksbetriebe im Umgriff des Plangebiets ausreichend Beachtung finden.</p> <p>Neue Festsetzungen bzw. auch die Schaffung neuer schützenswerter Immissionsorte, z. B. durch Wohnbebauung,</p>	<p>Im Umgriff befinden sich keine relevanten Handwerksbetriebe.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>dürfen zu keinen Einschränkungen im Bestand führen.</p>		
<p><b>Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach (ZNAS) vom 18.07.2017</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der vorliegende Bebauungsplan wird als enttäuschend bezeichnet. In der Begründung wird bei der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes in keinster Weise auf den ÖPNV eingegangen.</li> <li>2. Im Bebauungsplan ist die vorhandene Haltestelle Dientzenhoferstraße nicht entsprechend den Vorgaben des BauGB als Öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Lagegenauigkeit der Haltestelle fehlt. Die Haltestelle ist nur einseitig dargestellt.</li> <li>3. Anordnung der Haltestelle zwischen den PKW-Stellplätzen wird grundsätzlich als nicht umsetzbar angezweifelt (Wendemöglichkeit). Die Haltestelle ist für beide Fahrrichtungen vorzusehen. Der Geltungsbereich soll ggf. die gegenüberliegende Fahrbahnseite bzw. Haltestelle mit einbeziehen.</li> </ol>	<p>Wie aus der Plandarstellung zu entnehmen ist, kann die nördlich der Hauptstraße gelegene Haltestelle in die Neue Mitte verlegt werden, wodurch sie durch die Anbindung an Haus 9 eine deutliche Aufwertung und Besserstellung erfährt (Verlegung von der Hauptstraße weg und Platzaufweitung sowie Unterstellhalle). Die Haltestelle wird zukünftig eine stärkere Bedeutung für den innerörtlichen Nahverkehr bekommen, da sie die Möglichkeit bietet, vom unteren Dorf mit dem Bus in die Neue Mitte zu fahren. In der Begründung wird dies noch ergänzt.</p> <p>Laut BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 11 ist es möglich, aber nicht zwingend, Verkehrsflächen bereits im Bebauungsplan als privat oder öffentlich festzusetzen. Die Darstellung der Haltestelle in einer Verkehrsfläche ist ausreichend. Bei der bestehenden Haltestelle auf der Nordostseite der Hauptstraße ist eine Verschiebung gegenüber dem Bestand zwingend erforderlich. Die Lage der neuen Haltestelle wird noch nicht exakt festgelegt, da dies erst nach Vorliegen der konkreten Hoch- und Tiefbauplanung sinnvoll möglich ist. Die Haltestelle auf der Südwestseite der Hauptstraße, die bereits jetzt nicht lagegleich zur gegenüberliegenden Haltestelle liegt, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die Planungen nicht angetastet.</p> <p>Eine Wendemöglichkeit ist nicht erforderlich, da der Bus von <b>Südost</b> kommend nach <b>Nordwest</b> ausfahren kann. Die Bushaltestelle auf der Südwestseite wird durch die Planungen nicht angetastet. Somit ist eine Haltestelle für beide Fahrrichtungen wie bisher gegeben.</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>4. Es wird auf die Umsetzung der vollständigen Barrierefreiheit im ÖPNV zum 01.01.2022 verwiesen mit allen dazugehörigen Maßnahmen und Auflagen. Fehlende Aussagen in der Planung hierzu werden bemängelt.</p> <p>5. Hinweis: Der Gemeinde wurde für 2018/19 eine digitale Fahrgastinformation für die benannte Haltestelle vorbehalten (Haushaltsmittel) in Aussicht gestellt. Voraussetzungen: barrierefreier Ausbau und Sicherung der Stromversorgung (220 V Dauerstrom) am Standort (ggf. Leerrohr).</p>	<p>Bei der Umsetzung der vollständigen Barrierefreiheit im ÖPNV zum 01.01.2022 handelt es sich um eine Gesetzesvorschrift nach § 8 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz, die ohnehin eingehalten werden muss und deshalb keiner Einbeziehung in die Festsetzungen des Bebauungsplans bedarf. Die Darstellung im Bebauungsplan steht dieser gesetzlichen Forderung nicht im Weg.</p> <p>Beim Stromanschluss der Haltestelle handelt es sich um eine Frage der konkreten Objektplanung, die auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht behandelt werden kann. Die Darstellung im Bebauungsplan steht dieser Forderung nicht im Weg. Zum barrierefreien Ausbau siehe Ausführungen zu Punkt 4.</p>	<p><b>11:1</b> <b>Gegenstimme:</b> <b>GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH – Abt. PMN (Nürnberg) vom 04.08.2017 (4 Stellungnahmen)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stellungnahme Nr. S00498423 (Hauptbereich): Es werden keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.</li> <li>2. Stellungnahme Nr. S00498630 (Allgemeine Information): Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse kann man sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg)</li> <li>3. Stellungnahme Nr. S004498502 (Kompensationsfläche 1): Es werden keine Einwände geltend gemacht. Es befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet. Eine Neuverlegung ist derzeit nicht geplant.</li> <li>4. Stellungnahme Nr. S00498598 (Kompensationsfläche 2): Es werden keine Einwände geltend gemacht. Es befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet. Eine Neuverlegung ist derzeit nicht geplant.</li> </ol>	<p>Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird im Rahmen der konkreten Objektplanung um eine weitere Stellungnahme mit Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand gebeten.</p> <p>Dient zur Kenntnisnahme.</p> <p>Dient zur Kenntnisnahme.</p> <p>Dient zur Kenntnisnahme.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - vom 04.08.2017</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bedenken bzgl. Ausgleichsfläche Flur-Nr. 33, Gmkg. Au: Die Fläche liegt in der Eisenerzverleihung „California“. Hier handelt es sich um ein Bergwerkseigentum gem. §§ 149 und 151 BBergG. Dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers (Bergbau Goslar GmbH). Der derzeitige Rechtsinhaber für die Verleihung ist die Bergbau Goslar GmbH, z. Hd. Herrn Dr.-Ing. Uwe Willeke, Bergthal 18, 38640 Goslar.</p>	<p>Sollte ein Eisenerzabbau oberirdisch erfolgen, wird die Gemeinde eine alternative Ausgleichsfläche anlegen, so dass kein Entschädigungsanspruch entsteht.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b><u>Bürger:</u></b></p> <p><b>Eckl Arlene</b> vom 04.08.2017</p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren, mit diesem Schreiben möchte ich meine Einwände gegen die Bebauungsplanung „Neue Mitte“ vorbringen:</p> <p>Wie im Bebauungsplan von Herrn Lösch dargestellt, besteht für das geplante Bebauungsgebiet eine Vorbelastung durch Verkehrslärmemissionen der A6 und der AS 23. Dies gilt natürlich ebenso für die dahinterliegenden Anwohner. Bisher stellt der Wald einen natürlichen Lärmschutz dar. Nach den bereits durchgeführten Durchforstungsaktionen sind wir nun mit vermehrtem Verkehrslärm belastet. Eine Rodung des Waldes und eine Bebauung werden dieses Problem noch weiter verstärken. Wir werden nicht nur mit mehr Lärm durch die A6 und AS23, sondern auch mit zusätzlichem Liefer- und Kundenverkehr belastet. In einem Zeitungsartikel der AZ vom 29./30.07.2017 mit der Überschrift „Waldrodung sorgt für Ärger“ weist die Stadtbaumeisterin von Sulzbach-Rosenberg darauf hin, dass lt. Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs bei derartigen Bauvorhaben ein Lärmgutachten einzuholen ist. Dies wäre auch für die durch die Rodung betroffenen Anwohner zu fordern.</p> <p>Völlig auf Unverständnis stößt bei mir die Planung, dass der Pausenhof unserer Schule zu Gunsten von Parkplätzen verkleinert werden soll. Zumal bereits die Wiese neben der Schule komplett als Parkfläche ausgewiesen ist. Hier stellt sich mir schon die Frage, welches Gut hier von der Gemeindeverwaltung und den Gemeinderäten höher bewertet wird. Ein Abstellplatz für ein Auto oder eine Bewegungsfläche für unsere Schulkinder.</p> <p>Auch die Planung von seniorengerechten Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Grundschule dürfte nicht sehr durchdacht sein. Senioren sind auch tagsüber zu Hause und</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt und am 12.12 2017 vorgelegt. Das Gutachten stellt klar, dass die jetzige Waldfläche „aufgrund der Durchlässigkeit des Gehölzes bei einer Waldfläche dieser Größenordnung keine nennenswerte Abschirmwirkung“ aufweist (vgl. schalltechnisches Gutachten – Kapitel 4.2.3). Ebenso widerlegt es die Behauptung, dass sich die Lärmsituation durch die geplanten Maßnahmen verschlechtern wird. Durch die Abschirmwirkung der Baukörper kommt es sogar zu einer marginalen Verbesserung (vgl. Pläne 6 und 7 des schalltechnischen Gutachtens).</p> <p>Eine Verkleinerung des Pausenhofs zugunsten von Parkplatzflächen ist nicht vorgesehen. Der Pausenhof in seiner jetzigen Größe bleibt unangetastet. Unabhängig davon ist zu bemerken, dass die Größe des Pausenhofs die in § 2 Abs. 2 Schulbauverordnung festgesetzte Mindestgröße um ein Mehrfaches übersteigt.</p> <p>Geräuscheinwirkungen durch spielende Kinder werden vom Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall nicht als schädliche</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>haben ein erhöhtes Ruhebedürfnis. Unsere Kinder müssen sich jedoch in der Pause im Pausenhof austoben können. Konflikte dürften hier vorprogrammiert sein.</p> <p>Ferner ist die Auslagerung der Bücherei in das neu geplante Rathaus schwer nachvollziehbar. Die Unterbringung in der Grundschule hat sich bewährt. Die Schulkinder werden im Rahmen des Deutschunterrichts an die Benutzung der Bücherei herangeführt. Sie können während der Unterrichtszeit Bücher ausleihen und zurückbringen. Hier stellt sich mir die Frage, warum ein bewährtes Konzept ohne sachlichen Grund aufgegeben werden soll. Soll die Bücherei ausgelagert werden, um damit ein überdimensioniertes Rathaus zu begründen? Die Planung, die Bücherei im Rathaus unterzubringen, ist auch erst nach Einwänden der Bürger in der Bürgerversammlung am 30.03.2017 zur Größe des Rathauses entstanden. Auch da ist das Rathaus erst zum sogenannten „Bürgerhaus“ geworden.</p> <p>Des weiteren habe ich großen Zweifel an der Realisierbarkeit der angedachten Praxen, Läden, Banken, und Schankwirtschaften. Letztlich wird eine reine Wohnbebauung übrig bleiben. Dafür ist die Vernichtung des Waldes nicht zu rechtfertigen.</p>	<p>Umwelteinwirkung eingestuft und gelten demnach auch für ruhebedürftige Bürger als zumutbar. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass Grundschulen grundsätzlich konzipiert sind als ein Ort ruhigen Lernens, an dem sich Geräuscheinwirkungen auf kurze, zeitlich eng begrenzte Pausen zwischen den Lerneinheiten beschränken. Die Behauptung, dass Senioren ein erhöhtes Ruhebedürfnis haben, ist überdies nicht zu belegen. Gemäß BauNVO sind beispielsweise sogar Einrichtungen für soziale und sportliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.</p> <p>Die Bücherei bleibt auch im geplanten Bürgerhaus in unmittelbarer Nähe zur Schule und kann daher von den Schülern sowohl im Rahmen des Unterrichts, als auch privat weiterhin mühelos aufgesucht werden. In der Bücherei herrscht jetzt schon großer Platzmangel und sie ist nicht barrierefrei erreichbar. Die Barrierefreiheit ist bis 2023 zwingend vorgeschrieben. Sachliche Gründe für eine Verlagerung sind also gegeben.</p> <p>Eine reine Wohnbebauung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Die geplanten Nutzungen des Sondergebiets sind das Ergebnis langjähriger Überlegungen zu dieser Thematik unter intensiver Bürgerbeteiligung (Gemeindeentwicklungskonzept, Standortanalyse).</p>	
<p>Die ausgewiesene Ausgleichsfläche in der Au stellt keinen Nutzen für die Bevölkerung von Ebermannsdorf dar. Nicht einmal die Bürger aus der Au werden daraus einen Vorteil ziehen, da die Ausgleichsfläche in Form einer Wiese bereits besteht und nicht etwa eine versiegelte Fläche wieder renaturiert wird. Diese Ausgleichsfläche mag rechtlich und rechnerisch wohl richtig sein, tatsächlich bedeutet sich jedoch für die Ebermannsdorfer Bürger</p>	<p>Ausgleichsflächen gemäß BNatSchG dienen nicht dem (unmittelbaren) Nutzen der Bevölkerung, sondern dem ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Neben Entsiegelungen bebauter Flächen kommen dafür auch ökologische Aufwertungen unversiegelter Flächen in Betracht. Über die angemessene und ordnungsgemäße Planung der sogenannten „Eingriffsregelung“ wacht die Untere</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>eine Nullnummer, wenn nicht gar eine Lachnummer."</p>	<p>Naturschutzbehörde als Genehmigungsbehörde. Mit ihr wurden die Ausgleichsflächen abgestimmt. Die ausgewiesene Ausgleichsfläche in der Au wird im Übrigen derzeit nicht als Wiese, sondern als Acker genutzt.</p>	<p><b>11:1</b> <b>Gegenstimme:</b> <b>GR Jäger</b></p>
<p><b>May, Beate</b> <b>vom 04.08.2017</b></p> <p>„Ich lehne die Planung in ihrer Gesamtheit ab. Das Projekt ist am Bürger vorbeigeplant und unnötig.</p> <p><b>BEGRÜNDUNG:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Sondergebiet mit insgesamt 8 Häusern, teils mit zwei- oder dreigeschossigem Ausbau ist insgesamt viel zu groß und für eine Gemeinde der Größe Ebermannsdorfs völlig überdimensioniert.</li> <li>2. Die Ansiedlung von mehreren Läden, Praxen, Banken, Cafés oder Schankwirtschaften ist völlig unrealistisch. Auch die Bibliothek ist keinesfalls bereit, in das neue Bürgerhaus umzuziehen.</li> <li>3. Die Ausweisung von 174 Parkplätzen ist völlig überzogen, bei ca. 1700 PKW im gesamten Gemeindegebiet könnte dort jeder zehnte PKW parken.</li> </ol>	<p>Zu Punkt 1 – 2: Zwei- bis dreigeschoßige Bauten sind für Ebermannsdorf nicht überdimensioniert. Sie stehen sogar unmittelbar gegenüber. Sowohl das Gemeindeentwicklungskonzept, in dessen Erarbeitung neben dem Gemeinderat auch die gesamte Bevölkerung mit eingebunden war, als auch eine Standortanalyse der Fa. New Way GmbH, die sich umfassend mit der Materie auseinandergesetzt haben, sprechen sich klar und eindeutig für die Maßnahme an diesem Standort und in dieser Größenordnung aus. Der Bebauungsplan schafft nur den Rahmen für eine mögliche Nutzung. Es ist selbstverständlich, dass sich nicht mehrere Banken und Cafés ansiedeln werden. Im Übrigen regelt so etwas die Marktwirtschaft. Überlegungen zu anderen Standorten oder einem kleineren Maßstab für die „Neue Mitte“ erwiesen sich bei genauerer Betrachtung als nicht sinnvoll. Die Bücherei ist nicht barrierefrei zugänglich. Dieses Problem könnte durch einen Umzug in das neue Bürgerhaus behoben werden. Träger der Bibliothek ist die Gemeinde Ebermannsdorf.</p> <p>75 der genannten 174 Stellplätze wurden im jetzigen Entwurf aus dem Geltungsbereich genommen, da sie den jetzt schon vorhandenen Nutzungen DOMCOM, Schule und Kindergarten</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>4. Der Flächenverbrauch der Gemeinde ist gigantisch. Von 4540 ha Gesamtfläche sind inzwischen mehr als 407 ha überbaut. Industriegebiete, Straßen und Wohnbebauung, alles braucht Land. Der Flächenfraß ist inzwischen fast grenzenlos. Doch Fläche ist endlich und kann nicht vermehrt werden. Versiegelter Boden ist unumkehrbar verloren, da er kaum wieder in seinen ursprünglichen Zustand zurückgeführt werden kann. Daher ist jeder unnötige Flächenverbrauch abzulehnen.</p>	<p>zugeordnet sind und bereits 2019 gebaut werden. Die verbliebenen 99 Stellplätze verteilen sich auf mehrere Parkplätze und sind den jeweiligen Nutzungen zugeordnet (z. B. 18 Stellplätze für das Bürgerhaus, 42 Stellplätze für den Dorfladen, usw.). Eine Vollbelegung wird nur zu bestimmten Zeiten (z. B. bei Veranstaltungen) vorliegen, in diesen Fällen wird die Stellplatzzahl dann aber notwendig sein. Die Stellplätze wurden nach BayBO und GaStVO ermittelt. Die allgemeine Zahl von 1700 PKWs im gesamten Gemeindegebiet sagt nichts darüber aus, wo sich diese temporär konzentrieren und ist deshalb als Einschätzung der Stellplatzzahlen in der Neuen Mitte ungeeignet.</p> <p>Die prinzipielle Bedeutsamkeit der Schaffung einer Neuen Mitte für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Ebermannsdorf ergibt sich aus dem Gemeindeentwicklungskonzept. Eine Realisierung der Neuen Mitte, die weitgehend oder vollständig ohne Flächenverbrauch auskommt, ist gemäß den Überlegungen im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts, bei denen auch Standortalternativen diskutiert wurden, nicht möglich. Durch die Nutzung einer innerörtlichen Freifläche entfällt der Flächenverbrauch für Erschließungsstraßen. Die Gebäude und befestigten Flächen (z. B. Parkplätze) beschränken sich hinsichtlich ihrer Flächengröße auf den zu erwartenden Bedarf. Desweiteren weist die Gemeinde Ebermannsdorf insgesamt einen relativ niedrigen Gesamtflächenverbrauch auf. Allein die Waldflächen nehmen 63 % des Gemeindegebietes ein. Vorgabe für den Wettbewerb war flächensparende Entwicklung der Baukörper und der Erschließung. Der 1. Preis wurde deshalb auch ausgewählt, weil er dem am nächsten kommt.</p>	
<p>5. Der Erhalt des Waldes ist mir eine Herzensangelegenheit. Der Wald, der uns den Autobahnlärm mindert, der uns vor Feinstaubimmission und Abgasen der Autobahn schützt, Klimapuffer, Erosionsschutz, Wasserspeicher und Windschutz ist, muss geschützt werden und in seiner ganzen Fläche erhalten werden. Seit 1980 sind 194,7 ha Wald im Gemeindegebiet Ebermannsdorf vernichtet worden, der</p>	<p>Das innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Waldstück weist hinsichtlich Ökologie und Landschaftsbild keine nennenswerte Bedeutung auf (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; vgl. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde). Für eine Naherholungsnutzung ist es derzeit aufgrund seiner weitgehenden Unzugänglichkeit nicht nutzbar, dieser Zustand würde sich im Falle einer Nichtumsetzung der Planungen aller</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>Ausbau der B8 [sic!] ist noch nicht eingerechnet. Das sind 6,8% der vorhandenen Waldfläche. Da dieser Raubbau am Wald immer weiter erfolgt, ist es umso wünschenswerter, dass unser kleiner Dorfwald bestehen bleibt. Dieser Wald ist auch keineswegs ein monotones Gehölz. Unter Eichen, Kiefern und Ebereschen kann sich nun ein artenreicher Naherholungswald entwickeln. An der Hauptstraße bleibt das schöne Ortsbild erhalten. Es ist um ein Vielfaches schöner, von einer Wiese, Hecken und einem Wald im Dorf empfangen zu werden, als von bombastischer, gestriger Architektur mit Parkplätzen und Pflanzkübeln, in denen schwächliche Gewächse dahinvegetieren."</p>	<p>Wahrscheinlichkeit nach auch nicht ändern.  Der Waldanteil der Gemeinde liegt mit 63 % weit über dem Landesdurchschnitt und auch dem Waldanteil des Landkreises. Dadurch erklärt sich auch, dass bei Baumaßnahmen überproportional häufig Waldflächen betroffen sind. Aufgrund der geringen Größe der teilweise zu entfernenden Waldfläche, wie auch aufgrund des allgemeinen Waldreichtums der Gemeinde sind hinsichtlich Feinstaub- und Abgasimmissionen, Klima, Erosionsschutz, Wasserspeicherung und Windschutz keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten (vgl. dazu Fehlen entsprechender Einwände seitens der zuständigen Behörden).  In Hinblick auf den Lärmschutz sei auf das schalltechnische Gutachten vom 12.12 2017 verwiesen, aus dem hervorgeht, dass die jetzige Waldfläche</p> <p>„aufgrund der Durchlässigkeit des Gehölzes bei einer Waldfläche dieser Größenordnung keine nennenswerte Abschirmwirkung“ aufweist (vgl. schalltechnisches Gutachten – Kapitel 4.2.3). Ebenso zeigt das Gutachten auf, dass sich die Lärmsituation durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtern wird. Durch die Abschirmwirkung der Baukörper kommt es sogar zu einer marginalen Verbesserung (vgl. Pläne 6 und 7 des schalltechnischen Gutachtens).  Die detaillierte Beschreibung und gestalterische Bewertung des zukünftigen Erscheinungsbildes der Neuen Mitte („gestrige Architektur“, „Pflanzkübel mit schwächlich dahinvegetierenden Gewächsen“) muss angesichts der Tatsache, dass die Gebäude und Außenanlagen zum jetzigen Zeitpunkt (Phase der Bauleitplanung!) noch nicht einmal geplant, geschweige denn umgesetzt sind, als spekulativ zurückgewiesen werden.</p>	<p><b>11:1  Gegenstimme:  GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Schönberger, Dieter und Schönberger, Ursula</b> vom 08.08.2017</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Wegeführung im Bürgerpark sollte so angepasst werden, dass die jetzt schon direkt angrenzenden Anlieger einen Zugang erhalten können.</li> <li>2. Bei der Planung der Kanaltrassen sollte berücksichtigt werden, dass derzeit der öffentliche Kanal durch unser Grundstück (und das der Nachbarn) führt. Hier sollte soweit möglich eine Verlegung in öffentlichen Grund erfolgen, oder zumindest eine Entlastung des vorhandenen Kanals durch Umschluss der Schulkanales erfolgen.</li> <li>3. Die im derzeitigen Wald vorhandenen Bäume sollen soweit möglich auf jeden Fall erhalten bleiben.</li> </ol>	<p>Die Wegeführung wurde für den Entwurf so umgeplant, dass ein Anschluss ermöglicht wird.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird eine Entlastung des Kanals erfolgen.</p> <p>Diese Forderung ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt I.6.2. bereits enthalten.</p>	<p><b>11:1</b> <b>Gegenstimme:</b> <b>GR Jäger</b></p>
<p><b>Windhager, Georg</b> vom 04.08.2017</p> <p>„Seitdem die sogenannten Schutzschnitte im Scharwald erfolgten, kann ich den Gockel von der Ostseite des Waldes hören. Warum wird der Schallschutz des Waldes in alle Richtungen nicht berücksichtigt?</p>	<p>In Hinblick auf den Schallschutz wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und am 12.12 2017 vorgelegt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die jetzige Waldfläche „aufgrund der Durchlässigkeit des Gehölzes bei einer Waldfläche dieser Größenordnung keine nennenswerte Abschirmwirkung“ aufweist (vgl. schalltechnisches Gutachten – Kapitel 4.2.3). Ebenso zeigt das Gutachten auf, dass sich die Lärmsituation</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>Seit dem letzten Schutzschnitt im Wald sind keine Eichhörnchen (Eichkatzerl) mehr zu sehen. Vor drei Jahren waren sie noch bei mir im Garten. Warum wird der Tierschutz so vernachlässigt? Die Igel wurden immer weniger. Warum wird der Tierschutz nicht beachtet.</p> <p>Was passiert wenn der Investor vor der Fertigstellung (aus Mietinteressenmangel) oder nach der Fertigstellung in ein oder zwei Jahren in die Zahlungsunfähigkeit gerät?</p> <p>Wir haben ein Juwel, genannt „Wald“, in unserem Dorf. Kein normal denkender Mensch wird ein Juwel zerstören bzw. dem Erdboden gleich machen. Wurden die imaginären Werte des Waldes geprüft? Mir ist die beruhigende Ansicht des Waldes sehr wichtig. Wann sind die Gemeinderäte zum letzten Mal vor dem Wald gewesen oder in dem Wald, z. B. auf der Ruhebank?</p>	<p>durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtern wird. Durch die Abschirmwirkung der Baukörper kommt es sogar zu einer marginalen Verbesserung (vgl. Pläne 6 und 7 des schalltechnischen Gutachtens).</p> <p>Der Tierschutz wird in Gestalt der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) umfassend berücksichtigt. Die geplanten Maßnahmen werden darin im Hinblick auf den Tierschutz als unbedenklich einstuft. Auch die Untere Naturschutzbehörde äußert in ihrer Stellungnahme keine diesbezüglichen Bedenken.</p> <p>Die Bauleitplanung legt die groben Rahmenbedingungen für die zukünftige Nutzung der Fläche fest. Exakte Zukunftsprognosen zur konkreten Umsetzung der Planungen mit all ihren wirtschaftlichen, technischen und sonstigen Aspekten sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich und auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dadurch, dass die vorliegenden Planungen auf langjährigen intensiven Überlegungen (vgl. Gemeindeentwicklungskonzept) und Bedarfsanalysen (vgl. Standortanalyse der Fa. New Way GmbH) basieren, können mögliche wirtschaftliche Risiken für die Gemeinde Ebermannsdorf, die überdies umgekehrt auch bei einem Verzicht auf die geplanten Maßnahmen vorlägen, stark minimiert, wenn auch naturgemäß nicht mit absoluter Gewissheit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die vorhandene Waldfläche weist objektiv betrachtet hinsichtlich Ökologie und Landschaftsbild keine nennenswerte Bedeutung auf (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; vgl. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde). Subjektiv empfundene Wertigkeiten, die sich zwischen einzelnen Bürgern massiv unterscheiden können, sind nicht verallgemeinerbar und können demnach nicht berücksichtigt werden.</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>Ich befürchte ein stark vermehrtes Verkehrsaufkommen durch die geplante „Neue Mitte“. Mit wie viel Verkehrsaufkommen wird gerechnet?</p> <p>Warum soll die Gemeindekanzlei umziehen? -aus Platzmangel? Aus Repräsentationsgründen?</p> <p>Warum sollen wir für die Gemeindekanzlei eine Pacht zahlen?</p>	<p>Exakte Zukunftsprognosen sind auch hier nicht möglich. Aufgrund der Tatsache, dass sich die Angebote der Neuen Mitte primär an die Gemeindebewohner von Ebermannsdorf richten, ist in erster Linie mit einer gewissen räumlichen Verlagerung des bereits bestehenden Verkehrs zu rechnen. Auch kann die fußläufige Erreichbarkeit von Angeboten, die bislang in Ebermannsdorf nicht oder nicht in dieser Form vorhanden waren (z. B. größerer Dorfläden, mögliche Arztpraxen, u. ä.) dazu führen, dass auf entsprechende Autofahrten verzichtet werden kann.</p> <p>Der primäre Grund für den Umzug sind erhebliche funktionale Mängel des jetzigen Rathauses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung eines nicht für diesen Zweck konzipierten Gebäudes</li> <li>- Platzmangel</li> <li>- Parkplatzprobleme</li> <li>- ungünstige Lage</li> <li>- fehlende Barrierefreiheit.</li> </ul> <p>Darüber hinaus dient ein Rathaus grundsätzlich auch immer als Aushängeschild und Visitenkarte einer Gemeinde. Das jetzige Rathaus wird dieser Funktion in keinsten Weise gerecht. Die Beseitigung dieses Problems ist von daher ein willkommener Nebeneffekt des Umzugs in die Neue Mitte.</p> <p>Die exakten rechtlichen und finanziellen Aspekte der zukünftigen Gebäudenutzung sind derzeit noch nicht geklärt und auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	
<p>Reicht für diese geplante Neue Mitte der Kanal und die Kläranlage, inkl. des zu erwartenden Baugebietes am Erzberg aus??? Wenn nicht, wer, trägt die Kosten???</p>	<p>Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Mischwasserkanalisation wurde bereits 2009 geprüft und damals bereits als unzureichend festgestellt. Aufgrund dessen und auch wegen neuer Baugebiete müssen - unabhängig von der Realisierung der Neuen Mitte - ohnehin Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Kanalisation</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>Wie hoch belaufen sich die Gesamtkosten und Nebenkosten, inklusive des Ankaufs der Flächen, für die gedachte und geplante „Neue Mitte und den Bürgerladen“ bis zum 04.08.2017?</p> <p>Welche Personen haben diese Idee, - in dieser Größenordnung, - vorangetrieben???</p> <p>Wird das sogenannte Gehölz wieder zu einem Wald? - ohne Schutzschnitte und sonstige zerstörerische Maßnahmen?</p> <p>Sollte ein neues Rathaus nötig sein, z. B. an der westlichen Seite des Waldes, dann sollte es aus eigenen finanziellen Mitteln verwirklicht werden. Auf der restlichen Grünfläche müsste ein Gemisch aus Park und Biotop entstehen.</p> <p>Ich bitte Sie, mir voranstehende Fragen mit aussagekräftigen Zahlen und tatsächlichen Fakten zu beantworten!"</p>	<p>durchgeführt werden, mit denen bereits 2019 begonnen wird. Generell gilt, dass Kosten, die durch neue Baugebiete verursacht werden, mit dem wirtschaftlichen Nutzen verrechnet werden müssen, den diese Baugebiete für die Gemeinde erbringen.</p> <p>Finanzielle Aspekte der geplanten Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Idee in dieser Größenordnung wurde vorangetrieben durch die Bürger von Ebermannsdorf, - zum einen direkt - im Rahmen der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts, bei dem unter zahlreicher Bürgerbeteiligung nach langjähriger intensiver Beschäftigung mit der Thematik und unter Zuhilfenahme externer Fachleute die Idee als solche wie auch deren Größenordnung Gestalt angenommen haben und zur Grundlage des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurden; zum anderen indirekt - durch die Wahl von Repräsentanten (Gemeinderat, Bürgermeister), die die formalen Voraussetzung für die Weiterentwicklung der Planungen geschaffen haben.</p> <p>Die bisherigen Baumfällungen wurden von einem Gutachter veranlasst und dienen dem Schutz der Bevölkerung. Die zukünftigen Planungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.</p> <p>Finanzielle Mittel werden in einem Bebauungsplan nicht geregelt. Die verbleibende Grünfläche ist, wie im Bebauungsplan dargestellt, als Park geplant.</p> <p>siehe Ausführungen zu den einzelnen Fragen</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Maiwald, Hans-Jürgen und Maiwald, Petra vom 09.08.2017</b></p> <p>„Ich lehne die Planung in ihrem Umfang ab. Dieses Projekt, für das unser Dorfwald weichen soll, ist für Ebermannsdorf zu groß dimensioniert und wir befürchten durch die Abholzung des Waldes als Folge eine Instabilität unseres Grundstückes.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Unser Grundstück liegt auf dem Gebiet des ehemaligen Fußballplatzes und musste damals auf heutiges Niveau aufgefüllt werden. Wir befürchten hier eine Instabilität, wenn eine Stabilisierung jeder Art wie z. B. Grundwasser, Wasserströme, Hanglage durch den Wald fehlt.</li> <li>2. Als ehemaliges Bergbaugebiet erwarten und befürchten wir erhebliche Bodensenkungen und Beeinträchtigungen für unser Grundstück und Haus.</li> <li>3. Die damalige Planungsidee von Altbürgermeister Albert Gruber, nur die Wiese zu bebauen (mit Rathaus, altersgerechtes Wohnen, Einkaufsmöglichkeit, Bank) und den Wald als eine Art Dorfpark aufzuwerten ist uns immer noch sympathisch und könnten wir auch heute noch unterstützen.“</li> </ol>	<p>Sowohl das Gemeindeentwicklungskonzept, in dessen Erarbeitung neben dem Gemeinderat auch die gesamte Bevölkerung mit eingebunden war, als auch eine Standortanalyse der Fa. New Way GmbH, die sich umfassend mit der Materie auseinandergesetzt haben, sprechen sich klar und eindeutig für die Maßnahme an diesem Standort und in dieser Größenordnung aus. Überlegungen zu anderen Standorten oder einem kleineren Maßstab für die „Neue Mitte“ erwiesen sich bei genauerer Betrachtung als nicht sinnvoll. Zur Möglichen Instabilität des Grundstückes siehe Ausführungen zu Punkt 1.</p> <p>Bei der Erschließung der Neuen Mitte wird eine Beweissicherung durchgeführt.</p> <p>Das ehemalige Bergbaugebiet endet von Norden bei der Bergstraße. Auch das Bergamt Nordbayern äußert keine diesbezüglichen Bedenken (vgl. Stellungnahme).</p> <p>Diese Aussage ist nicht korrekt. Bei der Planungsidee von Altbürgermeister Gruber war ein noch größerer Eingriff vorgesehen. Dies belegen Planungen aus dem Jahr 2002 (siehe dort). Unabhängig davon sei auf die obigen Ausführungen zur Größenordnung der Planungen verwiesen.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Lange, Herbert</b> <b>vom 08.08.2017</b></p> <p>„Zur vorliegenden Planung haben wir folgende Einwände, wir lehnen die Planung in ihrer Gesamtheit in ihrer jetzigen Form ab.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Ansiedlung von mehreren Läden, Praxen und vor allem Banken und Schankwirtschaften ist völlig unrealistisch. Allein die Volks- und Raiffeisenbanken schließen nach eigenen Angaben 2.500 Filialen in den nächsten Jahren. Der Internethandel lässt große Geschäfte mit teilweise guten Konzepten ausbluten, da ist es sehr unwahrscheinlich, dass sich Läden in Ebermannsdorf, mit gerade mal 2.000 Bürgern halten werden, von denen nach eigenen Angaben ein Großteil bereits auf dem Weg zur Arbeit das großzügige Angebot von Geschäften in Haselmühl, Kümmersbruck und Lengenfeld nutzt.</li> <li>2. Würde, wie geplant, tatsächlich ein Lebensmittelladen bzw. Discounter einziehen, wäre mit einer extremen Lärmbelastung zu rechnen. Da dieser i. d. R. vor den Öffnungszeiten beliefert werden müsste, wurden uns in eigenen Recherchen Anlieferungszeiten von beispielsweise 03:00 – 07:00 genannt. Dies wäre ein massiver Eingriff in unsere Nachtruhe und ist, in der Mitte eines Ortes, mit angrenzenden Wohnungen und Häusern, nicht zu vereinbaren.</li> </ol>	<p>Sowohl das Gemeindeentwicklungskonzept, in dessen Erarbeitung neben dem Gemeinderat auch die gesamte Bevölkerung mit eingebunden war, als auch eine Standortanalyse der Fa. New Way GmbH, die sich umfassend mit der Materie auseinandergesetzt haben, sprechen sich klar und eindeutig für die Maßnahme an diesem Standort und in dieser Größenordnung aus. Überlegungen zu anderen Standorten oder einem kleineren Maßstab für die „Neue Mitte“ erwiesen sich bei genauerer Betrachtung als nicht sinnvoll. Die Raiffeisenbank schließt am Standort Ebermannsdorf nicht, sondern will im Gegensatz sogar in die Neue Mitte umziehen.</p> <p>Für die geplante Maßnahme wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und am 12.12.2017 vorgelegt. Fazit des Gutachtens: „Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass die (...) Nutzungen Beurteilungspegel bewirken werden, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm – und damit auch die anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 – (...) an allen maßgeblichen Immissionsorten in der bereits bestehenden und zukünftig geplanten schutzbedürftigen Nachbarschaft (...) sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit einhalten bzw. zum Teil deutlich unterschreiten.“ [vgl. schalltechnisches Gutachten] Unabhängig davon zeigt das Gutachten auf, dass sich die</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>3. Um die neue Mitte zu bauen, müsste der Wald nach vorliegendem Plan der Gemeinde Ebermannsdorf fast gänzlich gerodet werden. Die Erhaltung des Waldes und der Natur ist für uns eine Grundsache. Wir merken die negativen Auswirkungen der letzten „Abholzung“ in diesem Wald immer noch, deshalb kommt für uns eine weitere Abholzung und Rodung nicht in Frage. Außerdem bestimmt der Wald das Ortsbild Ebermannsdorfs, wie man jetzt wieder eindeutig auf den Luftaufnahmen sehen konnte, die eine Bewohnerin vom Hubschrauber aus gemacht und ins Internet gestellt hat. Städte wie München pflegen und hegen ihre Grünflächen und Parks und Ebermannsdorf würde so eine einmalige Grünzone zu Gunsten eines fragwürdigen Projekts abholzen.“</p>	<p>Lärmsituation durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtern wird. Durch die Abschirmwirkung der Baukörper kommt es sogar zu einer marginalen Verbesserung (vgl. Pläne 6 und 7 des schalltechnischen Gutachtens).</p> <p>Die vorhandene Waldfläche weist objektiv betrachtet hinsichtlich Ökologie und Landschaftsbild keine nennenswerte Bedeutung auf (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; vgl. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde).</p> <p>Satellitenaufnahmen der Landeshauptstadt München zeigen, dass insbesondere zentrumsnah lebende Bewohner sehr lange Wege zurücklegen müssten, um die umliegende freie Landschaft zu erreichen, wodurch ein entsprechender Bedarf an innerstädtischen Grünflächen zu Erholungszwecken entsteht. Demgegenüber sind in Ebermannsdorf die Wege in die freie Landschaft deutlich kürzer, so dass für ausgedehnte Grünflächen innerhalb der Siedlung kein zwingender Bedarf besteht. Nichtsdestotrotz wird der bisher nur schwer zugängliche Wald innerhalb Ebermannsdorfs abgesehen von der Fläche, die für den Bau des Bürgerhauses und Einkaufsmarktes vorgesehen ist, in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>
<p><b>May, Michael vom 07.08.2017</b></p> <p>„Zur vorliegenden Planung habe ich folgende Einwände:</p> <p>1. Den Argumenten anderer Einwender schließe ich mich an.</p> <p>2. Genaue Angaben zur Gesamtflächenversiegelung liegen nicht</p>	<p>Angesichts zahlreicher Einwender mit zum Teil vollkommen gegensätzlichen Anregungen und Einwänden ist nicht nachvollziehbar, auf was sich diese Aussage bezieht.</p> <p>Das zuständige Wasserwirtschaftsamt Weiden hat auf Basis des</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>vor. Es kann also nicht genau berechnet werden, wie viel Oberflächenwasser und Abwasser die Kanalisation und unsere Kläranlage belasten wird. Wie sind die Mehrkosten für die dann erforderliche Ertüchtigung der Kanalisation und der Kläranlage? Wie hoch ist das Risiko für Hochwasser bei Starkregen im unteren Ortsbereich? Mit welcher Gebührensteigerung (Abwasser) müssen die Bürger rechnen?</p> <p>3. Nach vorliegendem Bebauungsplan werden erhebliche Ausschachtungen im Hangbereich erforderlich sein. Wie sind die statischen Verhältnisse im Schulbereich? (Gelände und Pausenhof) und an den angrenzenden Grundstücken der oberen Bergstraße? Wird mit Rissen an Gebäuden zu rechnen sein?</p> <p>4. In den Anfangsphasen der Planung war von der Möglichkeit eines Modulsystems gesprochen worden. Dies ist mit dem vorliegenden Plan nicht der Fall. Ich zitiere den planenden Architekten: „außerdem geht es in der ersten Phase ja nur um einen Bebauungsplan, den wir natürlich so kompakt anlegen, dass sie gar nicht anders bauen können (Facebook Martin Kuehnl 1.4.2017)“</p>	<p>jetzigen Planstandes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Maßnahme. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Mischwasserkanalisation wurde bereits 2009 geprüft und damals bereits als unzureichend festgestellt. Aufgrund dessen und auch wegen neuer Baugebiete müssen - unabhängig von der Realisierung der Neuen Mitte - ohnehin Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Kanalisation durchgeführt werden, mit denen bereits 2019 begonnen wird.</p> <p>Auf Hochwasserrisiken im unteren Ortsbereich hat die Neue Mitte keine Auswirkungen. Ein Hochwasserschutzkonzept ist – unabhängig davon - bereits beauftragt und wird zur Zeit erarbeitet. Durch die Neue Mitte werden keine Gebührensteigerungen im Bereich Abwasser anfallen.</p> <p>Eine Beweissicherung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen beauftragt.</p> <p>Das Modulsystem war Vorgabe für den städtebaulichen Ideenwettbewerb und ist dementsprechend auch Bestandteil der Planung des Wettbewerbssiegers, welche für die vorliegende Bauleitplanung als Grundlage dient. Die Formulierung „dass sie gar nicht anders bauen können“ bezieht sich auf die einzelnen Baukörper, für die der Bebauungsplan im Falle einer Realisierung hinsichtlich Lage und Größe enge Grenzen setzt. Die Entscheidung, ob und wann die jeweiligen Baukörper (Module) umgesetzt werden, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	<p><b>11:1 Gegenstimme: GR Jäger</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p><b>Schaller, H.</b> vom 10.08.2017</p> <p>„Ich beklage im vorliegenden Bebauungsplan, dass keine klaren Informationen zur Finanzierung des Projekts vorliegen. Welche Kosten hat die Gemeinde bzw. der einzelne Bürger zu erwarten?</p> <p>Die Dimension der Anlage erscheint mir zu groß.</p>	<p>Die Bauleitplanung legt nur die Rahmenbedingungen für die zukünftige Nutzung der Fläche fest. Ob, wann und in welcher Form die jeweiligen Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Erst wenn es konkrete Planungen zur tatsächlichen Umsetzung gibt, können Schätzungen zu den Kosten angestellt werden.</p> <p>Sowohl das Gemeindeentwicklungskonzept, in dessen Erarbeitung neben dem Gemeinderat auch die gesamte Bevölkerung mit eingebunden war, als auch eine Standortanalyse der Fa. New Way GmbH, die sich umfassend mit</p> <p>der Materie auseinandergesetzt haben, sprechen sich klar und eindeutig für die Maßnahme an diesem Standort und in dieser Größenordnung aus. Überlegungen zu anderen Standorten oder einem kleineren Maßstab für die „Neue Mitte“ erwiesen sich bei genauerer Betrachtung als nicht sinnvoll.</p>	<p><b>11:1</b> <b>Gegenstimme:</b> <b>GR Jäger</b></p>
<p><b>Beer, Sophia</b> vom 04.08.2017</p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren, ich spreche mich hiermit gegen die Realisierung der neuen Mitte Ebermannsdorf aus. Ich habe folgende Bedenken, weswegen ich das Projekt ablehne:</p> <p>1. Die Flächen bzw. geplanten Gebäude für die Gemeindeverwaltung bzw. Rathaus sind überdimensioniert und Steuergeldverschwendung. Die gesamte neue Mitte ist</p>	<p>Zu Punkt 1 + 2: Sowohl das Gemeindeentwicklungskonzept, in dessen Erarbeitung neben dem Gemeinderat auch die gesamte</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>meiner Meinung nach ein Prestigeobjekt, mit dem sich einzelne „Funktionäre“ ein Denkmal setzen möchten. Ein barrierefreier Umbau der bestehenden Gemeindeverwaltung ist ausreichend und wahrscheinlich kostengünstiger.</p> <p>2. Es werden keine Discounter, Apotheke und Bank benötigt, da die große Mehrheit der Ebermannsdorfer ihre Erledigungen und Einkäufe beim Weg zur Arbeit oder in Stadtbesuchen tätigt. Die geplanten Geschäfte sind finanziell nicht rentabel. Gezeigt hat dies, dass bereits bestehende Geschäfte schließen mussten wegen Kundenmangel! Daran wird auch die „bessere“ Lage nichts ändern – wer bisher die alten Geschäfte übersehen hat, wird auch die neuen nicht nutzen, da er/sie nicht darauf angewiesen ist und auswärts alles miterledigt, wo das Angebot größer ist und man alles „auf einmal“ hat.</p> <p>3. Bezüglich dem Zitat von Herrn Gilch: „Wir dürfen es nicht zulassen, dass unsere Bürger in die Ballungszentren abwandern, die Bevölkerungszahl dadurch sinkt und die Altersstruktur in der Gemeinde nicht mehr ausgewogen wäre“ (Quelle: <a href="http://www.ebermannsdorf.de/gemeindeebermannsdorf/neue-mitte-ebermannsdorf/">http://www.ebermannsdorf.de/gemeindeebermannsdorf/neue-mitte-ebermannsdorf/</a>): Der Bau der neuen Mitte mit drohender Abwanderung und Unattraktivität von Ebermannsdorf zu rechtfertigen ist geradezu absurd. Ebermannsdorf hat kein Problem mit Abwanderung – im Gegenteil. Es hat ein Problem mit zu schnellem Zuzug und ist zu schnell gewachsen, was die Dorfgemeinschaft nicht hat „mitwachsen“ lassen. Daran wird die neue Mitte nichts verbessern.</p>	<p>Bevölkerung mit eingebunden war, als auch eine Standortanalyse der Fa. New Way GmbH, die sich umfassend mit der Materie auseinandergesetzt haben, sprechen sich klar und eindeutig für die Maßnahme an diesem Standort und in dieser Größenordnung aus. Überlegungen zu anderen Standorten oder einem kleineren Maßstab für die „Neue Mitte“ erwiesen sich bei genauerer Betrachtung als nicht sinnvoll.</p> <p>Derzeit sind die Bürger Ebermannsdorfs gezwungen, ihre Einkäufe beim Weg zur Arbeit oder bei Stadtbesuchen zu erledigen, da in Ebermannsdorf bestimmte Sortimente nicht vorhanden sind. Auch gibt es Ebermannsdorfer, die nicht in der Stadt arbeiten und zum Einkaufen extra dort hin fahren müssen. Dies kann durch die Neue Mitte vermieden werden. Ein barrierefreier Umbau der bestehenden Gemeindeverwaltung wäre darüber hinaus nur unter immensem Aufwand möglich, während gleichzeitig andere funktionale Probleme wie etwa Platzmangel und Parkplatzprobleme weiterhin bestehen blieben.</p> <p>Die Gemeinde Ebermannsdorf hat in der zweiten Hälfte des 20. Jhdts. einen enormen Bevölkerungszuwachs erlebt, seit Beginn des neuen Jahrtausends sind die Bevölkerungszahlen gesunken und stabilisieren sich erst jetzt wieder. Trotz dieser im Moment günstigen Situation wird sich auch Ebermannsdorf mittel- und langfristig dem Großtrend des demographischen Wandels nicht entziehen können und entsprechende Folgen zu tragen haben, wenn man dieser Entwicklung nicht frühzeitig entgegenwirkt. Letztlich trägt jeder neue Bürger dazu bei, die Infrastrukturkosten (Wasser, Abwasser, Schule, Kindergarten, etc.) zu tragen und Erhöhungen zu vermeiden, sowie durch die Einkommenssteuer die Einnahmen der Gemeinde zu erhöhen. Dass der rasante Zuzug früherer Jahrzehnte „die Dorfgemeinschaft nicht hat „mitwachsen“ lassen“ wurde im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes als Problem erkannt. Gerade die Schaffung der Neuen Mitte stellt darin eine zentrale Maßnahme zur Lösung dieses Problems dar.</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>4. Es werden Mittel der Gemeinde in Ebermannsdorf konzentriert, wobei nur ein sehr kleiner Teil der Bürger profitiert – vorne dran der Bürgermeister und die Gemeindeverwaltung in ihren großen, schicken, neuen Räumen. Die Mehrheit der Bürger der Gemeinde Ebermannsdorf profitiert nicht, wird jedoch bei anderen Projekten z. B. Wasserversorgung kräftig zur Kasse gebeten. Dafür ist dann wieder kein Geld da.</p> <p>5. Mit der Einrichtung eines Cafés nimmt man dem Berggasthof evtl. Kundschaft weg und macht diesen auf lange Sicht unrentabel. Ein Café ist momentan bei bestehendem Berggasthof nicht nötig.</p> <p>6. Die Schaffung von Wohnungen für junge Familien und Senioren auf engem Raum schließt sich selbst aus. Die meisten Älteren wollen Ruhe, mit Kindern sind hier Konflikte vorprogrammiert, auch in Hinblick auf Kindergarten und Kinderkrippe in unmittelbarer Nähe. Die Einschränkungen für beide Seiten sind absehbar. Wohnraum kann außerdem auch auf anderen Flächen von Ebermannsdorf geschaffen werden, auf denen kein Wald beseitigt werden muss.</p>	<p>Von der Neuen Mitte profitieren sämtliche Bürger der Gemeinde Ebermannsdorf (z. B. Bürgerhaus mit Dienstleistungen für alle Gemeindebürger, Möglichkeit von seniorengerechtem Wohnen und Starterwohnungen für junge Paare innerhalb der Heimatgemeinde, sozialer Treffpunkt am Marktplatz mit Café, Chance des Erhalts von Versorgungseinrichtungen (Arztpraxis, Bank, usw.), etc.). Das Gemeindeentwicklungskonzept enthält überdies auch unmittelbare Planungsideen für alle anderen Ortsteile und hat somit auch deren zukünftige Entwicklung umfassend im Blick. Wassergebühren sind generell entsprechend der Satzung umzulegen, die Neue Mitte hat darauf keinen Einfluss.</p> <p>Der im Moment geschlossene Berggasthof war als Gaststätte, nicht als Café ausgelegt, und sprach deshalb andere Kundenbedürfnisse an. Er öffnete erst abends, nachdem Cafés üblicherweise bereits geschlossen haben. Im Falle einer Wiederaufnahme des Betriebs ist anzunehmen, dass sich beide Einrichtungen sogar gegenseitig befruchten würden.</p> <p>Die Behauptung, dass Senioren ein erhöhtes Ruhebedürfnis haben, ist nicht zu belegen. In anderen Gemeinden wird z. T. bewusst versucht, unterschiedliche Altersstrukturen in Wohnbereichen zu mischen (gemeinsame Wohneinrichtungen für Studenten und Senioren, enge Zusammenarbeit von Kindergärten / Kitas und Seniorenheimen, usw.). Die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle ist Ergebnis des Gemeindeentwicklungskonzepts und in der Folge auch integraler Bestandteil sämtlicher Beiträge des darauf basierenden städtebaulichen Ideenwettbewerbs. Die Gemeinde will in den Wohnbereichen der Neuen Mitte bewusst unterschiedliche Altersgruppen zusammenführen, um das dörfliche Miteinander zu stärken.</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschluss
<p>7. Der sorglose und geradezu frevelhafte Verbrauch von (Wald)-flächen der Gemeinde Ebermannsdorf ist bedenklich und sticht auch landeskreisweit heraus. Nachdem in Schafhof riesige Flächen Wald für ein Industriegebiet (unnötigerweise, da noch ungenutzte Flächen von Schafhof I &amp; II vorhanden) platt gemacht wurden, geht es jetzt an das verbliebene Waldstück in Ebermannsdorf. Die angebotenen Ausgleichsmaßnahmen entsprechen lediglich den gesetzlichen Mindestanforderungen und gehen nicht darüber hinaus."</p>	<p>Der Waldanteil der Gemeinde liegt mit 63 % weit über dem Landesdurchschnitt und auch dem Waldanteil des Landkreises. Dadurch erklärt sich auch, dass bei Baumaßnahmen überproportional häufig Waldflächen betroffen sind. Schafhof I und II sind vollständig bebaut. Es gibt keine freien Grundstücke mehr. Beide Industriegebiete dienen zudem der Schaffung von Arbeitsplätzen. Ausgleichsmaßnahmen dienen dem angemessenen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Diesem Ziel entsprechend werden sie berechnet und von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt. Darüber hinaus gehende Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Flächen stehen nicht in Bezug zur jeweiligen Baumaßnahme und werden in ein Ökokonto eingebracht. (Hier ca. 0,6 ha.)</p>	<p><b>11:1</b> <b>Gegenstimme:</b> <b>GR Jäger</b></p>