

Unterschriftenlisten gegen das geplante Baugebiet „Am Feuerbachtal“

Unterschriften: 872

Verteiler

Original: 1. Bürgermeisterin Dr. Kreß
je eine Kopie: Fraktionen des Gemeinderats

Überreicht: 11.03.2022

Dich liebe Birgit und an Sie verehrte Mitglieder des Gemeinderates zu übergeben, mit der **eindringlichen** Bitte, dieses geplante Bauvorhaben zu überdenken und eventuelle Alternativen bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

Folgende Punkte sehen wir, die gegen das Baugebiet „Am Feuerbachtal“ sprechen:

- Zerstörung der Lebensqualität und des Naherholungsgebiets „Am Feuerbachtal“ inkl. vieler bestehender Obstbäume
- Teilrodung des bestehenden Eichenwaldes an der Ansbacher Straße (Sichtverhältnisse/Straßenverkehr)
- Vernichtung von sehr guter landwirtschaftlicher Bodennutzfläche
- Zerstörung des ländlichen Ortschaftscharakters durch die völlig überzogene Erweiterung der Bebauungsfläche (14 ha = 20 Fußballfelder!)
- Emissionen durch bestandsgeschützten Gewerbebetrieb an der Karlsbader Straße: aufwendige technische Maßnahmen gegen Lärm und Abluft
- Erhöhter Bedarf an öffentlicher Infrastruktur für eine ausreichende wirtschaftliche Entwicklung: Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schule, Kindergärten, Verwaltung, Feuerwehr, Bauhof,....
- Aktuelle Parksituation am Zennhäuser Weg lässt kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu
- Starkes Verkehrsaufkommen und Emissionen (Lärm und Abgase): Bereich Ansbacher Straße, Zennhäuser Weg, Karlsbader Straße und Neue Straße – dadurch Beeinträchtigung folgender Einrichtungen: Rangauhalle, Caspar-Löner Grund – und Mittelschule incl. Rangaubad und Kinderhort, Kinderkrippe Spatzennest, Kindergarten Scheunenwichtel, Katholische Kirche, Einkaufszentren an der Neuen Straße sowie Rathaus

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit – Darf ich nach vorne kommen, um die Unterschriftenlisten zu übergeben?

Markt Erlbach, 11.03.2022 - TF

An den
Markt Markt Erlbach
Neue Straße 16
91459 Markt Erlbach



Markt Erlbach, den 17.02.2023

**Einwendung gegen die
12. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Markt Erlbach "Am Bäckerholz"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Einwohner von Markt Erlbach erhebe ich gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Einwendungen:

1. Der vorliegende Flächennutzungsplan zielt auf die **Zerstörung des ländlichen Ortschaftscharakters von Markt Erlbach** durch die **völlig überzogene Erweiterung der Bebauungsfläche um weitere 14 ha** (= 140.000 m² = 20 Fußballfelder!).
2. **Der südliche Bereich von Markt Erlbach dient als Naherholungsgebiet. Durch eine Bebauung wird dieses unwiederbringlich zerstört!**
3. Für die ortsansässigen Bürgerinnen und Bürger bedeutet dies eine **rücksichtslose Zerstörung ihrer bisherigen Lebensqualität!**
4. Der vorliegende **Flächennutzungsplan** dient als **wichtige Weichenstellung** für ein **beispielloses Flächen- und Bevölkerungswachstum im gesamten Landkreis.**
5. Der vorliegende Flächennutzungsplan fokussiert sich einseitig auf die Erweiterung von Markt Erlbach am südlichen Ortsrand. **Es erfolgt keine Entwicklung der Außenorte.**
6. Zwecks Verkehrsführung und Gewährleistung der erforderlichen Sichtverhältnisse ist eine **Teilrodung des bestehenden Eichenwaldes an der Ansbacher Straße erforderlich.** Dadurch wird Lebensraum für Pflanzen und Tiere zerstört.
7. Durch die großflächige Bebauung (auch wenn sukzessive) wird **sehr gute landwirtschaftliche Bodennutzfläche zerstört.**
8. *„Etwa die Hälfte (46 Prozent) der Siedlungs- und Verkehrsflächen ist versiegelt, das heißt mit Gebäuden oder Anlagen bebaut oder für Fahrbahnen, Parkplätze und Gehwege asphaltiert, betoniert, gepflastert oder verdichtet und anderweitig befestigt. Die Böden verlieren dadurch*

ihre Fähigkeit, Wasser versickern zu lassen oder zu speichern, was bei Starkregen das Risiko von Überflutungen erhöhen kann.“

(Umweltbundesamt, Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr reduzieren)

9. *„Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert (...) werden.“*

(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Punkt 7.2.5)

10. Die Ausweisung neuer Bauflächen ohne Bedarfsanalyse und Abwägung der Alternativen widerspricht dem § 1a Baugesetzbuch (BauGB). Hier der entsprechende Auszug:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (...) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

11. Im Landesentwicklungsplan Bayern ist das Ziel eine Verringerung des Flächenverbrauches:

„Schon bisher bestand die Verpflichtung der Gemeinden zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 1BauGB).

Wie die tatsächliche Entwicklung des Flächenverbrauches belegt, ist es jedoch erforderlich, noch größere Anstrengungen zu unternehmen, um dieser Zielsetzung gerecht zu werden.

Der wesentliche Schwerpunkt des neuen LEP für den Bereich der Bauleitplanung ist daher die Begründung eines Vorrangs der Innenentwicklung sowie flächensparender Siedlungsformen.

(...)

Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Baulandausweisung gegenüberzustellen sind die in der Gemeinde noch vorhandenen Reservflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete.

Dabei sind insbesondere Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete oder auch leerstehende Bausubstanz zu berücksichtigen.

Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde nicht oder nicht in vollem Umfang auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen.“

12. **Die Ausweisung von zusätzlicher Siedlungsfläche ist vom plausiblen Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung abhängig zu machen.**

Eine Prognose muss zumindest methodisch unbedenklich und insgesamt plausibel sein.

Bei der Erstellung einer Bedarfsprognose ist zu berücksichtigen, in welchem **Umfang gebrauchte Immobilien** zur Deckung eines etwaigen **Bedarfs der einheimischen**

Bevölkerung künftig zur Verfügung stehen werden (Bestandsimmobilien im Generationenwechsel).

Vor einer weiteren Ausdehnung der Wohnbauflächen in den unbebauten Freiraum wird des Weiteren zu prüfen sein, ob für eine Nachverdichtung geeignete Flächen Ortsansässigen zur Bebauung angeboten werden können.

13. Ein Blick auf die Zahlen vom **Bayerische Landesamt für Statistik** (Stichtag: 31.12.2020):

<u>Alter</u>	<u>Bevölkerung</u>
25 - 30	324
30 - 40	715
40 - 50	634
50 - 65	1.498
über 65	1.176

Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2021/09575145.pdf

Daraus folgt, dass in den nächsten Jahren und Jahrzehnten stets mehr Immobilien frei werden, als Bedarf beim einheimischen Nachwuchs bestehen wird.

Das neue Baugebiet macht also nur dann Sinn, wenn man kurzfristig und überstürzt handeln will und auf die Ansiedlung von zahlungskräftigen Neubürger zielt, die sich die massiv angestiegenen und noch weiter steigenden Baukosten leisten können.

Aber warum sollten wir unsere ländliche Idylle und unsere Lebensqualität zerstören, um diesen Leuten aus der Stadt eine Heimat im Grünen zu bieten, wenn sich voraussichtlich die wenigsten davon später in der Dorfgemeinschaft einbringen?

Die Ansiedlung von finanzkräftigen Neubürgern ist kein humanitäres Ziel. Die Gemeinde verdient an diesen durch den Verkauf der Grundstücke, den laufenden Gebühren und den Steuereinnahmen.

Im Gegenzug sollen die ansässigen Bürgerinnen und Bürger von Markt Erlbach still und leise die daraus folgenden Konsequenzen hinnehmen und ertragen.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Natur vernichtet und die Lebensqualität der bestehenden Bevölkerung, die Markt Erlbach über Jahrzehnte hinweg wohlüberlegt aufgebaut hat, erheblich gemindert wird.

Unsere nachfolgenden Generationen werden uns das nicht verzeihen!

14. Werden große Flächen gleichzeitig verkauft und bebaut, kommen auf einen Schlag viele Menschen in der Phase der Familiengründung in die Gemeinde.

So ist zu erwarten, dass in einem relativ engen Zeitfenster sehr viele Kinderkrippen- und Kindergartenplätze gebraucht werden, mit dem entsprechenden Platz- und Personalbedarf. Dieser kurzfristig sehr hohe Bedarf an Betreuungsplätzen ist für die Gemeinde viel schwieriger zu decken, als der gleichmäßige Bedarf bei langsamem Wachstum oder relativ konstanter Einwohnerzahl.

Dasselbe Problem tritt auf bei der Schule, im Hort und beim Lehrerbedarf.

15. Die Bewohner eines solchen Neubaugebietes werden normalerweise gemeinsam alt.

Das bedeutet wiederum, dass dann für lange Zeit die Kinderzahl niedrig bleibt, mit einem Mangel an Kindern für entsprechende Einrichtungen.

Daraus ergeben sich wieder neue Probleme! Entweder müssen Einrichtungen geschlossen oder für andere Zwecke umgebaut werden. Oder es müssen **weitere Neubürger angesiedelt** werden, damit die **vorhandene Infrastruktur ausgelastet bleibt** und diese weiterhin wirtschaftlich betrieben werden kann.

Viel günstiger für Schulen, Kindergärten und auch die Finanzen der Gemeinde ist eine stabile Altersverteilung mit langfristig betrachtet, jedem Jahr ähnlichen Kinderzahlen.

16. Einige Jahrzehnte **später fehlen dann zahlreiche seniorengeeignete Wohnungen**, da die bisherigen Einfamilienhäuser in den seltensten Fällen ursprünglich darauf ausgelegt wurden und notwendige Umbaumaßnahmen sehr teuer oder baulich gar nicht realisierbar sind.

17. Noch einen Schritt weitergedacht, **fehlen** dann auf einen Schlag **zahlreiche Pflege- und Betreuungsplätze in Senioren-Einrichtungen**.

18. Eine derartige Erhöhung der Einwohnerzahl zieht also erhebliche Investitionen bei Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schule, Kindergärten, Kinderkrippen, Hort, Verwaltung, Feuerwehr, Bauhof etc. nach sich.

19. Fazit aus den Punkten 14 bis 18:

Die Ausweisung großer neuer Bauflächen hat negative Folgen auf die Altersverteilung.

Der vorliegende Flächennutzungsplan ist darauf ausgelegt, Wohnraum für eine möglichst großen Anzahl von Menschen zu schaffen.

20. **Der Zennhäuser Weg ist nicht für zusätzlichen Verkehr ausgelegt.**
21. Die Sperrung des Zennhäuser Wegs am derzeitigen Ortsende bedeutet, dass der gesamte Kfz-Verkehr des Baugebiets "Am Bäckerholz" über die **Ansbacher Straße** geleitet wird.
- Bei der Ansbacher Straße handelt es sich um eine der am meisten befahrenen Straßen in ganz Markt Erlbach - die Nord/Süd-Verkehrsachse Neustadt/Aisch - Ansbach.
- Das tägliche Durchgangsverkehrsaufkommen wird in den nächsten Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit noch weiter zunehmen.
- Eine Umgehungsstraße ist nicht möglich.
- Damit wird die Ausfahrt aus dem Baugebiet "Am Bäckerholz" auf die Ansbacher Straße sehr gefährlich.
22. Eine **Verkehrsanbindung des Baugebiets "Am Bäckerholz" mit der Frankenstraße** ist daher vermutlich sehr naheliegend.
- Dadurch würde über die Frankenstraße der Großteil des Verkehrs laufen - allerdings höchstwahrscheinlich **nicht nur der Anwohnerverkehr** des Baugebiets "Am Bäckerholz", sondern auch **Durchgangsverkehr von Auswärtigen**, die z. B. auf dem Weg zu den Supermärkten REWE, Norma & Co. eine bequeme Alternative zur Abzweigung Ansbacher Straße / Neue Straße suchen.
- Daraus resultiert eine **zusätzliche Verkehrsbelastung im Baugebiet "Am Bäckerholz"** und in der Frankenstraße - für Menschen & Natur.
23. Aus den Punkten 20 bis 22 ergibt sich, dass sich das angedachte Baugebiet "Am Bäckerholz" verkehrstechnisch nur schlecht an den bisherigen Ort anbinden lässt
- Der durch die Bewohner des Baugebiets "Am Bäckerholz" erzeugte Verkehr belastet die Anwohner der Frankenstraße.
- Die Verkehrsverbindung von der Ansbacher Straße bis zur Frankenstraße (= "Süd-Ost-Tangente von Markt Erlbach") provoziert zusätzlichen Durchgangsverkehr und belastet damit nicht nur das Baugebiet "Am Bäckerholz", sondern auch die Frankenstraße - und je nach Straßenführung auch die nahegelegenen Wälder.
24. Darüber hinaus würde eine solche Verkehrsanbindung des Baugebiet "Am Bäckerholz" an die Frankenstraße **weitere wertvolle Grünflächen zerstören** - und gleichzeitig die naheliegende Begehrlichkeit schaffen, das neue Baugebiet noch stärker zu erweitern - und dadurch **noch mehr wertvolle Grünflächen zerstören**.

25. Aufgrund von globalen **Lieferkettenproblemen** und der **hohen Inflationsrate** sind die Materialpreise und damit auch die Baukosten bereits erheblich gestiegen und werden laut Expertenmeinungen noch weiter steigen.
26. Die **aktuelle Zinsentwicklung** trägt nun dazu bei, dass die Finanzierung nicht mehr zu quasi null Prozent möglich ist. Hieraus resultiert, dass die Realisierung von Neubauten aus wirtschaftlichen Gründen in den kommenden Jahren stagnieren wird. Das wiederum bedeutet, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken demnächst nachlassen wird. (Zumindest seitens der durchschnittlich verdienenden Bevölkerung von Markt Erlbach.)
27. Bei derzeit günstig finanzierten Immobilien läuft in den nächsten Jahren die Zinsbindung aus. Bei einer **Anschlussfinanzierung** liegen die Zinsen um ein Vielfaches höher. Es ist daher zu erwarten, dass ein nicht unerheblicher Anteil solcher Bestandsimmobilien aufgrund von Finanzierungsproblemen zum Verkauf angeboten werden in den nächsten Jahren. Dies bedeutet, dass Immobilien-Interessenten auf dem Markt leichter fündig werden und auf den Neubau verzichten.
28. Aus den Punkten 25 bis 27 resultiert, dass die Bevölkerung künftig zurückhaltender werden wird hinsichtlich Neubau-Vorhaben.

Die obige Liste von Argumenten gegen das neue Baugebiet ist bei weitem nicht vollständig. Aber bereits die angeführten Punkte sollten ausreichen, das Vorhaben nochmals sehr genau zu überdenken.

Flächen wachsen nicht nach und die Bevölkerung erwartet von Ihnen eine ausgewogene Planung auch hinsichtlich freier Flächen im **gesamten Gemeindegebiet** - nicht nur in Markt Erlbach selbst.

Die Planungshoheit der Gemeinden darf nicht als Grundrecht zum Landverbrauch missverstanden werden, sondern als Grundverpflichtung zur Erhaltung des Landes für nachfolgende Generationen.

Die aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan resultierenden Realisierungen gehen auf Kosten der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger von Markt Erlbach!

Das ist nicht akzeptabel!

Wichtiger Hinweis an alle politischen Entscheidungsträgerinnen und -träger

Sie wurden von den ortsansässigen Bürgerinnen und Bürger von Markt Erlbach in Ihr Amt gewählt. Die spontane Sammlung der 872 Stimmen gegen das neue Baugebiet zeigt eindeutig den Willen der Bevölkerung - und diesen sollten Sie im Hinterkopf haben, wenn es um die nächste Kommunalwahl geht.

Es mag bequem sein, im Gemeinderat vorformulierten Meinungen zuzustimmen.
Aber das ist keine Lösung für uns als Bevölkerung!

Sollten die Planungen für das Baugebiet fortgesetzt werden, werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit alle verfügbaren politischen und juristischen Mittel zum Einsatz gebracht werden.

Ich bitte Sie hiermit, die obigen Einwendungen

- im Rahmen von Gemeinderats- bzw. Bauausschusssitzungen ausführlich zu diskutieren,
- Stellungnahmen von fachkundigen Experten einzuholen und
- den Flächennutzungsplan entsprechend zu überarbeiten.

(Mitglied der Initiative "Bürger gegen das Baugebiet 'Am Feuerbachtal / Am Bäckerholz' ")

2.1.23

... für Sie unterwegs!
Seit 1960



Inh. Klaus Adelhardt
Markt Markt Erlbach
Zennhäuser Weg 14 · 91459 Markt Erlbach
Telefon 09106 2903
info@adelhardt-transporte.de · www.adelhardt.eu

- ▷ Transporte
- ▷ Erdarbeiten
- ▷ Baustoffe
- ▷ Schuttcontainer
- ▷ Baustoffrecycling
- ▷ Gartenerde
- ▷ Natursteine
- ▷ Findlinge
- ▷ Diesel-Tankstelle

Bauamt

Einwendungen gegen Flächen- nutzungsplan Bäckerholz

1. Die geplante Fläche ^{Markt Markt Erlbach} ist zu groß
02. Jan. 2023
2. Der Zennhäuser ^{Bauamt} ist als Erschließung ungeeignet
3. Der Erschließungsweg im Flächen-nutzungsplan zum Zennhäuser Weg ist zu streichen
4. Die Einmündung Ansbacher Str. zur Neuen Straße ist viel zu eng und eine Gefahr auch für die Fußgänger
5. Die Karlsbader Straße ist zu eng und für den Durchgangsverkehr zu sperren!

6. Die Gartensstraße 17b (Verkehrstechn. Erschließung) ist zu eng und steht voll Autos

f

s