

**Markt Schwanstetten; Landkreis Roth
Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

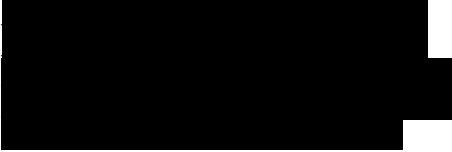
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025.

Zusammenstellung der Stellungnahmen:

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
Ö1	27.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, Meine größten Bedenken bestehen für die geplante Versickerung des Oberflächen-Wassers (Entwässerung) des gesamten Baugebietes. 1. Ich wende mich gegen die geplante Versickerung von Oberflächenwasser an 2 dafür vorgesehenen Bereichen östlich des Köhlerwegs und östlich des Ginsterwegs. Dies scheint mir durch die vorliegende Bodenuntersuchung nicht ausreichend untersucht. 2. Die geringe Zahl der Sondierungen erlaubt mir keine zuverlässige Aussage über die Bodenformation und damit den Verlauf des Sickerwassers. 3. Die zu erwartenden zunehmenden Niederschlagsmengen (Starkregen) können weder ausreichend quantifiziert und somit mit ausreichenden Sicherheiten in Überlegungen und Betrachtungen einfließen. 4. Zusätzlich zur Versickerung des Wassers von öffentlichen Flächen wird die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken der neuen Eigentümer die Gefährdung der bestehenden Bebauung noch weiter verschärfen. 5. Das Bodengutachten lässt erwarten, dass nach starken Regenfällen das Wasser in der geplanten Versickerungsfläche am Köhlerweg nicht vertikal versickert, sondern in südwestlicher Richtung abfließt (siehe C-C' im Gutachten Anlage 1, Bl.1). 6. Wasser, das über die Kanalisation abfließt, hat bereits in der Vergangenheit Schäden, bei den südlichen, tiefer liegenden Häusern, verursacht. Die Kanalisation ist bei Starkregen bereits heute überlastet. 7. Die bereits im Köhlerweg stehenden Wohnhäuser entstanden vor über 30 Jahren. Damals gab es „kein“ Starkregen. Das ganze Gebiet entstand unter anderen planerischen Vorgaben. Für Wasserschäden, die durch das geplante Baugebiet Oberlohe entstehen, werden wir Schadensersatzansprüche geltend machen. 8. Was passiert, wenn die öffentliche Versickerungsfläche im Winter zufriert und Tauwetter mit Starkregen einsetzt? Das Wasser kann durch den vereisten Boden nicht versickern und fließt oberflächlich bzw. als Schichtwasser unkontrolliert ab. Das Gutachten gibt auf diese Frage keine Antwort. 9. Wie kann bei der gegenwärtigen Planung und den zugrunde liegenden Bodenverhältnissen mit nicht versickerungsfähigem Sandstein, gewährleistet werden, dass die Versickerung im neuen Baugebiet wie von Ihnen gefordert innerhalb der Grundstücksgrenzen erfolgt und nicht zu Schäden an der vorhandenen Bebauung führt? 10. Zur Erstellung des Erschließungsgutachtens sind nur wenige Rammsondierungen vorgenommen worden, die keine zuverlässige Aussage über die Bodenformation und den Verlauf des Sickerwassers zulassen. Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, wie und auf welcher rechtlichen Grundlage über meine Einwendung entschieden wurde und welche inhaltlichen Abwägungen getroffen wurden.
Ö2	27.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit teile ich Ihnen meine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 18 Oberlohe und die im Plan gezeigte Verkehrserschließung des Neubaugebietes mit. Nein zum Durchstich von Köhler- und Ginsterweg für motorisierte Fahrzeuge. Begründung: 1. Trotz der mehrfach aufgetretenen Lärm- und Verkehrsprobleme, durch die Benutzung des Fußball- und Volleyballplatzes am Köhlerweg, halte ich einen Neubau der Plätze an anderer Stelle für Verschwendung von Steuergeldern.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Die Probleme müssten durch eine Benutzungsregelung und einer besseren Überwachung dieser Regelungen lösen lassen. 2. Die bisherigen 4 vorhandenen Parkbucht werden, nicht nur von Sporttreibenden Jugendlichen, sondern auch als Besucher-Parkplätze von Anwohnern benutzt. Die Zahl der Parkplätze ist eigentlich zu gering. Die Parkplätze müssen unbedingt erhalten bleiben; eine Anpassung an eine neue Straßenführung ist möglich. 3. Mit dem Bau einer Zufahrtsstraße in das geplante Baugebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen deutlich. Durch die Integration eines Hortes wird noch zusätzlicher „Hohl- und Bringe-Verkehr“ entstehen. 4. Wird das Baugebiet, wie in den Plänen angedeutet, später noch erweitert, steigt das Verkehrsaufkommen weiter. Von einem ruhigen Wohngebiet kann nicht mehr gesprochen werden. Die vorhandenen Immobilien verlieren an Wert! 5. Das, den Unterlagen im Internet, beigefügte Verkehrsgutachten ist für eine ältere Straßenvariante. Somit wird die Gültigkeit für die hier gezeigte Variante, angezweifelt. 6. Die, in der Planvariante dargestellte lockere Bauweise mit vielen Einfamilienhäusern ist bei der bestehenden Baugrundknappheit nicht sinnvoll. Selbst bestehende Baugebiete sind wesentlich dichter bzw. mehrgeschossig bebaut. 7. Neue Baugebiete sind notwendig und zu begrüßen. Es besteht in Deutschland Wohnraummangel. Der Planvariante ist nichts zu entnehmen über eine Verbesserung der Nahversorgung in der Gemeinde. Sollen Neubürger dafür dann das bereits vergrößerte Verkehrsaufkommen weiter verstärken? Dieser Eindruck entsteht, da das anschließende freie Feld zur Erschließung weiteren Baulandes einlädt. 8. Auf der Bürgerversammlung 2022 wurde erwähnt, dass die bereits geplante Seniorenwohnanlage „Alte Straße“ auf Eis gelegt wird. Alles zur gleichen Zeit kann sich Schwanstetten nicht leisten“. Ist das sinnvoll?? Den Bedürfnissen angepasster Wohnraum für Ältere Bürger ermöglicht ihnen in Schwanstetten zu bleiben und stellt ihren „zu großen“ Wohnungen jüngeren Familien zur Verfügung. Auch so kann die Gemeindegröße wachsen. Ich hoffe sehr das meine Einwendungen und Gedanken zur Änderung des Bebauungsplanes beitragen. Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, wie und auf welcher rechtlichen Grundlage über meine Einwendungen entschieden und welche inhaltlichen Abwägungen getroffen wurden.
Ö3 Sowie inhaltlich identisch, evtl. in leicht abweichendem Wortlaut Ö7; Ö12; Ö19; Ö22; Ö23;	28.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, Hiermit nehmen wir Stellung im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ mit integriertem Grünordnungsplan. Die Erschließung des Baugebietes Oberlohe im Sinne der erforderlichen Entwässerung des neuen Wohngebietes ist nicht gesichert. Es steht zu befürchten, dass es hierzu erheblichen Zuleitungen von Schichtenwasser zum Nachteil der bisherigen Anwohnenden nicht nur am Feldrand, sondern weit bis in die Altbebauung hinein, kommen könnte. Wir wenden uns z.B. gegen die geplante Versickerung von Oberflächenwasser an 2 dafür vorgesehenen Bereichen östlich des Köhlerwegs und östlich des Ginsterwegs. Dies scheint uns durch die vorliegende Bodenuntersuchung nicht ausreichend untersucht. Die geringe Zahl der Sondierungen erlaubt keine zuverlässige Aussage über die Bodenformation und damit den Verlauf des Sickerwassers. Auch die zunehmenden Niederschlagsmengen sind weder quantifiziert noch mit ausreichenden Sicherheiten in Überlegungen und Betrachtungen eingeflossen. Zusätzlich zur Versickerung des Wassers von öffentlichen Flächen wird die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken der neuen Eigentümer die Gefährdung der bestehenden Bebauung noch weiter verschärfen.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
Ö25; Ö32; Ö35; Ö39; Ö47; Ö51; Ö57; Ö61; Ö63		Es fehlt jeder Nachweis für eine Sickerlösung im nunmehr geplanten Sickerbereich ohne Gefährdung der Anwesen der bestehenden Bebauung. Das Bodengutachten lässt erwarten, dass nach starken Regenfällen das Wasser in der geplanten Versickerungsfläche am Köhlerweg nicht vertikal versickert, sondern in südwestlicher Richtung abfließt (siehe C-C' im Gutachten Anlage 1, Bl.1). Außerdem findet sich im Erschließungsgutachten auf Seite 13 folgender Hinweis: „Für den Bereich bei RKS 8 - RKS 10 und SCH 2 kann von einer Fließrichtung nach Süden ausgegangen werden.“ Dieser Bereich betrifft die Feldanrainer und die dahinter befindlichen Häuser, die von zufließendem Sickerwasser betroffen sein könnten. Die Höhenlinien im Erschließungsgutachten für Top Sandstein zeigen ein Gefälle in Richtung der vorhandenen Bebauung an Köhlerweg und Zeidlerweg, sodass ein erhebliches Risiko für Schichtenwasserzufluss besteht. Aufgrund der zu erwartenden Fließrichtung auf den nach Süden und Westen abfallenden Sperrschichten kann das Wasser in die verfüllten Baugruben gelangen und fließt dann über die Drainage in die Kanalisation ab oder durchfeuchtet Kellerbodenplatten und Wände der bestehenden Häuser. Wasser, das über die Kanalisation abfließt, hat bereits in der Vergangenheit Schäden bei den südlichen, tiefer liegenden Häusern, verursacht. Die Kanalisation ist bei Starkregen bereits heute überlastet. Wir werden unseren Ist-Zustand unmittelbar vor der Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Oberloher Feld durch einen Gutachter bestätigen lassen. Für Wasserschäden, die danach im und am Keller entstehen, werden wir oder unsere Wohngebäudeversicherung Schadensersatzansprüche geltend machen. Bei der Versickerungsfläche östlich des Ginsterwegs ist der Weg des Oberflächenwassers mit zwei Bohrungen nahe beieinander auch nur rudimentär untersucht und betrifft nicht nur den Ginsterweg, sondern wirkt sich auch auf die südlich davon liegenden Anrainer-Bestandsgebäude aus. Was passiert, wenn die öffentliche Versickerungsfläche im Winter zufriert und Tauwetter mit Starkregen einsetzt? Das Wasser kann durch den vereisten Boden nicht versickern und fließt oberflächlich bzw. als Schichtwasser unkontrolliert ab. Das Gutachten gibt auf diese Frage keine Antwort. Entsprechendes ist auf den privaten Versickerungsflächen zu erwarten. Der gesamte Niederschlag, der auf der bebauten Fläche nieder geht, muss zusätzlich auf einer sehr schmalen Gartenfläche versickern, die nur einen sehr geringen Abstand zu angrenzenden Häusern hat. a) Wohin fließt das zu versickernde Wasser? Bei unserer Bodenqualität erfolgt die Versickerung etwas unter ca. 30°, d.h. bei einer Tiefe von 2,2m ist das Versickerungswasser bereits 1,2 bis 1,3m unter den Bestandsgrundstücken und dringt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in die Baugruben der anliegenden Häuser ein. b) Was passiert bei gefrorenen Böden? Das Wasser kann nicht versickern und wird dem Gefälle folgend auf die Grundstücke der Anrainer fließen und an den wärmeren Kellerwänden in die Baugruben fließen. Die Drainage zum Kanal ist für diesen Zufluss an Regen- und/oder Sickerwasser nicht ausgelegt und durchfeuchtete Kellerwände sind zu erwarten. Wie kann bei der gegenwärtigen Planung und den zugrunde liegenden Bodenverhältnissen mit nicht versickerungsfähigem Sandstein, gewährleistet werden, dass die Versickerung im neuen Baugebiet - wie von Ihnen gefordert - innerhalb der Grundstücksgrenzen erfolgt und nicht zu Schäden an der vorhandenen Bebauung führt? Hierzu erwarten wir eine Erklärung. Zur Erstellung des Erschließungsgutachtens sind nur wenige Rammsondierungen vorgenommen worden, die keine zuverlässige Aussage über die Bodenformation und den Verlauf des

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Sickerwassers zulassen. Wir halten es für fahrlässig, auf Basis dieser mageren Daten eine Versickerung zu planen, die zu erheblichen Schäden an den vorhandenen Häusern führen kann, zumal zu erwarten ist, dass Starkregenereignisse in den nächsten Jahren zunehmen werden. Bitte teilen Sie uns schriftlich mit, wie und auf welcher rechtlichen Grundlage über unsere Einwendungen entschieden wurde und welche inhaltlichen Abwägungen getroffen wurden.
Ö4	29.01.2025	Sehr geehrter Herr Pfann, ausdrücklich bezugnehmend und ergänzend zur Stellungnahme der „Interessengemeinschaft Sperbersloher Straße“, datierend vom 29.01.2025, weisen wir als direkt angrenzende Anlieger und somit unmittelbar von den beabsichtigten Baumaßnahmen Betroffene  auf die nachfolgend näher aufgeführten Einwände zu o. g. Bebauungsplan hin - verbunden mit der Bitte um entsprechende Berücksichtigung in den weiteren Planungen. 1. Anpassung der Gebäudehöhen an die Höhen der Bestandsgebäude Die in den 1980er-Jahren errichteten Bestandsgebäude des „Neuen Ortszentrums“ wurden hinsichtlich der Gebäudehöhen durch den damaligen Gemeinderat stark reglementiert und weisen deshalb ganz überwiegend einheitliche Höhen von lediglich 7,30 Meter auf (1 % Geschosse). Gern, des nun vorgelegten Bebauungsplanes sollen selbst die zukünftig an die Bestandsgebäude unmittelbar angrenzenden Einfamilienhäuser des Baugebiets „Oberlohe“ Firsthöhen von bis zu 8,50 Meter aufweisen dürfen (zwei vollwertige Geschosse). Die Höhe der Wände soll bis zu 6,50 Meter betragen können. Aufgrund der sehr überschaubaren Größen der Gartengrundstücke an den Bestandsgebäuden kann diese Dimension keinesfalls als verträglich bezeichnet werden. Die bestehenden Häuser würden bei einer Beibehaltung der nun zulässigen Höhen, insbesondere im nördlichen Teil und südlichen Teil des Neubaugebietes, regelrecht - optisch - „erdrückt“. Eine Angleichung an die Firsthöhen (alt/neu) hätte zudem den Vorteil einer „Entschärfung“ von ansonsten zwangsläufig zu erwartenden negativen Auswirkungen hinsichtlich der Beschattung von Fenstern und PV-Anlagen bei den jetzigen Anliegern. 2. Mangelnder Abstand zwischen Bestands- und Neubauten Wie bereits ausgeführt, weisen die Gartengrundstücke der bereits bestehenden Gebäude regelmäßig nur eine sehr bescheidene Größe auf - speziell in der Tiefe. In einer der Bürgerbeteiligungsrunden der Marktgemeinde wurde explizit ausgeführt, dass die Gartengrundstücke der Bestandsgebäude an die Gartengrundstücke der neu zu errichtenden Häuser angrenzen sollen („Garten an Garten“). Um Umsetzung dieses Ansinnens wird dringend ersucht! Nach hiesigem Kenntnisstand dürfte jedoch jeder Grundstückseigentümer die Lage seines Hauses innerhalb der Baugrenzen individuell und frei bestimmen dürfen. Es ist zwar durchaus zu erwarten, dass sich die Mehrheit der Neubürger ohnehin für die Variante „Garten an Garten“ entscheiden wird. Der Wunsch nach einer gänzlich anderen Gestaltung kann jedoch keinesfalls ausgeschlossen werden, so dass u. U. ein Neubau sehr nahe an einen schmalen Garten eines Bestandshauses heranrücken könnte (was die Akzeptanz der betroffenen „Alt“-Bürger sicher nicht fördern dürfte).

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Nachdem aus dem aktuell vorliegenden Bebauungsplan keine exakte Entnahme von Maßen und somit auch keine genaue Prüfung der Abstandsflächeneinhaltung möglich ist, werden wir im weiteren Verlauf akribisch auf die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften achten. 3. Fehlendes Energiekonzept Gem. § 9 BauGB können die Gemeinden über die Bauleitplanung Anforderungen für die Energieversorgung in Neubaugebieten festlegen. Aus hier nicht nachvollziehbaren Gründen wurde offensichtlich ein derartiges Energiekonzept für das Baugebiet „Oberlohe“ nicht auf den Weg gebracht. Daher dürfte es nun - da praktisch alternativlos - zum Einsatz einer Vielzahl von Wärmepumpen kommen, die aufgrund ihrer Betriebsgeräusche (je nach Qualität und Ausführung) durchaus ein Ärgernis für Anlieger darstellen können. Es wird deshalb um das Treffen von Vorkehrungen ersucht, dass diese Anlagen „nachbarschaftsverträglich“ errichtet werden, damit Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen nicht entstehen, resp. auf ein Minimum reduziert werden. 4. Beibehaltung des Feldweges am bisherigen östlichen Ortsrand Wie auch aus dem jüngst veröffentlichten Bebauungsplan ersichtlich, soll der seit Jahrzehnten bestehende Feldweg am derzeit östlichen Ende der Bebauung entfallen. Der Weg wird jedoch aktuell von Fußgängern, Joggern, Hundehaltern, Kindergartengruppen, Familien auf dem Weg zu den Spielplätzen am Köhler- und Ginsterweg, etc. stark genutzt! Auf entsprechenden Hinweis, dass dies künftig aufgrund des geplanten Neubaugebietes nicht mehr möglich sein soll, wird allgemein von den Nutzern des Fußweges mit Unverständnis und teilweise sogar Fassunglosigkeit reagiert. Nicht zuletzt deshalb wird an dieser Stelle für eine Beibehaltung des Fußweges plädiert! Darüber hinaus hätte dies den nicht zu unterschätzenden Vorteil eines zumindest kleinen Abstandspuffers zwischen den Anwesen „alt“ und „neu“. Die diesbezüglich vorgebrachten Einwände der Gemeindeverwaltung, dass ein Fortbestehen des Weges aufgrund - unzureichend schnell abfließenden Oberflächenwassers, - Erfordernis eines Streu-/Winterdienstes, - Erfordernis einer Beleuchtung des Weges, sind hier ebenfalls nicht nachvollziehbar. In den vielen Jahren des Bestehens des Fußweges versickerte das Wasser auch bei Starkregenereignissen rasch. Zudem könnte der Weg im Falle einer Asphaltierung kanalisiert und das Oberflächenwasser ordnungsgemäß abgeleitet werden. Bis dato war für die vielen Nutzer das Fehlen einer Beleuchtung sowie die Unberücksichtigung des geschotterten Fußweges beim Streu- und Winterdienst nie ein Ärgernis und daher völlig unproblematisch!
Ö5	25.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Stellung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 Schwand „Oberlohe“, und erheben unsere Einwände. 1.) Geplante Versickerungsflächen Wir wenden uns gegen die geplante Bodenversiegelungen durch die Baumaßnahmen und die dadurch konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser an den dafür geplanten Bereichen. Wir befürchten durch gesteigerte Oberflächennässe einen negativen Einfluss auf unseren Bestandsbau.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Dieser ist nicht für Staunässe ausgelegt, was bei der jetzigen Versickerung auf den noch landwirtschaftlich genutzten Flächen auch nie notwendig war. Die wenigen Probebohrungen des Bodengutachtens können keinen plausiblen Aufschluss über den Weg des versickernden Niederschlags geben, das eingezeichnete Gefälle der undurchlässigen Schicht scheint mir daher eher „geschätzt“. Wie soll sichergestellt werden, dass langfristig keine Feuchtigkeitsschäden an unserem Bestandsbau entstehen, bzw. wer haftet dann in diesem Fall? 2.) Ausbau des Köhlerwegs in eine Durchgangsstraße Wir wenden uns auch entschieden gegen den geplanten Ausbau unseres Köhlerwegs von einer Sackgasse in eine Verbindungsstraße. Durch die Umsetzung der „neuen Planvariante“ werden alle Nachteile der bisherigen Varianten vereint, und auf wenige betroffene Anlieger konzentriert (westlicher Bereich Köhlerweg) Die Parkplätze am Volleyballfeld, die aktuell von Anwohnern und Besuchern genutzt werden sollen lt. Plan ersatzlos entfallen, Stellplätze im neuen Baugebiet sind kaum eingezeichnet, Investitionen in Parkhäusern sind unwahrscheinlich, da auf den Grundstücken ja möglichst viel Wohnraum geschaffen werden soll und für große teure Tiefgaragen werden sich kaum Investoren finden lassen. Insgesamt sehen wir die Gefahr, dass mit der Umsetzung der jetzigen Planung den Anliegern ein unverhältnismäßig großer Teil an Lebensqualität und Immobilienwert genommen wird. Der unbedachte Grundstückskauf durch die Marktgemeinde darf nicht auf dem Rücken der jetzigen Anlieger refinanziert werden! Wir haben uns dieses Haus bewusst wegen der ruhigen Lage und der Sackgasse gekauft, in einer beruhigten Wohnsiedlung in der man seine Kinder beruhigt spielen lassen kann. Wenn der Köhlerweg eine Durchgangsstraße wird, ist das nicht mehr möglich. Selbst der Schulweg wird gefährlich, da es nirgends eine Abgrenzung zwischen Fußgängern und Autofahrern (von denen es dann Viele geben wird) gibt. Der Einmündungsbereich Köhlerweg - Alte Straße, würde ohne Not zu einem deutlich gefährlicheren Knotenpunkt. Das so etwas gegen jeden Städteplanungstrend durchgesetzt werden soll ist für uns ungeheuerlich. Erst recht mit dem Hintergrundwissen dass andere Kommunen eher Verkehrsberuhigungen von Wohngebieten planen z.B. Autofreie Altorte). Wir bitten den Gemeinderat die aktuellen Planungen zu überdenken und in dieser Form nicht umzusetzen. Außerdem bitten wir um schriftliche Stellungnahme zu genannten Bedenken.
Ö6	30.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, wir, die direkten Anrainer zum geplanten Baugebiet, bekommen die meisten Einschränkungen ab. Niemand möchte es vor seinem eigenen Grundstück haben. Schon allein der negative Baulärm der sich über Jahre störend auswirken wird. Die Wertminderung unserer Eigenheime, aber auch andere gravierende Einbußen sollen wir in Kauf nehmen. Nicht nur die freie Sicht auf das Feld und den Wald werden wir verlieren, sondern auch die Freiheit unbeobachtet zu sein. Dies waren wesentliche Beweggründe für die Entscheidungsfindung unseres jetzigen Grundstückes. Durch die Bebauung der 6,50 m hohen Wände und der 8,50 m hohen Firsthöhe bekommen wir nun in unseren Gärten, auf den Terrassen und in den Wohn-, Esszimmern Beschattungen, somit wird es in diesen Bereichen dunkler. Der entstehende Lärm durch die An- und Abfahrtstraße bedeutet für alle Anrainer erhöhter Stress. Selbst die Wärmepumpen die Tag und Nacht in Betrieb sein werden, zählen für viele Menschen bereits als störend. Niemand kann Vorhersagen, wie die neuen Anwohner sich integrieren. Der jetzige Ortsrand wird durch mehr Verkehr, aber auch durch Wärmepumpen, Partys, Swimmingpools, Trampolins oder dergleichen eine extreme Lärmentwicklung erfahren.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		In der heutigen Zeit nach der Pandemie und dem jetzigen Krieg in der Ukraine sind die erheblichen Kosten für ein Eigenheim fast schon unerschwinglich. Das sieht man schon, wenn man mit offenen Augen durch das Gemeindegebiet läuft. Was vor ein paar Jahren noch undenkbar war, ist heute Realität. Man sieht etliche Häuser mit Schildern von Immobilienmarklern „Haus zu verkaufen“. Diese freistehenden Häuser gab es vor etwa zehn Jahren noch nicht, da wurde ein Haus durch Mundpropaganda verkauft. Diese leerstehenden Gebäude werden nicht weniger, sondern durch „Dem Lauf der Zeit“ in kürze zunehmen. Wegen diesen und noch weiteren Einschränkungen benötigen wir, verständlicher Weise jeden, der ein Mitspracherecht hat, die jetzigen Planungen so zu gestalten, damit spätere nicht zu ertragene und vermeidbare Folgen ausgeschlossen werden. <u>Hier sollte folgendes in die Planung mit einfließen:</u> Die Bauart der neuen Häuser sollten der jetzigen angepasst werden und somit eine Firsthöhe von 7,30 m nicht überragen und die 1,5 Stockwerke nicht überschreiten. Dadurch reduzieren sich nicht zuletzt die Baukosten erheblich auch eine schnellere Bebauung wird das Ergebnis sein. Die Firstausrichtung sollten wie die bestehenden Häuser nach Norden bzw. Süden zeigen um ein einheitliches und integriertes Landschaftsbild zu erlangen. Die Bebauung sollte direkt an der Straße vorgeschrieben werden und somit ein „Garten an Garten“ durchzuführen zu können. Die Wärmepumpen dürfen nur auf der Straßenseite aufgestellt werden und keinesfalls in die Nähe der bestehenden Grundstücke. Wir würden uns für einen Zukauf von einer Gartenfläche aussprechen, um unsere jetzigen schmalen Grundstücke zu erweitern. Mit jedem gewonnenen Meter reduziert sich die entstehende Lärmbelästigung. Die jetzigen Anrainer dürfen keine weiteren Nachteile durch Schäden am eigenen Haus zum Beispiel durch Versickerungswasser erfahren. Wir hoffen wir finden Gehör und Sie versetzten sich in unsere Lage. Alles, was jetzt in der Planung berücksichtigt wird, hilft zur Verringerung von entstehenden Problemen.
Ö8, sowie inhaltlich identisch, eventuell mit leicht abweichen- dem Wortlaut: Ö22; Ö33; Ö34; Ö39; Ö42; Ö52; Ö56; Ö60; Ö62	30.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, Hiermit nehmen wir Stellung im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ mit integriertem Grünordnungsplan. Mit dieser Einwendung wende ich mich gegen die geplante Umwidmung des Köhlerwegs von einer Anwohnerstraße in eine Verbindungsstraße im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 „Oberlohe“ zum Ausdruck bringen. Die einzelnen Punkte finden Sie unten. Insgesamt mussten wir feststellen, dass sowohl bei der Planaufstellung erhebliche formelle Fehler gemacht worden sind sowie auch Fehler des Bebauungsplans in Bezug zu den zugrundeliegenden Gutachten bestehen. So wurde das Schallgutachten offensichtlich nicht an die neue Planung angepasst und die Verkehrszahlen wurden ebenfalls nicht richtig ermittelt, Einzelheiten siehe unten. Diese Fehler würden als beachtliche Fehler im Sinne der §§ 214 ff. BauGB dazu führen, dass der Bebauungsplan durch den BayVGH für unwirksam erklärt werden könnte. 1. Charakter und Funktion der Anwohnerstraßen Das „Neue Ortszentrum“ wurde als verkehrsberuhigtes Wohngebiet gestaltet, ohne Gehwege und ohne Durchgangsverkehr. Der Gebietscharakter wird zudem durch Heckenvorplantungen, die direkt an die Fahrbahn angrenzen und eine besonders vorsichtige Fahrweise erfordern, betont. Der Köhlerweg und der angrenzende Zeidlerweg wurden als Anwohnerstraßen konzipiert, deren primäre Nutzung durch den Anliegerverkehr, einschließlich der Besucher, Lieferanten und Dienstleister, bestimmt wird. Ziel dieser Planung war die Schaffung eines verkehrsberuhigten Wohngebiets mit geringer Lärmbelastung und ohne Durchgangsverkehr, um eine hohe Lebensqualität und Sicherheit zu gewährleisten. Dies wird auch in der Begründung zur Satzung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ von 1981 (Teil 1-1, Seite 6) bestätigt. 2. Negative Auswirkungen auf Sicherheit und Verkehrsbelastung Gefährdung der Schulwege und Kitaerweiterung: Der Köhlerweg hat eine Fahrbahnbreite von 5,5m, die zudem durch seitlich parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird, es gibt keine Gehwege, also sichere Bereiche, insbesondere für Kinder, die sich auf dem Weg zur nahen Schule befinden. Schulkinder (sowie künftig Kita-Kinder und diese Abholende) und Autofahrende auf dem Weg zur Arbeit müssen sich zur gleichen Zeit die Fahrbahn teilen.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		An der Kreuzung Köhlerweg/Alte Straße, die für Schulkinder von Süden kommend nicht einsehbar ist, würde der erhöhte Verkehrsfluss durch die aktuelle Planvariante, ein erhebliches Risiko darstellen. Die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte mit direkter Anbindung an den Köhlerweg verschärft diese Situation, da Hol- und Bringpflicht besteht ist einerseits mit mehr Verkehr, andererseits auch mit mehr Kindern auf der Fahrbahn zu rechnen. Diese zu erwartende Verschärfung der Verkehrssituation im Köhlerweg ist im Gutachten überhaupt nicht berücksichtigt. Zusätzliche Verkehrsbelastung und Notfallzufahrten: Durch die Verkehrsführung zum neuen Baugebiet über den Köhlerweg ist eine Mehrbelastung der umliegenden Straßen durch Ausweichverkehr zu erwarten. Der Zeidlerweg beispielsweise ist schon jetzt für die Müllabfuhr nur eingeschränkt befahrbar. Sollte es zu einem Notfall (z. B. einem Feuerwehreinsatz) kommen, wäre der Zugang für Einsatzfahrzeuge stark beeinträchtigt. Auch die „Alte Straße“, bereits jetzt verkehrstechnisch stark belastet, bei Veranstaltungen im nördlichen Bereich völlig zugeparkt, wird durch geplante Ortserweiterung „Oberlohe“ weiteren Verkehr aufnehmen müssen. Die jetzt schlechte Verkehrssituation wird dann unzumutbar. 3. Beeinträchtigung des Gebietscharakters Die Umwidmung beeinträchtigt den Charakter des ruhigen Wohngebiets erheblich und erhöht den Lärmpegel über die zulässigen Grenzwerte hinaus. Die Lebensqualität der Anwohner wird gemindert und die betroffenen Immobilien verlieren an Wert. Die für eine höhere Verkehrsbelastung erforderliche Mindestbreite der Straßen sowie entsprechende Gehwege sind nicht gegeben. 4. Gutachten 4.1 Verkehr In dem von der Gemeinde beauftragten Verkehrsgutachten (Seite 35) wird für die aktuelle Variante mit Anschluss über den Köhlerweg eine Verbreiterung des Straßenraums im Köhlerweg als notwendig erachtet. Im Gutachten für diese Variante wird jedoch von einer wesentlich geringeren Verkehrsbelastung ausgegangen, als dies bei der aktuell geplanten Variante zu erwarten ist. Diese aktuelle Variante wird in dem vorliegenden Gutachten gar nicht bewertet. Das Verkehrsgutachten geht von folgender Verkehrsbelastung für den Köhlerweg aus (siehe Tab.6): 153 Kfz/Tag für Ist-Zustand 327-431 Kfz/Tag für Varianten des südl. Bauabschnitts mit Anbindung über den Köhlerweg Keinerlei Bewertung für die aktuell beschlossene Variante mit Anbindung des gesamten Baugebiets über Köhlerweg und Sperberloher Str. Dabei wird im Gutachten Seite 33 gleichzeitig davon ausgegangen, dass durch das Bauvorhaben 1.400 bis 1.500 Kfz/Tag insgesamt hinzukommen! Fehlende Gehwege werden in dem Gutachten gar nicht erwähnt. 4.2 Lärm Das überarbeitete und in der Auslegung eingestellte Gutachten zur schalltechnischen Verträglichkeit vom 18.11.2024 weicht in wesentlichen Punkten von dem bereits veröffentlichten Gutachten vom 09.01.2024 ab. Unter Pos. 6.2 Berechnungsgrundlagen ist als Begründung die folgende Aussage zu finden: „Für die derzeitige Variante wurde damals keine Ermittlung der Verkehrszahlen durchgeführt. Da davon auszugehen ist, dass der Großteil der Fahrzeuge direkt auf die bzw. von der Sperbersloher Straße fährt bzw. kommt, wurde für die Berechnung die Prognose für Variante 3 herangezogen.“ Das entspricht nicht den Realitäten! Das aktuelle Gutachten geht also von einer Verkehrsbelastung aus, bei der der Köhlerweg durch die Anbindung an das neue Baugebiet durch kein einziges zusätzliches Fahrzeug belastet werden soll! Die Zunahme des Verkehrs von 160 auf 361 Kfz/Tag, wie noch im Gutachten vom 09.01.2024 dokumentiert, wird ignoriert, obwohl davon auszugehen ist, dass die Verkehrsbelastung von 361 Kfz/Tag in der aktuellen Variante noch erheblich überschritten wird, da sich diese Zahl darauf bezieht, dass sich die neu hinzukommenden Fahrzeuge auf 3 Straßen aufteilen und nicht auf 2! Bereits in der Ist-Situation 2020 werden im Köhlerweg die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV überschritten (siehe Anlage 10 des Gutachtens). Die für 2035 ermittelten Werte werden im Gutachten als identisch angenommen (siehe Anlage 15). Das heißt, man tut so, als würden für das neue Baugebiet keine Fahrzeuge hinzukommen. Die Hochrechnung berücksichtigt ferner kein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch eine Zunahme von Fahrzeugen, wie dies nach einiger Zeit in Neubaugebieten zu beobachten ist.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Was wurde da also hochgerechnet? Fazit: Ein zu erwartendes erhöhtes Verkehrsaufkommen im Köhlerweg würde zu einer noch höheren Überschreitung der Grenzwerte führen, was durch das bestehende Gutachten nicht hinreichend berücksichtigt wurde. Die geplante Kita- und Hortanbindung wird eine weitere Zunahme des Verkehrs bedeuten und auch hierzu findet sich keine Bewertung in dem Gutachten. Wir fordern daher, auf eine Zufahrt über den Köhlerweg für das neue Baugebiet zu verzichten! 5. Unverständliche Planungsänderungen und mangelnde Begründung Die Entscheidung, den Köhlerweg als Anbindung an das neue Baugebiet zu nutzen, widerspricht den Ergebnissen der von der Gemeinde beauftragten Gutachten. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die ursprünglichen Varianten verworfen wurden, und die derzeitige Variante, mit deutlich höheren Belastungen für den Köhlerweg, ohne weiterführende Untersuchungen zur Abstimmung gelangt ist. Die Umwidmung einer Wohnstraße ohne Gehwege in eine Verbindungsstraße ist ein erheblicher Eingriff in die Sicherheit und Lebensqualität der dort ansässigen Familien. Das Verhältnis von 126 gegenüber 3 Einwendungen in diesem Zusammenhang unberücksichtigt zu lassen ist nicht nachvollziehbar und bleibt unbegründet. An dieser Stelle fordern wir eine ausführliche Begründung, die die Verhältnismäßigkeit einer solchen Entscheidung erklärt. Gerech ist nicht, wenn zwei das Gleiche bekommen, sondern wenn die Ausgangsvoraussetzungen angemessen in die Bewertung einbezogen wurden. Die Alte Straße ist im Vergleich zur Sperbersloher Straße bereits jetzt zu stark belastet. Diese beiden Straßen sind vergleichbar. Die Umwidmung des Köhlerwegs von einer Wohnstraße ohne Gehwege in eine Verbindungsstraße ist ein erheblicher Eingriff in die Sicherheit und Lebensqualität der dort ansässigen Familien und ist nicht vergleichbar mit einer bereits bestehenden Durchgangsstraße, der Sperbersloher Str., mit Gehwegen und geregelter Parksituation. 6. Forderung und Bitte um schriftliche Mitteilung Die beabsichtigte Anbindung des neuen Baugebiets Oberlohe über den Köhlerweg verschlechtert die Wohnverhältnisse des bereits bestehenden Wohngebiets in unzumutbarer Weise und stellt eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs nach dem Bay. BauGB dar. Ich fordere die Gemeinde daher auf, die Planung hinsichtlich der Umwidmung des Köhlerwegs zu überdenken und die Nutzung als Verbindungsstraße abzulehnen. Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, wie und auf welcher rechtlichen Grundlage über meine Einwendung entschieden wurde und welche inhaltlichen Abwägungen getroffen wurden.
Ö9	29.01.2025	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfann, hiermit geben wir fristgerecht unsere Stellungnahme zu der Bebauungsplanvariante 3 ab und bitten um Verteilung an den Marktgemeinderat, sowie um Berücksichtigung in der weiteren Planung des Bebauungsgebietes „Oberlohe“. Folgende Punkte möchten wir für die weitere Planung anregen bzw. bitten wir diese zu berücksichtigen: Zur Verkehrsuntersuchung 211-187-A vom 24. Februar 2022 Die Verkehrserhebung erfolgte am 7.- 8. Dezember 2021. Auf Basis dieser Verkehrserhebung erfolgte die Verkehrsumlegung auf die damals diskutierten Planvarianten. Die Verkehrsumlegung ist Grundlage des Lärmgutachtens. • Die kurzzeitige Verkehrserhebung spiegelt nicht den tatsächlichen Verkehr insbesondere in der Sperbersloher Straße wider. • In dem Zeitraum der Verkehrserhebung galten Beschränkungen hinsichtlich des 15. Bayerischen Infektionsschutz-Maßnahmenverordnung (15. BayIfSMV), die auch Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen hatten. • In dem Zeitraum der Verkehrserhebung erfolgte keine landwirtschaftliche Nutzung der im Bereich Schwanstetten - Furth anliegenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen. Gerade der landwirtschaftliche Verkehr macht einen hohen Anteil an Verkehr und Straßenverkehrslärm in den Monaten März bis Oktober aus. • Dabei kann Tags und zum Teil nachts erheblicher landwirtschaftlicher Verkehr auch mit sehr schwerem Gerät (Güllefahrzeuge, Mähdrescher, Traktoren mit Anhängern, Traktoren mit Pfluggeschirr, Düngemittelfahrzeuge etc.) beobachtet werden. • Daher ist auch der Auswertzeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr ungeeignet, um die tatsächlichen Verhältnisse abzubilden. • Infolgedessen ist der Anteil des landwirtschaftlich verursachten Verkehrsaufkommens nicht erfasst und wird daher auch im Lärmgutachten nicht herangezogen.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		• Das Verkehrsgutachten untersucht nicht die jetzt vorgelegte Planvariante und ist damit für die weitere Beurteilung nicht geeignet. Fazit: Das vorliegende Verkehrsgutachten bildet die tatsächlichen heutigen Verkehre nicht realistisch ab und kann nicht als Grundlage des Lärmgutachtens herangezogen werden. Auch die Projektion auf die damaligen Planvarianten bildet nicht die Verhältnisse nach der jetzt vorgelegten Planvariante ab. Daher fordern wir eine erneute Verkehrsuntersuchung, die realistische Verhältnisse des heutigen Verkehrs über das ganze Jahr inklusive des landwirtschaftlichen Verkehrs abbildet, sowie eine neue Prognose auf die neue Planvariante erstellt. Diese neue Verkehrserhebung muss nachfolgend als Grundlage des Lärmgutachtens herangezogen werden. Schalltechnisches Gutachten Nr. 2212/2767C vom 18. November 2024 Das Gutachten verweist darauf, dass die herangezogene Verkehrsprognose aus dem Verkehrsgutachten nicht der jetzt vorgelegten Planvariante 3 entspricht und falls die Variante genauer überprüft werden sollte, dass das Verkehrsgutachten entsprechend zu überarbeiten ist. Bei den Berechnungen wird ein Schwerverkehrsanteil in der Sperbersloher Straße zwischen 3% und 4% angenommen. Ob dieser in dem Bauhofverkehr begründet ist oder auch landwirtschaftlichen Verkehr beinhaltet ist nicht nachvollziehbar. Der Anteil entspricht jedoch nicht den Erfahrungen der Anwohner insbesondere in den Bewirtschaftungszeiten der landwirtschaftlichen Flächen. Auch hierzu liefert die Verkehrsuntersuchung keine validen Eingangsgrößen. Das Gutachten stellt fest, dass bereits in der Ist-Situation am Ginsterweg und an der Sperbersloher Straße die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Vorgabe des Landratsamtes Roth) überschritten werden. Weiter stellt das Gutachten fest, dass „sofern die Einhaltung der Orientierungswerte angestrebt werden soll, müssen noch geeignete Maßnahmen ermittelt werden“. • Wird die Einhaltung der Orientierungswerte angestrebt? • Welche Maßnahmen sind geplant, um die Orientierungswerte einzuhalten? • Wie steht die Gemeinde dazu? • Wenn ja, welche Maßnahmen sind geplant, um die Orientierungswerte einzuhalten? • Wenn nein, warum nicht? Fazit: Das Lärmgutachten weist Mängel in Bezug auf den Ist-Zustand und die Prognose des Verkehrslärmes insbesondere in Bezug auf den landwirtschaftlichen Verkehr auf. Die Verkehrsströme werden aus der Verkehrsuntersuchung abgeleitet entsprechen nicht der jetzt vorgelegten Planvariante und die daraus abgeleiteten Prognosen sind damit nicht valide. Das mangelbehaftete Gutachten wird daher in der vorgelegten Form abgelehnt und muss überarbeitet werden. Verkehrsführung Unklar ist die Parkraumgestaltung im Bebauungsgebiet. Die eingezeichneten öffentlichen Parkplätze dürften den Bedarf kaum decken. Sind Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen geplant? Ein Rückstau von parkenden Fahrzeugen in die Sperbersloher Straße oder in das Gebiet Köhlerweg ist zu vermeiden, da es hier heute schon zu Engpässen kommt. Wie soll die Einmündung der Erschließungsstraße an die Sperbersloher Straße erfolgen? Rechts vor links oder mit abgesengtem Bordstein als nachrangige Straße? Oder doch mit einem flachen Kreisverkehr, wie bereits in Wendelstein praktiziert? Welche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den neuen Straßen und der Sperbersloher Straße sind geplant? Schon heute kann ein häufiges Überschreiten der vorgeschriebenen Geschwindigkeit - auch im Bereich des Kindergartens und Übergang des Radweges nach Leerstetten zum Parkplatz Rathaus festgestellt werden. Laut Messprotokoll waren von den 3251 Messobjekten 1627 schneller als 30 km/h. In der Zeit der Messung wurde kein landwirtschaftliches Verkehrsaufkommen festgestellt. Die Messung erfolgte Sperbersloher Str. 45 / bei Farn. Rizzoli, einseitig aus Furth kommend - Richtung Gemeindezentrum. Siehe hierzu als Anlage das Anschreiben Markt Schwanstetten vom 19.12.202 mit Messprotokoll vom 26.11.2024 bis 03.12.2024. Der geplante Standort für die Kindertagesstätte / Kindergarten führt zu erheblicher Mehrbelastung im Straßenverkehr. Für jedes Kind, dass dort einen Platz hat und das mit einem PKW gebracht und geholt wird,

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		finden täglich jeweils 4 Fahrten (An- und Abfahrt, bringen & holen) durch Köhlerweg, Sperbersloher Strasse und das neue Wohngebiet Oberlohe statt. Das ist aus unserer Sicht nicht notwendig, wenn die Erweiterung der Kindertagesstätte / des Kindergartens in direkter Verlängerung des bestehenden Kindergartens / KiTa Sankt Martin auf der Flurnummer 205/6 erfolgt. Dies kann z.B. durch Flächentausch des Sportplatzes der Grundschule mit der neuen Gemeinbedarfsfläche erfolgen. Der Bring & Hol - Verkehr würde dann zum Parkplatz am Rathaus kanalisiert und damit die Verkehrssituation in Köhlerweg, Sperbersloher Strasse und dem neuen Wohngebiet Oberlohe deutlich entlastet. Die vom Team Oberlohe per Presse (Schwabacher Tagblatt vom 11. Januar 2025, Seite 35) angekündigte Eingabe, den Köhlerweg als Bedarfszufahrt auszuweisen wird strikt abgelehnt, da damit der mühsam gefundene Kompromiss der gerechten Verkehrsführung wieder aufgelöst würde und die Sperbersloher Straße den zusätzlichen Verkehr allein aufnehmen müsste. Schlussbemerkung Der vorgelegte Bebauungsplan mit den dazugehörigen Unterlagen und Gutachten weist im Detail folgende gravierende Mängel auf: • Nicht mehr aktuelles bzw. relevantes Verkehrsgutachten • Ein in Teilen unzureichendes und von falschen Voraussetzungen ausgehendes Lärmgutachten Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Verlagerung des Bolzplatzes (Alt. I / Alt. 1) 1) bereits bei der Planung der Grünen Mitte schalltechnisch geprüft wurde und die Belastung für die angrenzende Bebauung als zu hoch eingestuft wurde. Der Standort der neuen Kindertagesstätte / des Kindergartens ist zu überprüfen und es muss seitens der Marktgemeinde eine verträgliche Lösung gefunden werden. Wir fordern Sie hiermit auf, diese Mängel an der Planung vor weiteren Schritten in dem Vorhaben zu beseitigen und die Öffentlichkeit über die Ergebnisse der Nacharbeiten zu informieren. Wir werden das Vorhaben auch weiterhin konstruktiv und kritisch begleiten. Anlage: Geschwindigkeitsmessung auf der Sperbersloher Str. (2 Seiten)
Ö10	30.01.2025	(handschriftlich) Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfann, sehr geehrter Gemeinderat, wir bitten Sie, auch im Namen unserer Enkel, die Verkehrsplanung des vorgesehenen Baugebietes in Oberlohe zu überdenken, noch besser auszuprobieren. Wir schlagen vor, dass Sie, also der gesamte Gemeinderat, den gesamten Köhlerweg vom geplanten „Wunschstich“ bis zur Alten Straße bzw. zum Kastanienplatz selbst im Gegenverkehr befahren, um sich dann eine Meinung zu bilden. Die Einmündung des Köhlerwegs in die Alte Straße ist jetzt schon eine Gefahr vor allem für Kinder, die mit dem Fahrrad auf dem Bürgersteig von Schwand kommend einfach auf den Geh- und Radweg zur Schule „rüberschießen“. Vielleicht hilft da ein Schild: absteigen? Wie plädieren, dass der Ist-Zustand des Köhlerwegs erhalten bleibt. Liebe Grüße
Ö11	30.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, die bauliche Nutzung ist als WA geplant. Nach den Zielen der Bebauung wäre eine Nutzung als reines Wohngebiet nach § 3 BauNV zutreffender. Aus dem Planentwurf geht hervor, dass für die Straßenerschließung zur Sperbersloher Strasse eine Breite von 8,5 m und zum Köhlerweg von 8 m vorgesehen ist. Eine nicht notwendige und dazu noch teure Überserschließung. Statt dessen schlage wir vor die Straßenbreite auf 5m zu reduzieren, auf Gehwege zu verzichten und als verkehrsberuhigten Bereich zu gestalten. Begründet wird die Zufahrt über den Köhlerweg von Seiten der Gemeinde mit der Notwendigkeit einer Zufahrt im Notfall (Rettungsweg etc.). Dafür genügt auch eine bauliche Verengung der Straße plus Absperrpfosten die im Notfall entfernt werden können. Mit freundlichen Grüßen
Ö13		Sehr geehrter Bürgermeister Herr Pfann, sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder, hiermit erhebe ich Einwand gegen den Bebauungsplan Nr. 18 „Oberlohe“ in Schwanstetten. Meine Bedenken stützen sich auf folgende Aspekte: 1. Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen und überschätzter Wohnbedarf Die geplante Versiegelung ackerbaulich genutzter Flächen ist aus mehreren Gründen nicht

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		vertretbar. Laut der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für Schwanstetten maximal eine Stagnation der Bevölkerungszahlen erwartet. Zudem weist der hohe Anteil an Personen über 65 Jahren (rund 25 % der Bevölkerung) darauf hin, dass in absehbarer Zeit viele Einfamilienhäuser im Bestand verfügbar werden. Die Schaffung neuer Baugebiete könnte daher zu Leerständen im Ortskern führen und hätte negative Folgen für die Ortsentwicklung. Sinnvoller wäre eine Bebauung im Sinne von Innen- vor Außenentwicklung. 2. Negative Auswirkungen auf den Charakter des bestehenden Baugebiets „Neues Ortszentrum“ Das neue Baugebiet „Oberlohe“ verändert den Gebietscharakter des angrenzenden Baugebiets „Neues Ortszentrum“, das laut Bebauungsplan als reines Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßen und ohne Gehsteige gekennzeichnet ist. Der geplante Durchgangsverkehr durch die an das neue Baugebiet grenzenden Straßen (Köhlerweg, Zeidlerweg und Ginsterweg) widerspricht der ursprünglichen Konzeption und beeinträchtigt die Wohnqualität sowie den Immobilienwert. 3. Verkehr und Lärmbelastung Durch das neue Baugebiet wird die Verkehrsbelastung erheblich steigen. Das bestehende Verkehrskonzept im „Neues Ortszentrum“ ist jedoch auf eine geringe Verkehrsfrequenz ausgelegt, was zu einer unübersichtlichen Verkehrssituation führen wird. Laut Gutachten Nr. 2212/2767C werden bereits jetzt an einigen Anrainerstraßen des neuen Baugebiets die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass der Großteil der Fahrzeuge direkt auf die bzw. von der Sperbersloher Straße fährt (was in der aktuellen Version des Bebauungsplans nicht mehr der Fall wäre) und damit die zusätzliche Lärmemission für das Baugebiet „Neues Ortszentrum“ unterschätzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsführung wird dementsprechend die Lärmemission zusätzlich verschärfen. Gleichzeitig ist das Baugebiet „Ortsmitte“ von der Gestaltung und der Verkehrsführung nicht für Durchgangsverkehr ausgelegt, was zu einer Beeinträchtigung des Rad- und Fußverkehrs kommen kann. 4. Höhe der Neubauten Die geplante Erhöhung der Wandhöhe auf 6,5 m und der Firsthöhe auf bis zu 9 m in den Baugebieten WA1 führt zu einer starken Einsehbarkeit meines Grundstücks und je nach Auslegung der Bebauungsgrenzen durch die neuen Besitzer zu einer „erdrückenden“ Nähe. Zusätzlich verändert die geplante Art der Bebauung (zwei Vollgeschosse wie bspw. bei Toskanahäusern / Stadtvillen) den Charakter des Wohngebiets und beeinträchtigt das Ortsbild. 5. Unzureichende Planung der Entwässerung Die geplanten Versickerungsflächen für Oberflächenwasser öffentlicher Flächen sowie der Eigentümer scheinen mir nicht ausreichend evaluiert. Die Bodenuntersuchungen an ausgewählten Positionen des neuen Baugebiets lassen meiner Meinung nach keine verlässlichen Rückschlüsse auf die Eignung der geplanten Versickerungsflächen (Bodenbeschaffenheit, Fließrichtung) zu. Zudem scheinen die zunehmenden Niederschlagsmengen nicht in die Planungen einbezogen. Es besteht die Sorge, dass bei Regenfällen das Sickerwasser in die Keller der Bestandsgebäude eindringt und Schäden verursacht. Der Bebauungsplan enthält keine klare Regelung, wie die sachgemäße Versickerung auf den neuen Grundstücken sichergestellt und kontrolliert wird. Forderung Ich bitte Sie daher alternative Standorte für das Baugebiet zu prüfen und bestehende Flächen im Ortskern für die Gemeindeentwicklung zu nutzen. Weiterhin bitte ich um eine Überarbeitung des Bebauungsplans, um die oben genannten Punkte zu berücksichtigen. Sowohl das Konzept zur Entwässerung als auch zum Verkehrslärm verlangen eine Präzisierung / Aktualisierung auf die aktuelle Planvariante. Sollte der Plan in seiner aktuellen Form umgesetzt werden, behalte ich mir vor, weitere rechtliche Schritte zu prüfen. Hierzu gehört auch die Bestellung eines Gutachters vor Durchführung der Baumaßnahmen und bei auftretenden Wasserschäden der Rechtsweg. Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs meines Einwands und eine Rückmeldung zu den nächsten Schritten. Mit freundlichen Grüßen
Ö14	29.01.2025	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfann, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, Grundsätzlich begrüße ich die aktuelle Planungsvariante. Aber ich habe noch einige Anmerkungen, bzw. Einwände:

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		1.) Verkehr Sperbersloher Str.: Es fehlen verkehrsberuhigende Maßnahmen, welche die Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs reduzieren (Verkehrinseln, Poller,...). Wie schon oft angemerkt, wird die Begrenzung auf 30 km/h oft nicht eingehalten. Diese Maßnahmen fehlen auch bei der neuen, langen und breiten Erschließungsstraße in Oberlohe. 2.) Verkehrsgutachten: das Gutachten muss in folgenden Punkten angepasst werden: - das Gutachten bezieht sich nicht auf die aktuelle Planvariante - zum Messzeitpunkt war wegen starken Schneefalls und hoher Corona-Inzidenz erheblich weniger Verkehrsaufkommen als an normalen Tagen. -zum Messzeitpunkt fand kein landwirtschaftlicher Verkehr statt. Dieser bedeutet sowohl eine starke Lärmbelastung als auch Behinderung des durchfließenden Verkehrs. 3.) Parkplätze: die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist viel zu gering. Z.Bsp. können Dienstleistungen (Therapie, Pflege, Anlieferung, Besucher,) so nicht gut erbracht werden (siehe Leerstetten: Brunnenstr., Engelhardstr.,.....). Die Parkplätze der Sperbersloher Straße sind jetzt schon bei Veranstaltungen zu gering und es wird verkehrswidrig geparkt. Wo sollen dort Besucher parken? 4.) Erhaltung des Fußweges: der Wanderweg ist gestrichen. Dieser Weg wird sehr viel benutzt!!!! Sowohl von Hundebesitzern, Joggern, Spaziergängern.... Es gehen auch regelmäßig ganze Kindergartengruppen dort entlang. Die neue Straße in Oberlohe wird ja sehr stark befahren sein, ist also kein Ersatz für einen Wanderweg. Deshalb bitte ich um Erhaltung dieses Weges. 5.) Bolzplatz: eine Verlegung des Bolzplatzes in die Gemeindemitte ist für die Anwohner nicht zumutbar, bzw. müsste mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen versehen werden. Diese wurden aber schon bei der Planung "grüne Mitte" verworfen. Schon zum jetzigen Zeitpunkt ist es nicht möglich für Ordnung randalierender und lärmender Personen zu sorgen. (ein z.Bsp. geeigneter Platz wäre bei der neuen Feuerwehr....). Da es keine Planung für Jugendeinrichtungen (abends/ nachts) gibt, ist diese Verlegung abzulehnen. Ich bitte Sie, diese Punkte nochmals zu überdenken.
Ö16	28.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich meine Einwände im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ mit integriertem Grünordnungsplan Ihnen mitteilen. Von Seiten der Gemeinde wurde mehreren Anwohnenden beim Grundstückskauf versichert, dass es keine Erweiterung des Baugebiets in östlicher Richtung geben wird. Diese Zusage wird nun gebrochen. Dem verwehre ich mich hiermit. Ausserdem ist die Entwässerung bei dieser Lösung mangelhaft oder zumindest aus meiner Sicht hoch risikobehaftet und auch die Lärm- und Verkehrsbelastung wäre nicht den Gegebenheiten angemessen. Desweiteren geht selbst aus dem Gutachten des Planungsbüros hervor, dass die Verkehrsanbindung über die Sperbersloher Straße am sinnvollsten ist entsprechend der vorhandenen Straßenauslegungen und Verkehrsbelastungen. Nur aus einem einzigen Grund empfiehlt man die zusätzliche Anbindung durch das bestehende Wohngebiet, nämlich dass ein einziger Zufahrtsweg nicht ideal ist (beispielsweise im Fall von Sperrungen oder Notfällen). Dies ließe sich einfach durch eine Bedarfszufahrt über Köhler- und Ginsterweg lösen, ohne teure Umbauten und wesentlich höhere zusätzliche Belastung in diesem Bereich im Vergleich zur zusätzlichen Belastung bei alleiniger Anbindung Sperbersloher Straße. Weiterhin spreche ich mich aufgrund Lärm und Emissionen gegen die Variante Anbindung über Köhlerweg aus. Das überarbeitete und in der Auslegung eingestellte Gutachten zur schalltechnischen Verträglichkeit vom 18.11.2024 weicht in wesentlichen Punkten von dem bereits veröffentlichten Gutachten vom 09.01.2024 ab. Den vorliegenden Verkehrs- und Lärm-Gutachten liegen falsche Prämissen zugrunde und wurden nicht für die neue Variante (den "parteipolitischen Kompromiss") angepasst.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Verkehrs- und Lärmbelästigung sowie Verkehrssicherheit für die Kinder wären inakzeptabel. Höchst fragwürdig scheint mir die Annahme im letzten Gutachten, dass keine zusätzlichen Fahrzeuge im Köhlerweg anzusetzen wären. Wofür dann die Aufwände diese Anbindung überhaupt zu realisieren und dafür Steuergelder zu verwenden? Gegenüber der aktuellen Zählung von 153 Fahrzeugen nennt Herr Pfann im Artikel der NZ eine Zahl von 1258 Fahrzeugen. (Woher kommt dieser Wert? Vor allem aber, warum wird diese Zahl nicht als Prämisse im Lärmgutachten zugrunde gelegt? Dies würde zu erheblich höheren Emissionen im Gutachten führen. Aufgrund dieser Widersprüche wende ich mich gegen den vorgeschlagenen "Kompromiss" des Gemeinderats. Darüber hinaus ist dies kein Kompromiss im Sinne der optimalen Anbindung gegenüber der vorherigen Variante mit Anbindung über Ginster + Köhlerweg, im Gegenteil handelt es sich nun um eine Konzentration (vermutlich Verdopplung des Verkehrs) auf den Köhlerweg. Ein parteipolitischer Kompromiss mag es sein, in der Sache ist es eine Verschlechterung. Überhaupt wundere ich mich über die Notwendigkeit eines Kompromisses, wenn in der Bürgerbeteiligung ein extrem klares Votum von über 126:3 gegen einen Durchstich Köhlerweg/Ginsterweg vorlag. Warum werden für hohe Aufwände und Kosten die Bürger beteiligt und danach wird das Ergebnis ignoriert? Dieser Umgang mit Steuergeldern scheint mir rechtlich angreifbar. Ausserdem erhebe ich Einwände gegen die Entwässerungsplanung. Diese scheint nicht ausreichend und in hohem Masse zukünftig gefährdend für die Bestandsimmobilien. Rechtliche Schritte im Falle eines Schadens behalte ich mir vor. Ferne erhebe ich Einwände gegen die Umwidmung des Köhlerwegs von einer Anwohnerstraße in eine Durchgangsstraße. Aufgrund Sicherheit und Verkehrsbelastung, Charakter und Funktion der Anwohnerstraßen als auch des Gebietserhaltungsanspruchs, weiters aufgrund Planungsänderungen und mangelnder Begründung. Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, wie und auf welcher rechtlichen Grundlage über meine Einwände entschieden wird und welche inhaltlichen Abwägungen getroffen werden dabei. Mit freundlichen Grüßen
Ö17 Sowie inhaltlich identisch, im Wortlaut minimal abweichend : Ö15	29.01.2025	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfann, mit großem Interesse haben wir die Vorstellung der Bebauungsplanvariante 3 zum Baugebiet „Oberlohe“ verfolgt. Wir, die Interessengemeinschaft Sperbersloher Straße, geben hiermit fristgerecht unsere Stellungnahmen zu der Bebauungsplan Variante ab und bitten um Verteilung an den Marktgemeinderat, sowie um Berücksichtigung in der weiteren Planung des Bebauungsgebietes „Oberlohe“. Folgende Punkte möchten wir für die weitere Planung anregen bzw. bitten wir zu berücksichtigen: IGS Stellungnahme zu Bebauungsplan Variante „Oberlohe“, unter Berücksichtigung der im Bürgerportal bereitgestellten Unterlagen Planvariante 3: Wir begrüßen es ausdrücklich, dass die Planvariante 3 hinsichtlich der Erschließung des Baugebietes den von uns vorgetragenen Bedenken in unserer Stellungnahme bzw. unserem Alternativvorschlag vom 14.12.2022 (Ö53) in großen Teilen Rechnung trägt und unsere Anregungen für die Gestaltung und Verkehrserschließung des Baugebietes aufgenommen wurden. Im Folgenden gehen wir inhaltlich auf die Planvariante 3 des Bebauungsplanes 18 und den zugrundeliegenden Gutachten und Stellungnahmen ein: Verkehrsuntersuchung 211-187-A vom 24. Februar 2022

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Die Verkehrserhebung erfolgte am 7. und 8. Dezember 2021. Auf Basis dieser Verkehrserhebung erfolgte die Verkehrsumlegung auf die damals diskutierten Planvarianten. Die Verkehrsumlegung ist Grundlage des Lärmgutachtens. • Die kurzzeitige Verkehrserhebung spiegelt nicht den tatsächlichen Verkehr insbesondere in der Sperbersloher Straße wider. • In dem Zeitraum der Verkehrserhebung galten Beschränkungen hinsichtlich der 15. Bayerischen Infektionsschutz-Maßnahmenverordnung (15. BayIfSMV), die auch Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen hatten. • In dem Zeitraum der Verkehrserhebung (Wintermonat) erfolgte keine landwirtschaftliche Nutzung/Bearbeitung der im Bereich Schwanstetten – Furth anliegenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen. • Gerade der landwirtschaftliche Verkehr macht einen hohen Anteil an Verkehr und Straßenverkehrslärm in den Monaten März bis Oktober aus. • Dabei kann Tags und zum Teil nachts erheblicher landwirtschaftlicher Verkehr auch mit sehr schwerem Gerät (Güllefahrzeuge, Mähdrescher, Traktoren mit Anhängern, Traktoren mit Pflugeschirr, Düngemittelfahrzeuge etc.) beobachtet werden. Daher ist auch der Auswertzeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr ungeeignet, um die tatsächlichen Verhältnisse abzubilden. • Infolgedessen ist der Anteil des landwirtschaftlich verursachten Verkehrsaufkommens nicht erfasst und wird daher auch im Lärmgutachten nicht herangezogen. • Das Verkehrsgutachten untersucht nicht die jetzt vorgelegte Planvariante und ist damit für die weitere Beurteilung nicht geeignet. Fazit: Das vorliegende Verkehrsgutachten bildet das tatsächliche Verkehrsaufkommen nicht realistisch ab und kann nicht als Grundlage für das Lärmgutachten herangezogen werden. Auch die Projektion auf die damaligen Planvarianten bildet nicht die Verhältnisse nach der jetzt vorgelegten Planvariante ab. Daher fordern wir eine erneute Verkehrsuntersuchung, die realistische Verhältnisse des heutigen Verkehrs über das ganze Jahr inklusive landwirtschaftlicher Verkehr abbildet, sowie eine neue Prognose auf die jetzige neue Planvariante erstellt. Diese neue Verkehrserhebung muss nachfolgend als Grundlage des darauf aufbauenden Lärmgutachtens herangezogen werden. Schalltechnisches Gutachten Nr. 2212/2767C vom 18. November 2024 Das Gutachten verweist darauf, dass die herangezogene Verkehrsprognose aus dem Verkehrsgutachten nicht der jetzt vorgelegten Planvariante entspricht und falls die Variante genauer überprüft werden sollte, dass das Verkehrsgutachten entsprechend zu überarbeiten sei. Bei den Berechnungen wird ein Schwerverkehranteil in der Sperbersloher Straße zwischen 3% und 4% angenommen. Ob dieser in dem Bauhofverkehr begründet ist oder auch landwirtschaftlichen Verkehr beinhaltet ist nicht nachvollziehbar. Der Anteil entspricht jedoch nicht den Erfahrungen der Anwohner insbesondere in den Bewirtschaftungszeiten der landwirtschaftlichen Flächen. Auch hierzu liefert die Verkehrsuntersuchung keine validen Eingangsgrößen. Das Gutachten stellt fest, dass bereits in der Bestandssituation am Ginsterweg und an der Sperbersloher Straße die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Vorgabe des Landratsamtes Roth) überschritten werden. Weiter stellt das Gutachten fest: „sofern die Einhaltung der Orientierungswerte angestrebt werden soll, müssen noch geeignete Maßnahmen ermittelt werden“. Dies wiederum wirft folgende Fragen auf: • Wie steht die Gemeinde dazu? • Wird die Einhaltung der Orientierungswerte angestrebt? • Wenn ja, welche Maßnahmen sind geplant, um die Orientierungswerte einzuhalten? • Wenn nein, warum nicht? Bezüglich des Freizeitlärms auf Bolzplatz und Beach Volley Ball Feld wird im Lärmgutachten eine Regelnutzung angenommen und die Lärmemissionen als unschädlich für die Anwohner dargestellt. Tatsächlich beobachten die Anwohner jedoch in der Ist-Situation eine Nutzung dieser Flächen außerhalb der

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Regelnutzung durch Jugendliche als abendliche Partyzone mit erheblichem Potential zur Ruhestörung. Dieser Aspekt ist in der Begutachtung nicht enthalten, auch sind seitens der Gemeinde keine Vorschläge enthalten, wie die Regelnutzung von Bolzplatz und Beach Volley Ball Feld sicherzustellen ist. Auch die Verlagerung der Plätze als Alt. I und Alt. II lösen das Problem nicht, sondern verlagern dieses nur. Hier sei auch an die Lärmgutachten im Rahmen des Vorhabens „Grüne Mitte“ durch das Büro Messinger-Schwarz (Nr. 1111/1867C) erinnert. Wir gehen daher davon aus, dass die Alternativstandorte Alt. I und Alt. II bei der Verlagerung des Bolz- und Volleyballplatz nicht weiterverfolgt werden. Andernfalls behalten wir uns Einspruchsmöglichkeiten im weiteren Verfahren vor. Außerdem sind im Lärmgutachten auch nicht die Auswirkungen des erhöhten Verkehrs auf die Anlieger im Bestand der „Alte Straße“ enthalten. Fazit: Das Lärmgutachten weist Mängel in Bezug auf den Ist-Zustand und die Prognose des Verkehrslärmes insbesondere in Bezug auf den landwirtschaftlichen Verkehr auf. Die Verkehrsströme werden aus der Verkehrsuntersuchung abgeleitet und entsprechen nicht der jetzt vorgelegten Planvariante. Damit sind die daraus abgeleiteten Prognosen nicht valide. Der Freizeitlärm infolge des Bolzplatzes und dessen regelwidriger Nutzung wird völlig unterschätzt. Damit wird auch die angedachte Verlagerung Alt. I und Alt. II des Bolzplatzes in seiner Auswirkung auf die Anwohner völlig unterschätzt. Das mangelbehaftete Gutachten wird daher in der vorgelegten Form abgelehnt und muss überarbeitet werden. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Unter anderem ist der Bestand eines Brutpaares der Feldlerche in unmittelbarer Nähe des Baugebietes festgestellt worden. In Kapitel 3.2 CEF1 werden die Maßnahmen beschrieben, die zu ergreifen sind, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu erhalten. Insbesondere gehört dazu die Schaffung einer Ausgleichsfläche von 0,5 ha in der freien Feldflur, die mit einer standortspezifischen Saadmischung lückig zu besäen ist und in der Zeit von 1.3. bis zum 1.8. nicht bewirtschaftet werden darf. Die Baufeldräumung schließlich ist gemäß saP nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich. Frage: • Wo und wann wird diese Ausgleichsfläche angelegt? • Ist sichergestellt, dass diese Fläche dauerhaft als Brutgebiet zur Verfügung steht und somit nur extensiv genutzt werden kann? • Nach unserem Verständnis muss - zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - diese Fläche vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen angelegt sein. Wie wird das sichergestellt? Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen Als Ausgleich ist eine mesophile Hecke mit ca. 7,5 m Breite am Nordrand bzw. Ostrand der Bebauung vorgesehen. Frage: • Wer ist für die Anlage und kontinuierliche Pflege zuständig? Baugrundgutachten Das Baugrundgutachten stellt zum Teil oberflächennahe anstehende bindige Böden fest, deren Durchlässigkeitsbeiwert k_f teilweise deutlich geringer als $1 \cdot 10^{-6}$ m/s ist. Bei diesen Böden ist gemäß den Vorgaben des ATV Merkblattes A 138 eine Versickerung nicht möglich. Das Gutachten weist darauf hin, dass für die Errichtung eines Wohngebäudes ein entsprechendes separates Baugrundgutachten erforderlich ist. Dieser Hinweis ist im Planblatt mit den textlichen Festsetzungen nicht enthalten, sodass Bauwillige hier ggf. unwissentlich die Entwässerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück unsachgemäß vornehmen.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Aufgrund der zum Teil bindigen Böden und der in geringer Tiefe anstehenden Sandsteinschichtung, die im nördlichen Teil des Gebietes in Richtung der Bestandsgebäude geneigt ist, besteht u.E. die Gefahr von Feuchteschäden infolge abgeleitetem Niederschlagswasser für Bestandsbauten. Der in der Begründung angeführte Notüberlauf der Versickerungsflächen nach Süden in den Hembach ist nicht näher geplant und bedarf einer Konkretisierung. Frage: • Wie soll dieser Notüberlauf gestaltet sein? Fazit: Die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken kann problematisch sein. Individuelle Baugrundgutachten unter Angabe der Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser sind von den Bauherren mit Bauantragstellung abzufordern und zu genehmigen. Der Notüberlauf in den Hembach ist zu planen und mit der Erschließung gleichzeitig baulich zu errichten. Verkehrsführung Unklar ist die Parkraumgestaltung im Bebauungsgebiet. Die eingezeichneten öffentlichen Parkplätze dürften den Bedarf nicht decken. Sind Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen geplant? Ein Rückstau von parkenden Fahrzeugen in die Sperbersloher Straße oder in das Gebiet Köhlerweg ist zu vermeiden, da es hier heute schon zu Engpässen kommt. Wie soll die Einmündung der Erschließungsstraße an die Sperbersloher Straße erfolgen? Rechts vor links oder mit abgesengtem Bordstein als nachrangige Straße? Oder doch mit Kreisverkehr? Welche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den neuen Straßen und der Sperbersloher Straße sind geplant? Schon heute kann ein häufiges Überschreiten der vorgeschriebenen Geschwindigkeit - auch im Bereich des Kindergartens und Übergang des Radweges nach Leerstetten zum Parkplatz Rathaus festgestellt werden. Der geplante Standort für die Kindertagesstätte / Kindergarten führt zu erheblicher Mehrbelastung im Straßenverkehr. Für jedes Kind, dass dort einen Platz hat und das mit einem PKW gebracht und geholt wird, finden täglich jeweils 4 Fahrten (An- und Abfahrt, bringen & holen) durch Köhlerweg, Sperbersloher Straße und das neue Wohngebiet Oberlohe statt. Hier muss seitens der Marktgemeinde eine verträglichere Lösung gefunden werden! Die vom Team Oberlohe per Presse (Schwabacher Tagblatt vom 11. Januar 2025, Seite 35) angekündigte Eingabe, den Köhlerweg lediglich als Bedarfszufahrt auszuweisen wird seitens IGS strikt abgelehnt, da damit der mühsam gefundene Kompromiss der gerechten Verkehrsführung wieder aufgelöst würde und die Sperbersloher Straße den zusätzlichen Verkehr allein aufnehmen müsste. Hier wird nochmals auf die von uns in unserer Stellungnahme vom 14. Dezember 2022 bezüglich der Planvariante 2 vorgetragenen Punkte hingewiesen. Schlussbemerkung Der vorgelegte Bebauungsplan mit den dazugehörigen Unterlagen und Gutachten weist im Detail einige gravierende Mängel auf. Dazu gehören: • Nicht mehr aktuelles bzw. relevantes Verkehrsgutachten • Ein in Teilen unzureichendes und von falschen Voraussetzungen ausgehendes Lärmgutachten • Unklarheiten bezüglich der Anlagen von Ausgleichsflächen • Nicht ausreichende Berücksichtigung der Gefährdung der vorhandenen Bestandgebäude durch abgeleitetes Oberflächenwasser Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Verlagerung des Bolzplatzes (Alt. I / Alt. II) bereits bei der Planung der „Grünen Mitte“ schalltechnisch geprüft wurde und die Belastung für die angrenzende Bebauung als zu hoch eingestuft wurde.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Der Standort der neuen Kindertagesstätte / des Kindergartens ist zu überprüfen und es muss seitens Marktgemeinde eine verträglichere Lösung gefunden werden. Wir fordern Sie hiermit auf, diese Mängel an der Planung vor weiteren Schritten in dem Vorhaben zu beseitigen und die Öffentlichkeit über die Ergebnisse der Nacharbeiten zu informieren. Wir werden das Vorhaben auch weiterhin konstruktiv und kritisch begleiten.
Ö18	30.01.2025	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfann, mit dieser Einwendung wenden wir uns gegen die geplante Umwidmung des Köhlerwegs von einer Anwohnerstraße in eine Verbindungsstraße im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 „Oberlohe“. Die genannte Straße hat im bisherigen Wohnbaugebiet Sackgassencharakter. In dem bestehenden, verkehrsberuhigten Wohngebiet sind zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Familien angelegt, so zum Beispiel der Burgspielplatz, der im Winter stark frequentierte Schlittenberg und, nicht zu vergessen, der stark genutzte und von den jungen „Kickern“ geliebte Bolzplatz im Köhlerweg. Warum werden solche Wege durch öffentliche Zufahrtsstraßen ersetzt? Durch die Erschließung der Zufahrtsstraßen in das neue Baugebiet „Oberlohe“ werden diese Freizeitflächen (zum Teil) vernichtet, und noch viel schlimmer, es wird die Gefährdung von spielenden Kindern und Anwohnern durch zusätzlichen, motorisierten Verkehr in Kauf genommen. Es ist in keinsten Weise nachvollziehbar, warum diese Straße, die schon immer „verkehrsberuhigte“ Stichstraße war und vor allem als Zufahrtswege zu den Häusern konzipiert wurde, nun als Durchgangsstraße in das neue Wohnbaugebiet „Oberlohe“ umqualifiziert werden soll. Der Köhlerweg hat eine Fahrbahnbreite von 5,5m, die zudem durch seitlich parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird, es gibt keine Gehwege, also sichere Bereiche, insbesondere für Kinder, die sich auf dem Weg zur nahen Schule befinden. Schulkinder (sowie künftig Kita-Kinder und diese Abholende) und Autofahrende auf dem Weg zur Arbeit müssen sich zur gleichen Zeit die Fahrbahn teilen. An der Kreuzung Köhlerweg/Alte Straße, die für Schulkinder von Süden kommend nicht einsehbar ist, würde der erhöhte Verkehrsfluss durch die aktuelle Planvariante, ein erhebliches Risiko darstellen. Die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte mit direkter Anbindung an den Köhlerweg verschärft diese Situation nochmals, da Hol- und Bringpflicht besteht ist einerseits mit mehr Verkehr, andererseits auch mit mehr Kindern auf der Fahrbahn zu rechnen. Diese zu erwartende Verschärfung der Verkehrssituation im Köhlerweg ist in der vorliegenden Planung überhaupt nicht berücksichtigt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die ursprünglichen Varianten verworfen werden, und die derzeitige Variante, mit deutlich höheren Belastungen für den Köhlerweg, ohne weiterführende Untersuchungen zur Abstimmung gelangt ist. Die Umwidmung einer Wohnstraße ohne Gehwege in eine Verbindungsstraße ist ein erheblicher Eingriff in die Sicherheit aller und die Lebensqualität der dort ansässigen Familien. Wir fordern daher die Gemeinde auf, die Planung hinsichtlich der Umwidmung des Köhlerwegs zu überdenken und die Nutzung als Verbindungsstraße abzulehnen. Bitte teilen Sie uns schriftlich mit, wie und auf welcher rechtlichen Grundlage über unsere Einwendung entschieden wurde und welche inhaltlichen Abwägungen getroffen wurden. Mit freundlichen Grüßen
Ö20	30.01.2025	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfann, wir haben 2008 unser Grundstück in Feldrandlage am östlichen Ortsrand gekauft und haben zur Entfernung des Geh- bzw. Feldweges folgende Einwände:

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Der Feldweg gewährleistet einen Mindestabstand zu den geplanten Nachbargrundstücken. Grundlage unserer finalen Kaufentscheidung im Jahr 2008 war u.a. auch die Auskunft der Gemeinde (damals durch Herrn Hammer erteilt), dass es keine Bebauung an den östlich gelegenen Nachbargrundstücken geben wird. Dass im Lageplan von 1990 der Feldweg eindeutig dargestellt ist und somit auch die Grundlage für die damalige Bebauung bildete, lies uns der Aussage der Gemeinde Glauben schenken. Weiteres Indiz, dass die getroffenen Aussagen und Annahmen korrekt waren, ist, dass die Häuser auf den Grundstücken Zeidlerweg 21, 23 und 25 allesamt an der östlichen Grundstücksgrenze „ausgerichtet“ sind. Zudem wurden für die Bepflanzung im Bebauungsplan von 1981 detaillierte Forderungen gestellt, die eine Zugänglichkeit und Pflege von der Straßen-ZWegseite erforderlich machen, u.a. wurde eine Heckenvorpflanzung gefordert, die zwangsläufig für die Pflege auch die Zugänglichkeit von der Wegseite erforderlich macht. Als Argument für die Entfernung des Feldweges wird schlecht abfließendes Oberflächenwasser auf dem Feldweg genannt. Dafür wird eine Begründung bzw. nicht veröffentlichtes Gutachten herangezogen, dessen Zweck im Wesentlichen in der Vergrößerung der zu veräußernden Grundstücksflächen zu sehen ist. Seitdem wir hier wohnen (2008) haben wir auf dem Feldweg kein Oberflächenwasser feststellen können, dass länger als wenige Minuten auf den Feldweg gestanden hat. Diese Beobachtung wird auch von anderen Anrainern bestätigt. Die Begründung des Gutachtens ist daher weder durch eine Erfahrung noch durch eine Beobachtung zu belegen. Die Entfernung des Feldweges kommt einer gravierenden Einschränkung von Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten gleich und verstößt damit gegen unsere Gewohnheitsrechte. Wichtig ist daher den Bebauungsplan so zu gestalten, dass an den Gärten der vorhandenen Bebauung ebenfalls wieder Gärten angrenzen und zwischen diesen ein Feldweg erhalten bleibt. Bitte teilen Sie uns Ihre Entscheidung über unsere vorstehende Einwendung schriftlich mit.
Ö21	30.01.2025	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfann, wir fordern Sie nochmals auf, die Möglichkeit eines Vorkaufrechts für einen angemessenen Streifen (mind. 5 Meter Breite) jeweils für die Länge der zugehörigen Grundstücke zu prüfen. Dieser Wunsch wurde bereits mehrfach von den direkten Anrainern geäußert/mitgeteilt/ beantragt, jedoch wurde bisher seitens der Gemeinde oder des Planungsbüros weder in der Phase der frühen Anwohnerbeteiligung, noch in den veröffentlichten Planvarianten Stellung zu diesem Punkt bezogen. Die Anrainer in der Sperbersloher Str. 28, 30, 50, 52 haben im Rahmen der Umgestaltung der „Grünen Mitte“ eine Grundstückserweiterung zu Lasten der Gemeinbedarfsfläche um 10m zu einem Vorzugspreis erhalten. Die Häuser auf den Grundstücken Zeidlerweg 21, 23 und 25 sind allesamt an der östlichen Grundstücksgrenze „ausgerichtet“. Durch eine Bebauung der neu geplanten Flächen ohne Grundstückserweiterung für die genannten, direkten Anrainer und durch die geplante „Entfernung“ des Feldweges werden die Neubauten in sehr beengender Weise an die bestehenden Häuser heranrücken. Das neu geplante Grundstück, das sich an unser Grundstück östlich anschließt, hat einen sehr schmalen Gartenstreifen, der auch für die Versickerung genutzt werden soll. Damit das zu versickernde Wasser nicht in die verfüllte Baugrube und über die Drainage in den Kanal fließt oder unseren Keller beschädigt, ist ein größerer Abstand dringend erforderlich, der möglicherweise in ausreichendem Maße durch eine Grundstückserweiterung erreicht werden. Im Übrigen sind die Eigentümer der Grundstücke Zeidlerweg 21, 23 und 25 sich im Vorfeld darüber einig, einen Grundstückskauf vorzunehmen. Somit könnte dieser Sachverhalt angemessen in der Bauplanung berücksichtigt werden. Wir erwarten ein entsprechendes Angebot, um einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen der geplanten Bebauung zu gewährleisten.
Ö24 Sowie im Wort- laut iden- tisch: Ö39;	25.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, Stellungnahme im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ mit integriertem Grünordnungsplan. Beim Erwerb des Grundstücks wurde uns von Seiten des Marktes Schwanstetten versichert, dass es in östlicher Richtung keine Erweiterung des Baugebietes geben wird. Diese Aussage geht auch so aus dem damals erstellten Flächennutzungsplan hervor. Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1990, Seite 60

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
Ö58; Ö64; Sowie inhaltlich identisch, jedoch um persönliche Kommentare ergänzt: Ö26, Ö46 & Ö53		„Ein darüberhinausgehendes Wachstum wird von der Gemeinde nicht gewünscht. Vielmehr ist es Ziel, die Altortbereiche qualitativ so zu verbessern, daß sie wieder vermehrt für eine Wohnnutzung attraktiv werden.“ Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1990, Seite 63 „Über den Bestand hinaus ist keine weitere eigenständige Flächenentwicklung vorgesehen.“ In der Ausweisung des neuen Baugebietes „Oberloher Feld“ sehe ich einen Widerspruch zu den getroffenen Aussagen. Auch der Wert der Immobilie sinkt durch die zusätzliche Bebauung. Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, wie und auf welcher rechtlichen Grundlage über meine Einwendung entschieden wurde und welche inhaltlichen Abwägungen getroffen wurden. Mit freundlichen Grüßen
Ö27	30.01.2025	Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 18 Oberlohe Umwidmung des Köhlerwegs von einer Anwohnerstraße in eine Durchgangsstraße Sehr geehrte Damen und Herren Hiermit nehme ich Stellung im Rahmen der formellen Beteiligung gern. § 3 Abs 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 Schwand Oberlohe im integrierten Grünordnungsplan Mit dieser Einwendung wende ich mich gegen die geplante Umwidmung des Köhlerwegs von einer Anwohnerstraße in eine Verbindungsstraße wie sie im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 Oberlohe geplant ist. Das damalige neue Ortszentrum wurde 1981 als verkehrsberuhigtes Wohngebiet beschlossen ohne Gehwege und ohne Durchgangsverkehr. Der Köhlerweg und der angrenzende Zeidlerweg wurden als Anwohnerstraße konzipiert mit der primären Nutzung für Anliegerverkehr, für Lieferanten und Dienstleister. Ziel war die Schaffung eines verkehrsberuhigten Wohngebiets mit geringer Lärmbelästigung, einer hohen Lebensqualität und Sicherheit zu gewährleisten. Siehe dazu die Begründung der Gemeinderates im Rahmen der Beschlussfassung von 1981. Dies soll ohne notwendigen Grund zerstört werden. Die Umwidmung des Köhlerwegs ist ein erheblicher Eingriff in die Sicherheit und Lebensqualität obwohl es eine tragfähige Alternative über die Sperbersloher Straße mit breiten vorhandenen Gehwegen und geregelten Parkplätzen gibt. Ich fordere die Gemeinde auf die Planung hinsichtlich der Umwidmung des Köhlerwegs und der Nutzung als Verkehrsverbindungsstraße aufzugeben und abzulehnen. Mit freundlichen Grüßen
Ö28	31.01.2025	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfann, sehr geehrte Gemeinderäte des Markt Schwanstetten, mit großer Sorge haben wir in dem hier vorliegenden Planungsentwurf die Überlegungen der Marktgemeinde und deren Absichten zur Kenntnis genommen den vorhandenen Bolzplatz als auch das Beach-Volleyball-Feld in die zentrale Mitte des Ortszentrums und entlang der Fußgängerzone des Marktplatzes anordnen zu wollen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass seit Jahren den Bewohnern der Marktgemeinde als auch deren Gemeinderäten die ungelöste Problematik um die regelmäßigen nächtlichen Ruhestörungen nicht entgangen sein dürften, die von der unkontrollierten Nutzung der beiden Freizeiteinrichtungen ausgehen. Wiederkehrende Ärgernisse über „Gröl-Gebärden“ teils alkoholisierten Jugendlicher als auch ausufernder Beschallung durch sog. Ghetto-Blasten mit deren als unangenehm wahrzunehmenden

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		bass-lastigen Hintergrundmusik veranlassen die davon und im Umfeld betroffenen Anwohnern wiederkehrend dazu, die Polizeidienststelle Roth anzurufen und ein unverzügliches Abhilfeverlangen zu stellen. Das wiederholte Erscheinen der Polizeistreifen führt bekanntermaßen nur zu einem Kurzzeiterfolg, der sich aber in den fortfolgenden Tagen bereits verliert und wiederum zu den bekannten und untragbaren Zuständen in Form von abendlichen Ruhestörungen, bis über die Mitternachtszeit hinaus, erzeugt. Von Seiten der Polizeidienststelle, die hier im Interesse der Bewohner ihr möglichstst unternimmt, wird jedoch wiederholt auf die eigentliche Verantwortlichkeit der örtlichen Gemeindeverwaltung verwiesen. Bekanntermaßen hält dieser Missstand bereits seit mehreren Jahren an und wird sich durch unsere gesellschaftlichen Veränderungen in Form von zunehmender Verrohung, Rücksichtslosigkeit u. dgl. prognostiziert noch deutlich zunehmen. Wirksame Abhilfemaßnahmen von Seiten der Gemeindeverwaltung werden von den Bürgern seit langem vermisst. Wie bereits erwähnt nehmen wir vor diesem Hintergrund mit großer Sorge die Überlegungen einer Standortverlagerung in die zentrale Mitte und damit auch in die direkte Nachbarschaft zu unseren Häusern zur Kenntnis. Mit der hier angedachten Maßnahme wird das Problem der wiederkehrenden nächtlichen Ruhestörungen nicht gelöst, sondern vielmehr nur auf einen anderen Standort inmitten eines anderen Wohngebietes und damit auf andere Bürger dieser Gemeinde verlagert. Dies würde unweigerlich zu neuerlichen und wiederkehrenden Polizeieinsätzen, Anzeigen, bis hin zu absehbaren gerichtlichen Auseinandersetzungen führen, welche sicherlich nicht im gegenseitigen Interesse sein dürften. Die schallschutztechnischen Richtwerte sind bereits heute gemäß dem gutachterlichen Bericht vom 10.10.2012 deutlich überschritten Mit einer gewissen Irritation haben wir die Überlegungen der Neuordnung des zusätzlich schallemittierenden Bolzplatzes als auch des Beach-Volleyball-Feldes aber auch deshalb feststellen müssen, da das Gutachten des Büros BIG Messinger + Schwarz vom 10.10.2012 bereits durch deren Berechnungsergebnisse ergeben hat, dass die schalltechnisch zulässigen Richtwerte an den davon betroffenen Wohngebäuden bereits zum damaligen Zeitpunkt, d. h. vor mehr als einem Jahrzehnt, deutlich überschritten worden sind. Das damalige Gutachten des Ingenieurbüros Messinger + Schwarz vom 10.10.2012 wurde im Zuge der damaligen Aufstellung des Rahmenplans „Grüne Mitte“ Rathausplatz, Einrichtung von Freizeiteinrichtungen und Jugendsportanlagen, Marktgemeinde Schwanstetten, erstellt. Aufgabe des Ingenieurbüros war es, schallimmissionstechnische Untersuchungen und Prüfungen der schalltechnischen Verträglichkeit im Rahmen der damaligen Bauleitplanung durchzuführen sowie notwendig anzustrebende Schallschutzmaßnahmen darzustellen. Auf den Seiten 29 und 30 sind unter dem Punkt 9 die mannigfaltigen und überbordenden, jedoch zwingend notwendigen Schallschutzmaßnahmen aufgelistet, welche damals bereits erforderlich geworden wären, um die angedachte Errichtung der Freizeitanlagen zwischen dem Rathausplatz und auch unseren Gebäuden schalltechnisch unterhalb der zulässigen Höchstgrenzwerte zu halten. Im Zuge der damaligen Gutachtenerstellung hat das Büro Messinger + Schwarz eine Untersuchung der Bestandssituation vorgenommen, welche auf Seite 9 unter Punkt 3.3 (siehe Anlage 1) als „Variante 0 - Bestandssituation“ wiederzufinden ist. Auf Seite 25 des Gutachtens, unter Punkt 8 „Berechnungsergebnisse und Beurteilung“, und dort wiederum unter dem Punkt 8.1 „Beurteilungspegel und Immissionseinwirkungen“ (siehe Anlage 2) kommt der Sachverständige zu folgendem bemerkenswerten, aber auch erschreckendem Ergebnis: Fazit: „Die Berechnungsergebnisse zeigen auf, dass bereits durch die vorhandenen Bestandsnutzungen (Parken und Freizeit Süd) die heranzuziehenden Richtwerte zum Teil deutlich überschritten werden. Dies ist insbesondere tagsüber bei Annahme eines entsprechenden Nutzungsbetrieb auf den Freizeitanlagen (Beach-volleyball und Bolzplatz im Süden), z. T. auch bei Intensivnutzung des Schul-sportfelds und insbesondere durch die nächtliche Parkplatznutzung bei Veranstaltungsbetrieb in der Gemeindehalle gegeben“..... Zu diesem Ergebnis ist der Sachverständige bereits im Jahr 2012 gekommen, somit also vor mehr als 12 Jahren! Zahlreich Studien namhafter Institute belegen eine seit Jahren kontinuierliche Zunahme des Straßenverkehrsaufkommens als auch der Freizeitaktivitäten in unserem Land, mit den damit einhergehenden

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Mehrbelastungen für die Umwelt und den negativen Lärmauswirkungen, als zunehmende Belastung und psychischen Stressfaktor mit all deren negativen Auswirkungen. Auch im Umfeld des Rathausplatzes des Markt Schwanstetten sind diese Erscheinungen seit Jahren und damit nach Ausarbeitung des Gutachterlichen Berichts Nr. 1111/1867C des Büros Messinger + Schwarz vom 10.10.2012 für alle umliegenden Bewohner deutlich wahrnehmbar. Insbesondere ist die Zunahme der Lärmentwicklung und Belastung auf folgende Erscheinungen und Ursachen zurückzuführen: • Straßenlärmbelästigung durch deutlich zugenommenes Verkehrsaufkommen in der Sperbersloher Straße infolge der Zunahme der Nutzungsgewohnheiten (mehrere Kraftfahrzeuge pro Haushalt) und der Bewohnerzunahme im Ortsteil Furth. • Seit Jahren stetige Zunahme der Veranstaltungen auf dem Festplatz, welche auch mit zunehmender Tendenz durch Lautsprecher für eine verstärkt negativ auswirkende Beschallung der umliegenden Anwohner und damit zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen sorgt. • Zunahme der Veranstaltungen in der Gemeindehalle, die teilweise auch im erweiterten Außenbereich lautstark abgehalten werden und zusätzlich zum finalen Abschluss zudem mit einem nächtlichen Feuerwerk gekrönt werden. • Zunahme der Lärmelastigung durch landwirtschaftliche Traktoren und Einsatz von Großgeräten als Erntemaschinen, die mit zunehmender Tendenz auch in den Abendstunden und Nachtzeiten (teilweise bis 24:00 Uhr) die landwirtschaftlichen Flächen bearbeiten. Diese Großfahrzeuge ignorieren insbesondere in den Nachtzeiten die geltenden Geschwindigkeitsbeschränkungen in der Sperbersloher Straße und verstärken damit nochmals die nächtlichen Lärmbeaufschlagungen. • Lärmelastigung durch Jugendliche in kleinen und größeren Gruppen, welche wiederkehrend und unbefugterweise das Schulsportgelände in den Abend- und Nachtzeiten betreten und durch lautes „Gegröle“ und lautstarke Musikbegleitung (Ghettoblaster u. a.) äußerst negativ auffallen. Gleiches ist auch auf dem Gelände des anliegenden Kindergartens St. Martin und dessen einfach zu begehenden Dachflächen feststellbar. • Lärmelastigung durch jugendliche Gruppen welche sich mit und ohne eigenem PKW regelmäßig auf dem Parkplatz zwischen Rathaus und Kindergarten St. Martin sowie dem abgesenkten Rathausinnenhof treffen und die nächtliche Ruhe durch lautstarkes „Grölen“, PKW-Audioanlagen oder Ghettoblaster-Beschallung bis nach Mitternacht stören. • Wiederkehrende Nutzung des Schulsportplatzgeländes durch schulsportfremde Nutzergruppen (z. B. Zumba-Tanzgruppe) in den Abendstunden unter Verwendung von lautstarker Beschallungsanlagen im Außenbereich. • Lärmelastigung durch die zeitlich unbegrenzte als auch unkontrollierte Nutzung und Zweckentfremdung des Bolzplatzes als auch des Beach-Volleyball-Feldes am aktuellen Standort (angrenzend an den Köhlerweg). Neben den übergebührlich lautstarken Spiel- und insbesondere abendlichen Feieraktivitäten ist auch dort der regelmäßige Einsatz von Ghettoblaster als zusätzliche Lärmquelle wahrnehmbar. Dieser Lärm fällt messbar, trotz der eigentlich großen Entfernung, ungedämpft und ungeschützt auf die Gärten, Fassaden und Fenster der nördlich gelegenen Randbebauung der Sperbersloher Straße und stören auch dort die gebotene Nachtruhe der Bewohner. Zahlreiche Anrufe von betroffenen Anwohnern des Köhlerwegs, aber auch Anwohnern der Sperbersloher Straße, bei der Polizeidienststelle Roth dokumentieren und bestätigen die wiederkehrenden, sowohl abendlichen als auch nächtlichen Ruhestörungen durch das unkontrollierte Treiben und der Zweckentfremdung des dortigen Bolzplatz- und des Beach-Volleyball-Feldes. Die hier aufgeführten Aspekte hinsichtlich der Zunahme der neu hinzugekommenen lärmbeeinflussenden Faktoren ist nicht abschließend und ließe sich sicherlich um weitere Punkte ergänzen. Sie soll vielmehr veranschaulichen, dass seit der Ausarbeitung des Gutachtens und damit seit ca. 12 Jahren die Lärmbelastungen im Umfeld des Rathausplatzes und der angrenzenden Bereiche erheblich zugenommen hat und

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		sich die Belastungen der angrenzenden Bewohner dadurch sehr negativ und zum Nachteil des dortigen Wohnwertes entwickelt haben. Unter Berücksichtigung der Feststellungen des Gutachtens des Büros Messinger + Schwarz vom 10.10.2012, welches bereits damals die schalltechnischen Belastungen durch die vorhandene Bestandsnutzung als deutlich überschritten eingestuft hat ergibt sich für uns als Teil der durch die angedachte Maßnahme betroffenen Anwohner, dass die zugenommenen bzw. hinzugekommenen Negativentwicklungen (vgl. Auflistung) der vergangenen Jahre die Einschätzung der schalltechnischen Beurteilung zu einem noch deutlicherem Fazit/Ergebnis und damit einer die Grenzwerte noch deutlich höher überschreitenden Einstufung kommen lassen würde. Zu Beachten ist, dass dabei die äußerst negativen schalltechnischen Auswirkungen einer Verlegung von Bolzplatz als auch Beach-Volleyball-Feld noch nicht einmal berücksichtigt sind. Die Ergebnisse des Gutachtens des Büros Messinger + Schwarz vom 10.10.2012 stehen in krassem Widerspruch zu den Ergebnissen des gleichen Gutachters in seinen jetzigen Ausführungen vom 18.11.2024 (Gutachtlicher Bericht Nr. 2212/2767C). Von daher müssen wir die korrekte Berücksichtigung aller Einfluss nehmenden Faktoren und damit die Richtigkeit des aktuellen Gutachtens bezüglich der angedachten Situierung von Bolzplatz als auch Beach-Volleyball-Feld erheblich in Zweifel stellen und damit als unzutreffend ansehen. Bolzplatz und Beach-Volleyball-Feld: Nichteinhaltung der Ruhezeiten / ausbleibender Verschluss der Anlagen / fehlende Kontrollen Grundlagen für die schalltechnischen Untersuchungen und Ergebnisse des Büros Messinger + Schwarz vom 10.10.2012 als auch 18.01.2024 sind die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich einzuhaltender Ruhezeiten und Nachtzeiten bzw. Nachtbetrieb. Diese wurden in den Gutachten niedergelegt und dienen damit als verbindliche Grundlage für deren Ermittlungen und Beurteilungen. Unter anderem finden sich dort folgende Festlegungen: Ruhezeit: Werktags 6:00 Uhr bis 8:00 Uhr 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr Sonn- und Feiertags: 7:00 Uhr bis 9:00 Uhr 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr Nachtzeit: ab 22:00 Bolzplatz: Nutzung bis maximal 19:00 Uhr Des Weiteren findet sich in den gutachterlichen Tabellen hinsichtlich der vorgegebenen und einzuhalten- den Ruhezeiten folgender Hinweis: „werktags per Schild eingeschränkt - bis maximal 19:00 Uhr“ Ungeachtet des Umstandes, dass die derzeitigen Lärmbelastungen, gemäß den gutachterlichen Ausführungen, an einigen Wohngebäuden bereits damals die Grenzwerte deutlich überschritten und heute erst recht überschreiten, stellen sich diesseitig nachfolgende Fragen, um deren schriftlicher Beantwortung wir bitten: • Wie bzw. durch welche Maßnahme gedenkt die Gemeinde die Einhaltung der Ruhe- und auch der Nachtzeiten kalendertäglich, d. h. von Montag bis einschließlich Sonntag, dauerhaft und gewissenhaft zu gewährleisten? • Welche erfolgversprechenden Maßnahmen gedenkt die Gemeinde bereits präventiv zu ergreifen, um eine zeitgleiche und unzulässige Nutzung des Schulsportplatzgeländes zu verhindern? Welche bautechnischen Maßnahmen beabsichtigt die Gemeinde zu ergreifen, um die weitergehende Lärmbelastung durch

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		knallende bzw. schallende Zaun- und Toranlagen zu vermeiden, so wie diese auf dem aktuellen Gelände durch Ballkontakte und Schläge deutlich wahrnehmbar sind? • Welche Personen innerhalb der Gemeindeverwaltung sind neben der Polizeidienststelle bei nächtlichen Ruhestörungen als direkte Ansprechpartner erreichbar, mit welchen Kompetenzen werden diese ausgestattet, und wie wird deren Erreichbarkeit gewährleistet? Die Beachtung und vorzeitige Beantwortung der vorgenannten, sicherlich herausfordernden, aber notwendigen Aufgaben und Verpflichtungen ist, in Anbetracht der bisherigen Erfahrungen und dem Umgang mit Beschwerden der seit Jahren alleingelassenen und Leid geplagten Anwohnern, nahe des Bolz- und Beach-Volleyball-Platzes, für unsere weitere Vorgehensweise von größter Bedeutung. Empfehlung zur Verlagerung des Bolzplatzes und des Beach-Volleyball-Feldes an einen geeigneten Ort In den letzten Jahren wurden die Bürger von Schwanstetten als auch unsere Gemeinderäte und die Gemeindeverwaltung vermehrt mit den Problemen und Auswirkungen einer zunehmend verrohenden Gesellschaft, im hiesigen Fall durch lärmende, alkoholisierte Jugendliche als auch einem regen Drogenkonsum konfrontiert. Zersplitterte Glasflaschen u. ä. Utensilien auf dem Rathausplatz sind leider keine Seltenheit, sondern an der Tagesordnung. Prognosen prophezeien durch weitere gesellschaftliche Veränderungen, in Form von zunehmender Verrohung, Rücksichtslosigkeit u. dgl., noch deutlich zunehmende Negativerscheinungen. Die Entwicklungen aber auch die gegenwärtig ablehnende Haltung der betroffenen Anwohner nahe dem derzeitigen Bolzplatz und des Beach-Volleyball-Feldes sprechen Bände. Wie bereits ausgeführt, wird mit der Verlagerung dieses Brennpunktes das Problem in keinsten Weise gelöst, es wird vielmehr nur auf andere Betroffene verlagert und womöglich in den Verantwortungsbereich Nachfolgender geschoben. Zudem wäre es traurig, wenn im Vorfeld hierzu auch noch Baumfäll- bzw. Rodungsarbeiten notwendig werden würden, um im Nachhinein feststellen zu müssen, dass die negativen Auswirkungen (Lärmbelästigung u. dgl.) der realisierten Verlagerung eine notwendige Stilllegung des Spielbetriebes erfordern würden. Es wäre vielmehr empfehlenswert, sich an zahlreichen anderen Nachbargemeinden positive Beispiele einer funktionierenden und für alle Betroffenen (Jugendliche, Sportler&Spieler, Anwohner, Bürger) zufriedenstellenden Gesamtlösung zu orientieren. Keine andere Gemeinde und ebenso kein verantwortungsbewusster und erfahrener Städteplaner verlagert lärmintensive Sportstätten und bereits bekannte Brennpunkte mit Ihren unschönen Erscheinungen in den Kernbereich Ortsmitte bzw. eines Rathausplatzes, sondern ist vielmehr bestrebt, diese Bereiche an/in schalltechnisch unproblematisch und dort bereits verortete Sportstätten zu integrieren bzw. dort anzubinden. Gelungene Beispiele sind u. a. in Katzwang als auch in Wendelstein zu finden. Dort wurde das gemeinsam gesetzte Ziel sehr erfolgreich realisiert, die Interessen Aller (Jugendlicher, Spieler u. Sportler, Anwohner) sieben Tage die Woche in Einklang zu bringen und durch den regelmäßigen sportlichen Geschäftsbetrieb (+ Sportheim) eine indirekte räumliche Aufsicht und Nähe zu generieren. Wir sind zuversichtlich, dass der Markt Schwanstetten ebenfalls die Voraussetzungen zum Gelingen einer vergleichbaren Situierung schaffen kann. Werter Herr Bürgermeister Pfann, werter Gemeinderäte des Markt Schwanstetten, mit größtem Interesse sehen wir der Beantwortung der uns wichtigen Fragen zur nachhaltigen Lösung der durch eine Verschiebung der beiden Brennpunkte bleibenden und weiterhin nicht gelösten, sondern nur verschobenen Problembereiche, entgegen. Gleiches gilt hinsichtlich der Berücksichtigung unserer Einwände und Anregungen nicht nur im Ausbau, sondern vielmehr bereits in den weitergehenden Planungen, nachdem wir ansonsten geneigt sind, analog den damaligen Planungen zur „Grünen Mitte“, rechtliche Schritte dagegen einzuleiten. Bei den weiteren Entscheidungen empfehlenswert und sicherlich dienlich wäre es, die Überlegung einzubeziehen, was jeder einzelne davon halten würde, wenn ihm diese existierenden Problemzonen in die eigene und unmittelbare Nachbarschaft gesetzt werden würden. Erlauben Sie uns noch eine abschließende Anmerkung zu der Gesamtmaßnahme „Baugebiet Oberlohe“, die bekanntlich von einer Vielzahl von betroffenen und tangierenden Bürgern mit Nachdruck und vehement abgelehnt wird. Nach uns vorliegenden Informationen war und wäre der Eigentümer der ursprünglich in Betracht gezogenen Fläche südlich des Wassertums von Leerstetten bereit dieses Grundstück zu verkaufen. An dieser Stelle wäre die angestrebte Baulanderweiterung prädestiniert, absolut plausibel, und sicherlich im Interesse einer großen Mehrheit der Bürger gewesen. Wenn auch bereits mit viel Anstrengung gegen die Interessen der eigenen und betroffenen Bürger das Bauvorhaben „Oberlohe“ durchgezogen worden ist,

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		so wäre es noch nicht zu spät, eine gute und realisierbare Variante einer bürgerunfreundlichen Variante vorzuziehen. Die sollte in Form eines Grundstückstauschs auch heute durchaus noch möglich sein. Anlage: Schallschutzgutachten
Ö29	30.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich meine Einwände im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ mit integriertem Grünordnungsplan Ihnen mitteilen. Seitens der Gemeinde wurde mehreren Anwohnern beim Erwerb ihrer Grundstücke zugesichert, dass eine Erweiterung des Baugebiets in östlicher Richtung nicht erfolgen werde. Diese Zusage wird nun gebrochen, was ich entschieden ablehne. Zudem erachte ich die geplante Entwässerungslösung als unzureichend oder zumindest als mit erheblichen Risiken behaftet. Auch die zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelastung wäre für das Gebiet nicht angemessen. Darüber hinaus geht aus dem Gutachten des Planungsbüros hervor, dass die sinnvollste Verkehrsanbindung über die Sperbersloher Straße erfolgen sollte, da diese den bestehenden Straßenverhältnissen und Verkehrsströmen entspricht. Die Empfehlung, zusätzlich eine Anbindung durch das bestehende Wohngebiet zu schaffen, basiert allein auf der Überlegung, dass eine einzelne Zufahrtsstraße nicht ideal sei - beispielsweise im Falle einer Sperrung oder eines Notfalls. Eine pragmatische Lösung wäre jedoch eine Bedarfzufahrt über Köhler- und Ginsterweg, die ohne kostspielige Umbauten realisierbar wäre und die Belastung für das Wohngebiet deutlich reduzieren würde. Des Weiteren spreche ich mich gegen eine Anbindung über den Köhlerweg aus, da sie zu erhöhter Lärm- und Emissionsbelastung führen würde. Auffällig ist, dass das überarbeitete, zur Auslegung eingestellte Gutachten zur schalltechnischen Verträglichkeit vom 18.1.2024 in wesentlichen Punkten vom zuvor veröffentlichten Gutachten vom 09.01.2024 abweicht. Die zugrunde gelegten Annahmen zu Verkehr und Lärm sind fehlerhaft und wurden nicht an die neue Variante – den politisch motivierten „Kompromiss“ - angepasst. Dies hätte zur Folge, dass sowohl die Lärmbelastung als auch die Verkehrssicherheit für Kinder auf untragbare Weise beeinträchtigt würden. Besonders fragwürdig erscheint mir die Annahme im aktuellen Gutachten, dass sich durch die Anbindung an den Köhlerweg keine zusätzlichen Fahrzeuge ergeben würden. Wozu dann überhaupt der Aufwand, diese Verbindung zu realisieren und dafür Steuergelder einzusetzen? Während eine aktuelle Verkehrszählung 153 Fahrzeuge verzeichnet, nennt Herr Pfann im Artikel der NZ eine Zahl von 1.258 Fahrzeugen. Woher stammt dieser Wert, und warum wurde er nicht als Grundlage für das Lärmgutachten verwendet? Eine korrekte Berücksichtigung dieser Zahlen würde zwangsläufig zu einer deutlich höheren prognostizierten Emissionsbelastung führen. Aufgrund dieser Widersprüche lehne ich den vom Gemeinderat vorgeschlagenen „Kompromiss“ ab. Zudem stellt diese Lösung keinen echten Kompromiss dar, wenn man die optimale Verkehrsführung betrachtet. Stattdessen führt sie zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Köhlerwegs, da der gesamte Verkehr dort konzentriert wird - möglicherweise sogar mit einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens. Politisch mag diese Lösung als Kompromiss erscheinen, sachlich betrachtet bedeutet sie jedoch eine klare Verschlechterung der bisherigen Planungen. Generell stelle ich die Notwendigkeit eines Kompromisses infrage, wenn in der Bürgerbeteiligung ein äußerst eindeutiges Votum gegen die Durchstichlösung über Köhler- und Ginsterweg mit 126:3 Stimmen vorlag. Wozu werden Bürger aufwendig beteiligt, wenn das Ergebnis letztlich ignoriert wird? Der Umgang mit Steuergeldern erscheint mir in diesem Zusammenhang rechtlich bedenklich. Zusätzlich erhebe ich Einwände gegen die Entwässerungsplanung. Diese scheint unzureichend zu sein und birgt erhebliche Risiken für bestehende Immobilien. Sollte es zu Schäden kommen, behalte ich mir rechtliche Schritte vor.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Schließlich spreche ich mich auch gegen die Umwidmung des Köhlerwegs von einer reinen Anwohnerstraße in eine Durchgangsstraße aus. Dies widerspricht sowohl Sicherheitsaspekten als auch der ursprünglichen Funktion der Straße und dem Anspruch auf Erhalt der Wohnqualität. Zudem fehlt eine nachvollziehbare Begründung für diese Planungsänderung. Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, wie und auf welcher rechtlichen Grundlage über meine Einwände entschieden wird und welche inhaltlichen Abwägungen getroffen werden dabei.
Ö30	30.01.2025	hiermit möchte ich Ihnen meine Einwände im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ mit integriertem Grünordnungsplan mitteilen. Im geplanten Baugebiet erscheint die Entwässerungslösung in dieser Planung unzureichend und birgt aus meiner Sicht erhebliche Risiken. In der vorliegenden, beschlussfähigen Variante des Baugebiets erachte ich am gravierendsten, im Hinblick auf negative Auswirkungen für die Anwohnenden und die öffentliche Sicherheit im Wohngebiet um Köhler-, Zeidler- und Ginsterweg, die zu erwartende Lärm- und Verkehrsbelastung, welche nicht mit den bestehenden baulichen Verhältnissen im Wohnviertel vereinbar ist und es auch zu vertretbaren Kosten für die Allgemeinheit nicht werden kann (z.B. in Bezug auf abgesetzte Gehwege für Fußgänger und Schulkinder). Weiterhin sehe ich eine akute Gefahr durch vermehrten Verkehr im Köhlerweg insbesondere in der Einmündung Köhlerweg in die Alte Straße. Diese ist im südlichen Bereich aufgrund der baulichen Gegebenheiten sehr schlecht einsehbar für Fußgänger. Insbesondere in den Morgenstunden, wenn sich die Schulkinder aus Schwand auf ihrem Schulweg befinden und gleichzeitig die Anwohner des neuen Wohngebiets - vermutlich in Eile - zur Arbeit fahren werden, besteht hier ein erhöhtes Unfallrisiko, welches durch diese Planvariante mit einer Erschließung über den Köhlerweg unnötigerweise forciert wird. Daher lehne ich die Variante auch aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht ab, im Sinne aller Fußgänger und Schüler. Aus dem Gutachten zum Verkehrsaufkommen geht hervor, dass die Verkehrsanbindung über die Sperbersloher Straße am sinnvollsten ist, da sie mit den vorhandenen Straßenbedingungen und der Verkehrsinfrastruktur am besten kompatibel ist, da es sich bei der Sperbersloher Str. um eine dörfliche Hauptstraße handelt, welche auch eine Ortsdurchfahrt nach Furth darstellt. Die im Gutachten ausgesprochene Empfehlung, zusätzlich eine Anbindung durch das bestehende Wohngebiet zu schaffen, wird lediglich aus dem Grund ausgesprochen, dass ein einziger Zufahrtsweg in Ausnahmefällen problematisch sein könnte (z.B. bei Sperrungen oder Notfällen). Ich fordere Sie hiermit auf, diese Problematik zu lösen, indem die geplante Erschließung im Köhlerweg in eine reine Bedarfszufahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge umgewandelt wird, welche für jeglichen Durchfahrtsverkehr gesperrt ist. Ich bitte dies auch zu beachten unter dem Kostenaspekt, da weniger Straßenbau erforderlich würde. Ein weiterer hochgradig vernachlässigter Aspekt in der gegenwärtigen Planung betrifft die Schallimmissionen. Daher spreche ich mich ausdrücklich gegen die Variante einer Anbindung über den Köhlerweg aus, da diese zu einer nicht hinnehmbaren Lärmbelastung führen würde. Das überarbeitete Gutachten zur schalltechnischen Verträglichkeit vom 18.11.2024 weicht in wesentlichen Punkten von der früheren Version vom 09.01.2024 ab. Das vorliegende Verkehrs- und Lärmgutachten basiert auf falschen Prämissen und wurde nicht an die neue Planungsvariante (den „parteipolitischen Kompromiss“) angepasst, welcher eine Erschließung nur über Sperbersloher Str. und Köhlerweg vorsieht. Die damit verbundenen Verkehrsbeschwerden und die Gefährdung der Sicherheit von Kindern sind inakzeptabel. Besonders fragwürdig ist die Annahme im aktuellen Gutachten, dass keine zusätzlichen Fahrzeuge im Köhlerweg zu erwarten seien. (Wenn dem so ist, stellt sich die Frage, warum überhaupt der Aufwand betrieben wird, diese Anbindung zu realisieren - und warum dafür Steuergelder eingesetzt werden?) Basierend auf den Annahmen zur Berechnung des Verkehrsaufkommens des Verkehrsgutachtens (welche bereits als sehr konservativ einzuschätzen sind, da die zugrundeliegenden Messungen während der Coronapandemie erfolgt sind in einer Phase eingeschränkter Aktivität im öffentlichen Raum verglichen mit dem Alltag außerhalb der Pandemie) und der geplanten Bebauung kommt bereits meine eigene Hochrechnung auf einen signifikanten Anstieg der Fahrten im Köhlerweg. In dem Artikel der NN „Vorwürfe „nachweislich falsch“: Robert Pfann verteidigt Pläne zu Neubaugebiet Oberlohe“ vom 26.01.2025 nennt Herr Pfann, Bürgermeister von Schwanstetten, eine Zahl von 1258 Fahrzeugen, während die aktuelle Zählung nur 153 Fahrzeuge angibt.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Es ist evident, dass die dem Lärmgutachten zugrundeliegenden Verkehrszahlen in der korrigierten Fassung nicht zutreffend sind für die gegenwärtige Planung. Aufgrund dieser Widersprüche wehre ich mich gegen den vorgeschlagenen „Kompromiss“ des Gemeinderats und fordere eine erneute Prüfung der Lärmverträglichkeit im Köhlerweg basierend auf der nun ausliegenden Beschlussvariante für das Baugebiet. Des Weiteren ist dieser „Kompromiss“ aus meiner Sicht kein wirklicher Kompromiss im Hinblick auf die optimale Verkehrsanbindung, sondern er stellt in der Sache eine Verschlechterung dar, durch die Konzentration des Verkehrs auf den Köhlerweg, welcher bisher einen Wohnweg darstellt. Gleichzeitig gibt es die eingangs erwähnte Möglichkeit durch Planung der Verkehrsanbindung via Sperbersloherstr. Eine Hauptstraße für die Verkehrsanbindung zu nutzen. Wo liegt hier das Problem aus verkehrstechnischer Sicht, welche gegen diese Art der Anbindung spricht? Welche gewichtigen Argumente sprechen dafür, dass man ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet (Bebauungsplanbegründung 1980er Jahre) in eine Durchgangsstraße umwandeln möchte? Wurde hier sachlich abgewogen? Da diese Fragen bisher nicht hinreichend dargelegt wurden durch die Planungsseite, spreche ich mich gegen den Bebauungsplan in der jetzigen Form aus und fordere eine Neuplanung der Verkehrsanbindung via Hauptstraßen mit dedizierten Gehsteigen (hier könnte auf eine ursprüngliche Planvariante zurückgegriffen werden, die bereits die Erschließung abschließend über die Sperbersloher Str. vorsah). Weiterhin spreche ich mich gegen die Umwidmung des Köhlerwegs von einer Anwohnerstraße zu einer Durchgangsstraße aus. Dies betrifft sowohl die Verkehrssicherheit und -belastung als auch den Erhalt des Charakters der Anwohnerstraßen und die Funktion des Gebiets als Wohnraum. Ebenso fehlen mir ausreichende Begründungen für diese Planungsänderung. Ich stelle mir auch die Frage, warum überhaupt ein Kompromiss notwendig ist, wenn in der Bürgerbeteiligung eine überwältigende Mehrheit von über 126:3 gegen einen Durchstich durch den Köhler- und Ginsterweg votiert hat. Warum werden Bürgerbeteiligungen durchgeführt, wenn deren Ergebnisse nachträglich ignoriert werden? Diese Vorgehensweise erscheint mir in Bezug auf den Umgang mit Steuergeldern und den Vertrauensschutz der Bürger rechtlich bedenklich. Zusätzlich erhebe ich Einwände gegen die Entwässerungsplanung, da diese nicht ausreichend erscheint und zukünftig erhebliche Gefährdungen für die Bestandsimmobilien mit sich bringen könnte. Sollte es zu Schäden kommen, behalte ich mir rechtliche Schritte vor. Ich bitte Sie, mir schriftlich mitzuteilen, wie und auf welcher rechtlichen Grundlage über meine Einwände entschieden wird und welche Abwägungen inhaltlich dabei getroffen wurden.
Ö31	26.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, ich wende mich mit diesem Schreiben an Sie, um meine Bedenken und Einwände gegen den geplanten Bebauungsplan „Oberlohe“ darzulegen. Meine Kritikpunkte betreffen insbesondere die Themen Oberflächenwasserabführung und die Zufahrt zum Baugebiet, sowie den generellen Umgang mit den Einwendungen der betroffenen Anwohner. Sicherstellung der Oberflächenwasserabführung Eine wesentliche Sorge meinerseits betrifft die Abführung des Oberflächenwassers. Es ist von zentraler Bedeutung, dass die geplanten Maßnahmen gewährleisten, dass für die bestehenden Anwohner keinerlei Nachteile entstehen. Besonders vor dem Hintergrund von Starkregenereignissen und der damit verbundenen Gefahr von Wasser im Keller erwarte ich eine sorgfältige und transparente Prüfung der geplanten Lösungen. Da ich nicht über ausreichende Kenntnisse verfüge, um die bisherigen Aktivitäten abschließend zu bewerten, möchte ich folgende Punkte besonders betonen: • Eingeholte Informationen und Gutachten: Sind für die Planung und Bewertung der Oberflächenwasserabführung ausreichende Informationen und Untersuchungen eingeholt worden? Ich gehe davon aus, dass mit der Anzahl der durchgeführten Bohrungen und Untersuchungen auch die Wahrscheinlichkeit zutreffender Aussagen steigt. Mit welcher Genauigkeit oder Wahrscheinlichkeit wurde die Begutachtung durchgeführt, und wie belastbar sind die zugrunde liegenden Ergebnisse? • Handhabung im Schadensfall: Sollte es trotz der getroffenen Maßnahmen zu Schäden bei den Anwohnern kommen, wie wird in solchen Fällen vorgegangen? Sind langwierige

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Rechtsstreitigkeiten mit der Gemeinde erforderlich, oder kann bereits im Vorfeld eine klare und faire Entschädigungsregelung getroffen werden, um den betroffenen Anwohnern Sicherheit zu bieten? Zufahrt zum Baugebiet Wie bereits in meinem vorherigen Schreiben ausführlich erläutert, bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Zufahrt zum Baugebiet. Dazu habe ich folgende konkrete Fragen, die einer Klärung bedürfen: • Kriterien für den "Kompromiss": Auf welcher Grundlage wurde der sogenannte "Kompromiss" für die Zufahrtsregelung getroffen? Welche objektiven Kriterien wurden herangezogen, um die Entscheidung zu rechtfertigen? Insbesondere interessiert mich, was der Gemeinderat unter der häufig angeführten Begründung der „Gerechtigkeit“ versteht. • Notwendigkeit des Kompromisses: Warum wurde überhaupt ein Kompromiss als erforderlich angesehen, wenn es seitens der Anwohner der Sperbersloher Straße kaum Einwände gab? • Beteiligte Parteien: Ein Kompromiss setzt mindestens zwei Parteien mit unterschiedlichen Interessen voraus. Wer waren diese Parteien, welche Standpunkte haben sie vertreten, und auf welcher Basis ist der Gemeinderat zu dem Schluss gelangt, dass ein Kompromiss notwendig war? • Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit: Bei Eingriffen in bestehende Strukturen gilt der Grundsatz, dass stets das mildeste Mittel gewählt werden muss. Nach welchen Kriterien wurde entschieden, dass die neue Zufahrtsvariante geeignet, erforderlich und verhältnismäßig ist? Es fehlt nach wie vor eine nachvollziehbare und fundierte Begründung der aktuellen Variante. Ich möchte betonen, dass ich mich nicht grundsätzlich gegen das Baugebiet an sich ausspreche. Mein Ziel ist es vielmehr, dass die Entscheidungen sachlich fundiert, nachvollziehbar und für die Anwohner zumutbar getroffen werden. Umgang mit Einwendungen Ich bin enttäuscht darüber, dass meine bisherigen Schreiben und Einwände offenbar nicht ernsthaft und individuell geprüft wurden. Die pauschale Abhandlung von Sachverhalten in Themenblöcken mag effizient erscheinen, wird jedoch der Vielfalt der vorgebrachten Argumente und den individuellen Anliegen nicht gerecht. Ich wünsche mir einen offeneren und ernsthafteren Umgang mit der Thematik. Zusammenfassend erwarte ich: 1. Eine detaillierte und transparente Prüfung der Oberflächenwasserabführung sowie klare Maßnahmen, die die Risiken für bestehende Anwohner ausschließen. 2. Eine nachvollziehbare, fundierte und verhältnismäßige Begründung der Zufahrtsregelung. 3. Einen respektvollen und ernsthaften Umgang mit meinen Einwendungen. Ich bitte darum, meine Einwände in die weiteren Planungen einzubeziehen und mich über die Ergebnisse und Entscheidungen zu informieren. Sollten Rückfragen bestehen, stehe ich gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.
Ö36	20.01.2025	Betreff: Stellungnahme zur Bauvariante des Baugebietes Oberlohe - Bitte um Überprüfung und Anpassung der Verkehrsführung Sehr geehrte Damen und Herren, wir wenden uns mit großer Besorgnis an Sie im Hinblick auf die von Ihnen vorgestellte Kompromissvariante des Baugebietes Oberlohe. Insbesondere die geplante Durchstichregelung, die unser Wohngebiet, besonders den Köhlerweg als Durchgangsstraße für das neue Baugebiet vorsieht, ist für uns nicht akzeptabel. Unser Wohngebiet zeichnet sich durch verkehrsberuhigte Straßen aus, die von vielen Familien mit kleinen Kindern bewohnt werden. Im Gegensatz zur Sperbersloher Straße, die als Ortsverbindungsstraße konzipiert ist und über Bürgersteige sowie Parkbuchten verfügt, fehlen in Straßen wie dem Köhlerweg, Zeidlerweg und Ginsterweg jegliche Gehwege. Die dortigen engen Straßen und die schlechte Übersicht durch hohe Hecken und Kurven stellen eine erhebliche Gefahr dar, insbesondere für Kinder und ältere Menschen. Für das jetzige Verkehrsaufkommen besteht aktuell schon Handlungsbedarf auf Grund von schlecht einsehbarer Verkehrsführung, wenn vor allem Kinder von der Alten Straße auf den Rad-/Fußweg zum Rathaus hin kreuzen.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Die Sperbersloher Straße, die deutlich mehr Verkehrsaufkommen bewältigt und dafür ausgelegt ist, wäre eine viel sinnvollere Alternative für die Erschließung des Baugebiets. Die geplante Durchstichregelung widerspricht dem Grundgedanken eines sicheren und ruhigen Wohnumfeldes für beide Baugebiete! Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Bodenbeschaffenheit in unserem Gebiet. Bereits jetzt stehen bei starkem Regen große Mengen Niederschlagswasser auf unserem Grundstück, da die Lehmschicht in geringer Tiefe eine schnelle Versickerung verhindert. Durch die zusätzliche Versiegelung des Ackerbodens im Baugebiet Oberlohe befürchten wir, dass unser Wohngebiet bei Starkregen von Überschwemmungen betroffen wird und Keller volllaufen könnten. Wir bitten Sie daher dringend: 1. Den Erhalt der Verkehrsberuhigung in unserem Wohngebiet sicherzustellen und den Durchgangsverkehr durch das bestehende verkehrsberuhigte Wohngebiet zu verhindern. 2. Sollte eine Zufahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge erforderlich sein, so muss sichergestellt werden, dass diese ausschließlich für Einsatzfahrzeuge freigegeben wird und nicht von Anwohnern oder anderen Fahrzeugen genutzt werden kann. 3. Einen aktuelles Entwässerungsgutachten für den neuen Bebauungsplan erstellen, obwohl hierbei eine Nord-Süd-Anbindung (Zukauf Ackerland von Gerhard Freytag(?)) für das neue Baugebiet nur eine Lösung sein kann und somit ein neuer Bebauungsplan entworfen werden muss. Wir appellieren an Sie, die Interessen und Sorgen der Bürger ernst zu nehmen und eine sinnvolle Lösung zu finden, die sowohl die Sicherheit der Anwohner als auch die Umweltbelastung berücksichtigt. Mit freundlichen Grüßen
Ö37	21.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, Gegen die Versickerungsbecken im geplanten Baugebiet „Oberlohe“ legen wir schärfsten Widerspruch ein. Begründung: Unser Haus steht in der Buchenstrasse 34, beim Bau des Hauses 1976 stellten wir fest, dass der Untergrund nicht versickerungsfähig ist. Der Baugrund besteht aus ganz festem Lehm und darunter ist Sandstein, da versickert nichts, wir waren gezwungen eine Drainage zu legen. Es ist zu befürchten bzw. sicher dass, wenn oberhalb von uns versickert wird, bei uns der Grundwasserspiegel steigt. Wir haben das während der Bauphase beobachtet, bei Starkregen stieg der Wasserspiegel. Wir finden die Versickerung im Baugebiet „Oberlohe“ unverantwortlich den unterhalb gelegenen Hausbesitzern gegenüber, zumal die Häuser im Kellerbereich, wie es damals üblich war, nur mit Bitumenanstrich versehen sind. Wenn die Schäden durch Nässe erst einmal da sind übernimmt mit Sicherheit keiner die Verantwortung und die Hauseigentümer bleiben auf den Kosten sitzen. Bitte überarbeiten Sie Ihre Planung und denken Sie auch an die Hausbesitzer mit älteren Häusern, die nicht nach dem neuesten Standard gebaut sind, die Schäden an Ihren Häusern vermeiden möchten und sich teure Gutachten ersparen möchten wenn Schäden auftreten. Mit freundlichen Grüßen
Ö38		Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr.18 "Oberlohe" Versickerung Sehr geehrte Damen und Herren Ich wohne in der Buchenstrasse am Feldrand und habe erfahren, dass die Gemeinde eine Versickerung von Regenwasser neben den kleinen Spielplatz am Ginsterweg plant. Südlich des Ginsterwegs fällt das Gelände stark ab, so dass mit einem Zufluß von Schichtenwasser zu rechnen ist. Im von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Bodengutachten konnte ich keine Untersuchungsergebnisse zum Verlauf des Wassers finden und vermutlich dass auch keine Untersuchung durchgeführt wurde.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Ich vermisse Sorgfalt und Verantwortung, die bei derartigen Baumaßnahmen erforderlich ist, um die Feldanlieger vor Schäden an deren Häusern zu schützen. Bitte teilen Sie mir mit welche Maßnahmen getroffen werden, um mein Haus vor Schäden zu bewahren. Mit freundlichen Grüßen
Ö40	27.01.2025	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfann, sehr geehrte Mitglieder des Marktgemeinderates, im Zusammenhang mit der o.g. Bebauung bereitet uns die von Ihnen geplante Versickerung von Oberflächenwasser große Sorge! Bisher haben wir hier in unserem Wohnquartier keinerlei Probleme mit Starkregen und damit verbundenen Abfluss des Wassers. Wir haben keinerlei Probleme mit Feuchtigkeit in und an unserem Haus. Das von Ihnen in Auftrag gegebene Bodengutachten wirft bei uns sehr viele Fragen auf und verunsichert und beängstigt uns sehr. In einer bereits geringen Tiefe, (nämlich die der Bodenplatte, von 2,7 m) in dem Probereich von RKS 10, haben wir eine Tonschicht, die nur noch schwach durchlässig ist. So sieht es auch an anderen Bohrstellen im Verlauf von Oberlohe aus. Derzeit stellen Niederschläge auf dem Grundstück Oberlohe und in unserem Bereich keine Probleme dar, weil das anfallende Niederschlagswasser auf der ganzen Ackerfläche breitflächig auftrifft, und in den Boden langsam einsickert oder auch mal stehen bleiben kann. Dies geschieht nach der Bebauung von Oberlohe jedoch nicht mehr. Das dort anfallende Niederschlagswasser, das dann auf Pflasterwegen, sowie Hausdächer und Garagendächer fällt, soll nach Ihren Angaben von jedem Hausbesitzer selber auf dem eigenen Grundstück versickern. Eine Zisterne wird den Bauwilligen vorgeschrieben. Sie haben in der letzten Sitzung (21.10.24) gesagt, dass es schon sehr schwierig wird und das Ingenieurbüro (Herr Wolfrum) bereits jedes Dach von Garagen und Hütten auf dem eigenen Grundstück begrünt werden muß, um Wasser aufzunehmen, bereits eingeplant hat. Wer kontrolliert hier die Instandhaltung, sodaß das Konzept auch auf Dauer aufgeht?? Eine Zisterne wird ebenfalls vorgeschrieben. Die Werte der Bohrungen RKS 7-10 für die Bebauung im Köhlerweg zeigen auch für die Bebauung im Zeidler und Ginsterweg, dass hier ein Versickern des Wassers nur sehr schwer oder gar nicht möglich ist. Dass heißt aber auch, dass das Niederschlagswasser zwar in den Boden eindringt, aber sich dann als Schichtenwasser einen Weg sucht. Nachdem das Gefälle des dichten Bodens nach Westen bzw. Südwesten verläuft, folgt das Wasser dem Gefälle und gelangt so in unser angrenzendes Baugebiet! Diese Aussicht bereitet uns große Sorge. Wir fordern Sie auf, uns zu erklären, wie Sie dieses Problem lösen wollen, auch in Verantwortung für die neuen Hausbesitzer in Oberlohe! Eine Aufschüttung (Anpassung Festsetzung Punkt 10.1 oder auch 4.1), von der auch in o.g. Sitzung die Rede war, und somit eine Höhenversetzung der Häuser stattfindet, muß, auch aus der Notwendigkeit o. g. Fließrichtung, mit den Höhen der angrenzenden bereits bestehenden Häuser abgeglichen werden. Wir werden, sollten Sie bei Ihrem Vorhaben dieser Bebauung bleiben, einen Gutachter für unser Haus beauftragen, der den IST-Zustand, incl. Feuchtigkeitsmessung, feststellt. Sollten sich hier im Laufe der Zeit Änderungen ergeben, die auf „Oberlohe“ zurückzuführen sind, werden wir die Gemeinde regreßpflichtig machen.
Ö41	27.01.2025	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfann, sehr geehrte Mitglieder des Marktgemeinderates, das „Neue Ortszentrum“ wurde Mitte der 80-er Jahre als verkehrsberuhigtes Wohngebiet gestaltet, ohne Gehwege und ohne Durchgangsverkehr. Aus diesem Grund haben wir damals unser Grundstück im Ginsterweg 8a, gekauft. Siehe dazu auch Auszug aus Bpl. Ortszentrum Satzung, Begründung Teil 1-1 von 1981, Seite 6! Auszug daraus: ... die Wohnstraßen in den Familienheimquartieren sind als Stichstraßen vor jeglichem Durchgangsverkehr geschützt.... Dieser Schutz geht uns und vor allem unseren Kindern bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes verloren, daher unsere Einwendung! Der Köhler- und Zeidlerweg sind genauso Anwohnerstraßen, und dienen in erster Linie den Anwohnern, deren Besuchern, Lieferanten und Dienstleistern. Wenn sich nun hier der Verkehr im Köhlerweg aus dem neuen Baugebiet Oberlohe vielfach vermehrt, und der Verkehr auf die umliegenden Anwohnerstraßen vom Köhlerweg, in den Zeidlerweg - Kastanienplatz - Ginsterweg verteilt, entsteht noch mehr Gefahr für Fußgänger, in dem Fall hauptsächlich für die Kinder/Grundschüler und ältere Menschen mit ihren Rollatoren, die bei uns spazieren gehen. Das schränkt

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		unsere Sicherheit und Lebensqualität enorm ein! Es gibt keine Gehwege, der Köhlerweg ab der Abzweigung Alte Straße bis zum Zeidlerweg hat eine Straßenbreite von 5,90 m ohne Gehwege, mit Begegnungsverkehr bei nicht geradem Straßenverlauf ! Die Grundschulkinder sind auch nicht nur einmal am Tag hier der Gefahr auf ihrem Schulweg ausgesetzt, sondern die Zeiten verteilen sich. Schulende ist 11.15 Uhr, 12 Uhr, 13 Uhr, und spätestens um 16 Uhr wenn der Hort schließt. Dazu kommt in Zukunft die neue Kita, die hinter dem Schulgebäude gebaut werden soll. Zu dieser Nachmittagszeit sind aber schon wieder die Kinder zu den unterschiedlichen Spielplätzen zu Fuß unterwegs, bzw. aus Oberlohe zusätzliche Fahrten der Eltern zu Sport und div. Veranstaltungen der Kinder, Einkäufe und andere terminliche Erledigungen belasten den Köhlerweg. Heckenvorplantungen, die im Laufe der Jahre zur Verschönerung herangewachsen sind, erfordern bereits jetzt schon besonders vorsichtige Fahrweise und parkende Autos erschweren die Sicht. Auch die dadurch zusätzlich entstehende Lärmbelastung mindert unsere Lebensqualität. Wir fordern daher neben dem neuen Verkehrsgutachten vom Köhlerweg auch ein neues Lärmgutachten, denn auch hier entstehen neue, für uns negative Auswirkungen, auch gesundheitlich, mit der neuen Variante, die wir so nicht hinnehmen werden! Die Aussage von Herrn Bürgermeister Pfann, „wenn das Landratsamt Roth kein neues Verkehrsgutachten verlangt, werden wir keines beauftragen“ - so viel dazu, wie ernst die Anliegen der Bürger genommen werden! Bei den Einwendungen der Planvariante 1 (Verkehr durch Sperbersloher Str., Köhlerweg und Ginsterweg) haben von 141 Einwendungen 126 dagegen gestimmt. Bei den Einwendungen der Planvariante 2 (Verkehr nur durch Sperbersloher Str.) waren 3 Gegenstimmen. Gegen die Planung insgesamt waren 7 Stimmen. Nachdem der Ginsterweg durch seine extreme Straßenenge als nicht geeignet aus der Planung rausgenommen wurde, benannte der Bürgermeister und der Gemeinderat schnell die neue Variante, zusätzlich zur Sperbersloher Str., nur noch den Köhlerweg zu öffnen. Herr Pfann und der Gemeinderat nannten es Kompromiss und Gerechtigkeit! Bei 126 zu 3 Stimmen gegen den Köhlerweg, wissen wir nicht wo hier ein Kompromiss und schon gar nicht eine Gerechtigkeit zu finden ist! Wir fordern Sie auf, uns eine klare, nachvollziehbare Begründung schriftlich zukommen zu lassen (Ermessensentscheidung), warum Sie 126 Gegenstimmen einfach mißachten. Der Köhlerweg als Zufahrtsstraße zum neu geplanten Baugebiet Oberlohe ist völlig ungeeignet, und wird daher von uns abgelehnt.
Ö43	23.01.2025	Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 18 „Oberlohe“ Stellungnahme im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ mit integriertem Grünordnungsplan. Art der Bebauung Sehr geehrte Damen und Herren, wir wohnen im südlichen Abschnitt der geplanten Bebauung zwischen Köhler- und Ginsterweg am Feldrand. Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich sind freistehende Einfamilienhäuser. Die im o.g. Bebauungsplan vorgesehene Bebauung besteht aus Doppelhaushälften mit dazwischen angeordneten Garagen, sodass unsere Grundstücke von einer geschlossenen Bebauung umgeben werden. Um einen einheitlichen Siedlungscharakter zu bewahren, sollte sich die Bebauung in die bestehende Art der Bebauung harmonisch einfügen. Gerade die Ortsrandbebauung sollte sich zur umliegenden Natur öffnen, eine Blockbauweise mit Wagenburgcharakter muss vermieden werden. Die Beeinträchtigung der bisherigen Feldanrainer durch gute Abstandslösungen sind so gering wie möglich zu halten: Als Feldanrainer haben im Vertrauen auf die Zusicherung der Gemeinde und den eindeutigen Aussagen im Flächennutzungsplan unserer Häuser auf das freie Feld ausgerichtet und können die Lage nicht mehr verändern, um einen ausreichenden Abstand zur neuen Nachbarschaft zu schaffen und sind deshalb auf eine

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		entsprechende Gestaltung der Baulinien bei den neuen Grundstücken, Erhalt des Feldwegs und den Zukauf von Grundstückserweiterungen, angewiesen. Die Wahrung von Bauabständen sehen wir als schützenswertes Interesse und erwarten, dass - den Anrainern eine Grundstückserweiterung um 10m angeboten wird, wie den Anrainern der Sperbersloher Str. deren Anwesen an die Gemeinbedarfsfläche angrenzen. - der Gehweg zwischen Anrainern und neuen Baugrundstücken erhalten, bzw. ein neuer Gehweg hinter der Grundstückserweiterung angelegt wird. - der Schattenwurf der neuen Häuser so gering wie möglich gehalten wird. Unsere Häuser mussten eingeschossig mit einer max. Kniestockhöhe von 80cm ausgeführt werden. Die Bauhöhe unseres Hauses beträgt 7,3m. Der Bebauungsplan für das Neubaugebiet sieht eine Wandhöhe WH von 6,5m und eine Firsthöhe von 8,5m vor und beschattet damit unsere östlichen Fenster und beeinträchtigt erheblich die Sonneneinstrahlung auf unsere PV-Anlage (siehe Skizze) in unzumutbarer Weise. Der Wirkungsgrad unserer PV-Anlage wird durch geplante Bebauung auf fast 50% herabgesetzt, die Amortisationszeit ist damit nicht mehr wirtschaftlich vertretbar. - eine aufgelockerte Bebauung, die Begrenzung der Bauhöhe auf 7,3m und eine Firststrichung in ost-/westlicher Richtung vorgeschrieben wird, die eine bessere Sonneneinstrahlung auf unsere nach Osten ausgerichtete PV-Anlage ermöglicht. - ein baufreier Raum auf den neuen Grundstücken von mindestens 10m eingehalten wird. Aktuell haben die Baugrenzen einen Abstand von 3,2m zum Feldweg. Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde sollte durch den Bebauungsplan u. A. so gesteuert werden, dass „ein einheitlicher Siedlungscharakter“ gewahrt wird. Nach Bay. BO ist die typische Prägung eines Baugebiets zu erhalten. Aus dem vorgelegten Bebauungsplan geht nicht hervor, dass der grundsätzlich zu berücksichtigende Bestandsschutz der Alteinwohner ausreichend gewürdigt wurde und unzumutbare Nachteile vermieden werden. Allein die Bebauung des Feldes in baulich angepasster Weise würde zu einer Wertminderung unseres Anwesens mit sog. „Aussichtslage“ von ca. 15% führen und ist damit eine erhebliche Beeinträchtigung. Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, wie und auf welcher rechtlichen Grundlage über meine Einwendung entschieden wurde und welche inhaltlichen Abwägungen getroffen wurden. Mit freundlichen Grüßen Anlage: Systemskizze Gebäudehöhen
Ö48	27.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, wir zeigen Ihnen unter Vollmachtsvorlage an, dass wir Ihren Mitbürger, den Bewohner und Eigentümer des Anwesens Köhlerweg 30, 90596 Schwanstetten, [REDACTED], anwaltlich vertreten. Namens und im Auftrag unseres Mandanten nehmen wir Bezug auf Ihre Bekanntmachung zum o.g. Vollzug des BauGB und dürfen in offener Frist folgende Einwendungen und Stellungnahme zu Ihrem vorgeschlagenen Plan abgeben: Ihre Planung in der derzeitigen Form ist rechtswidrig. Sie würde die Rechte unseres Mandanten in angreifbarer Form verletzen. Dies ergibt sich aus folgenden Argumenten: 1. Der Köhlerweg ist Wohnstraße Unser Mandant ist unmittelbarer Anlieger des Köhlerweges. Dieser liegt im Bereich Ihres rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum Schwanstetten“. Nach §1 Ihrer Bebauungsplan-Satzung ist das damalige Planblatt Bestandteil Ihres Bebauungsplanes. Nach diesem befindet sich an den Einmündungen zur Alten Straße eine Aufplasterung. Dies belegt, dass es sich beim Köhlerweg um eine Wohnstraße im Sinne der damaligen Bebauungsplanbegründung handelt. Wir verweisen insoweit auf die (Ihrer damaligen Beschlussfassung nachweislich zugrundeliegende) Begründung zum Bebauungsplan vom 01.06.1981 (Verfasser Dipl. Ing. Albin Hennig), dort S. 6. Dort heißt es wörtlich: <i>„Die Wohnstrassen in den Familienheimquartieren sind als Stichstrassen vor jeglichem Durchgangsverkehr geschützt. Der besondere Charakter wird durch Aufplasterungen an den Strasseneinmündungen und den Verzicht auf Gehsteige hervorgehoben und durch die Verwendung von gegliederten Beton- und Natursteinbelägen noch verstärkt.“</i>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Beim Köhlerweg handelt es sich somit um eine geschützte Stichstraße, keine Durchgangsstraße. Dies erst recht im von der Alten Straße aus gesehen hinteren Teil des Köhlerweges hinter dem Abzweig Richtung Zeidlerweg, in dem unser Mandant wohnt. Durch die Umsetzung Ihrer Pläne würde dieser rechtlich geschützte Charakter des Köhlerwegs zerstört. Er würde zu einer Durchgangsstraße. 2. Der Köhlerweg ist technisch als Durchgangsstraße untauglich Zusätzlich ist der Köhlerweg auch objektiv als Durchgangsstraße ungeeignet und die Planung insoweit ersichtlich fehlerhaft. Dies zeigt ein Vergleich der Genese Ihrer derzeitigen Planungen mit den Ergebnissen der diesbezüglichen sachverständigen Einschätzungen. Unter dem 25.10.2022 hatten die von Ihnen beauftragte Stadtplaner TB Markert zwei Planvarianten entwickelt: Die sogenannte Planvariante 1 sah eine geteilte Zufahrtssituation für das neue Baugebiet vor. Der nördliche Teil soll straßentechnisch nur von der Sperbersloher Straße aus erschlossen werden, der südliche Teil vom Köhlerweg her. Die damalige Planvariante 2 sah (mit Ausnahme einer reinen Notausfahrt) eine Zufahrt nur von Norden von der Sperbersloher Straße aus vor. Nach den uns vorliegenden Unterlagen wurden auch nur für diese 2 Varianten, die beide nicht mehr Gegenstand der jetzigen Planung sind, die erforderlichen Verkehrs- und Schallschutzgutachten eingeholt, wobei die jeweilige Nummerierung und Bezeichnung von Varianten so uneinheitlich sind, dass eine Verwertung nur eingeschränkt möglich ist. Ein Blick auf S. 4 der Verkehrsuntersuchung vom 24.03.2022 zeigt aber, dass die dort genannten Varianten 1.1, 1.2 und 2 hinsichtlich der Zufahrtssituation grundsätzlich der Planvariante 1 nach TB Markert entsprechen, während die dortige Variante 3 im Kern der Planvariante 2 nach TB Markert entspricht. Die aktuelle Planung sieht nunmehr ein einheitlich befahrbares Straßensystem im neuen Baugebiet mit einer „echten“ Hauptzufahrt für das gesamte Gebiet über den Köhlerweg vor. Hierzu fehlt es damit aber unzulässig bis heute völlig an einer Verkehrsuntersuchung, da die o.g. Varianten 1.1, 1.2 und 2 nach PB Consult schon keinerlei Durchfahrtsverkehr von der Sperbersloher Straße aus oder Verkehr aus dem nördlichen Teil des neuen Bebauungsplangebietes berücksichtigen. In dem von Ihnen beauftragten Verkehrsgutachten der Fa. PB Consult Planungs- und Betriebsberatungsgesellschaft mbH vom 24.03.2022 (Seite 35) wird dann sogar schon für die damalige Variante mit Anschluss über den Köhlerweg (somit wohl: „Planvariante 1 vom 25.10.2022 nach der Zählung TB Markert) eine Verbreiterung des Straßenraums im Köhlerweg als notwendig erachtet, obwohl hier nur die Zufahrt für den kleineren südlichen Teil des beplanten Bereichs beabsichtigt war. Wie diese von Ihnen erst konstruierte Erforderlichkeit einer Verbreiterung bei den Anwohnern durchgesetzt werden soll, erschließt sich nicht. Im Gutachten für diese (reduzierte) Variante wird zusätzlich ohnehin nur von einer wesentlich geringeren Verkehrsbelastung ausgegangen, als dies bei der aktuell geplanten Variante mit der Zufahrt zum ganzen Plangebiet zu erwarten ist. Die aktuelle Variante wird in dem vorliegenden Gutachten nicht bewertet. Es fehlt somit an den fachlichen Grundlagen für die Beurteilung einer Zumutbarkeit und Tragfähigkeit der Lösung. Schon das Verkehrsgutachten zu Planvariante 1 geht aber von folgender Verkehrsbelastung für den Köhlerweg aus (siehe Tab.6 im Gutachten): 153 Kfz/Tag für Ist-Zustand 327-431 Kfz/Tag für Planvariante 1 mit Anbindung über den Köhlerweg Ein Blick auf die alten Ergebnisse zur Planvariante 1 zeigt: Im Gutachten, dort S. 33 oben wird davon ausgegangen, dass schon durch diese Planvariante 1.400 bis 1.500 Kfz/Tag hinzukommen. Der Verkehr bei einer Durchfahrbarkeit des neuen Planbereichs wird sich erheblich erhöhen. Untersuchungen hierzu fehlen unzulässig. Sie würden zusätzlich die Unzumutbarkeit belegen.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Erschwerend kommt hinzu, dass im Gutachten auch die fehlenden Gehwege nicht berücksichtigt oder erwähnt werden. Warum die vom damaligen Gutachten bevorzugte Variante 3 (= Planvariante 2 vom 25.10.2022, TB Markert), die eine Zufahrt nur von der Sperbersloher Straße vorsieht, nicht weiterverfolgt wird, erschließt sich nicht. Ohne Enteignungen zu Lasten der Anwohner des Köhlerweges ist die derzeitige Planung nicht zu realisieren. Die „Notwendigkeit“ einer solchen Enteignung würde jedoch nur durch Ihre fehlerhafte Planung konstruiert, so dass sich unser Mandant (ebenso wie wohl die anderen betroffenen Anwohner) gegen einen entsprechenden Enteignungsversuch mit allen legalen Mitteln und nach derzeitiger Aktenlage wohl erfolgreich wehren könnte und wohl auch wehren wird. 3. Gebietserhaltungsanspruch Der hier maßgebliche Bereich des alten Bebauungsplanes „Neue Ortszentrum“ wurde als verkehrsberuhigtes Wohngebiet gestaltet, ohne Gehwege und ohne Durchgangsverkehr. Der Gebietscharakter wird zudem durch Heckenvorplantungen, die direkt an die Fahrbahn angrenzen und eine besonders vorsichtige Fahrweise erfordern, betont. Der Köhlerweg wurde als Anwohnerstraßen konzipiert, dessen primäre Nutzung durch den Anliegerverkehr, einschließlich der Besucher, Lieferanten und Dienstleister, bestimmt wird. Ziel dieser Planung war die Schaffung eines verkehrsberuhigten Wohngebiets mit geringer Lärmbelastung und ohne Durchgangsverkehr, um eine hohe Lebensqualität und Sicherheit zu gewährleisten. Dies wird auch in der Begründung zur Satzung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ von 1981 (Teil 1-1, Seite 6) bestätigt. Unter diesen Voraussetzungen hat auch unser Mandant seine Immobilien gekauft. Dieser Charakter des Köhlerweges und damit des Wohngebietes wird durch die Umsetzung Ihrer Planung zerstört. 4. Entwässerung nicht gesichert Auch ist die Erschließung im Sinne der erforderlichen Entwässerung des neuen Gebietes zum Nachteil unseres Mandanten nicht gesichert. Es steht zu befürchten, dass es hier zu erheblichen Zuleitungen von Schichtenwasser in das Anwesen unseres Mandanten kommt Es ist auffallend und fehlerhaft, dass nach der „neuen Planvariante“ vom 13.05.2024 hier nördlich und östlich des Anwesens unseres Mandanten große Sickerbecken, das östliche sogar als sogenanntes multifunktionales Sickerbecken, geplant sind. Zwischen dem Grundstück unseres Mandanten und bis einschließlich des Sickerbeckens nach Norden hin fehlt es in der zugrundeliegenden Begutachtung der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH laut Lageplan vom 26.01.2022 an jeglichem Aufschlusspunkt. Ebenso im Bereich östlich des Grundstücks unseres Mandanten bis zur gesamten Fläche des „multifunktionalen Sickerbeckens“. Erst östlich von diesem befindet sich der Rammkernsondierungspunkt RKS8/RS8der bei einer Bestimmungstiefe von 0,6 - 1,4 m einen Durchlässigkeitsbeiwert K_f von nur $1,35 \cdot 10^{-8}$ (m/s) aufweist. Schon beim östlich von allen für das Anwesen unseres Mandanten relevanten Sickerbereichen gelegenen RKS 8 ist schon nach den bisherigen Untersuchungen dann von einer Fließrichtung nach Süden auszugehen. Wenn man dann den Lageplan der Sandsteinhöhenlinien der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH vom 26.01.2022 betrachtet erkennt man unschwer, dass die 360er Höhenlinie genau in Richtung des Anwesens unseres Mandanten zeigt und somit ein Abfließen des in den „Sickerbecken“ gesammelten Wassers nach Süden verhindert. Dass Wasser wird vielmehr nach den Regeln der Physik genau in Richtung des Köhlerweges gelenkt werden. Eine Sickerlösung im Bereich des neuen Baugebietes „Oberlohe“ ist ersichtlich nicht gegeben. Zumindest fehlt jeder Nachweis für eine Sickerlösung im nunmehr beplanten Sickerbereich ohne Gefährdung des Anwesens unseres Mandanten. Diese Lücken in den bisherigen Untersuchungen machen die Planung rechtswidrig, Das Problem wird dann dadurch erheblich vergrößert, dass nicht nur das auf den öffentlichen Flächen (insbesondere der künftig versiegelten Verkehrsflächen) gesammelte Wasser über die genannten „Sickerbecken“ in Richtung des Anwesens unseres Mandanten gelenkt wird, sondern dass auch das auf den

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		künftigen Baugrundstücken gesammelte Wasser nach Ihrer Planung jeweils über private Sickereinrichtungen ebenfalls dem Schichtenwasser zugeführt werden soll, was insbesondere im südlichen Anschluss an die o.g. Sickerbecken die Fließrichtung des Schichtenwassers durch die Sperrwirkung im Süden zusätzlich in Richtung Köhlerweg verschärfen wird. Hierzu fehlen fehlerhaft jegliche Berücksichtigungen und Untersuchungen. Die geringe Zahl der Sondierungen und das Fehlen von Sondierungen in dem für die hiesige Problematik relevanten Bereich erlauben keine zuverlässige Aussage über die Bodenformation und damit den (künftigen) Verlauf des Sickerwassers. Auch die zunehmenden Niederschlagsmengen sind weder quantifiziert noch mit ausreichenden Sicherheiten in Überlegungen und Betrachtungen eingeflossen. Die Höhenlinien im Erschließungsgutachten für Top Sandstein zeigen ein Gefälle in Richtung der vorhandenen Bebauung am Köhlerweg, sodass ein erhebliches Risiko für Schichtenwasserzufluss besteht. Aufgrund der zu erwartenden Fließrichtung auf den von den Sickerbecken nach Westen (und sonst nach Süden) abfallenden Sperrschichten kann das Wasser in die Kellergruben gelangen und fließt dann über die Drainage in die Kanalisation ab oder durchfeuchtet Kellerbodenplatte und Wände der bestehenden Häuser. Sollte das Wasser über die Kanalisation abfließen, hat dies bereits in der Vergangenheit Schäden bei den südlichen, tieferliegenden, Häusern verursacht. 5. Zu hohe Lärmbelästigung Bei gründlicher Prüfung zeigt sich auch, dass ein Nachweis für eine für unseren Mandanten noch zumutbare Lärmbelästigung durch die Realisierung Ihrer Planung von Ihnen bis heute noch nicht geführt ist und auch nicht werden kann. Nur auf den ersten Blick mag sich aus dem Gutachten zur schalltechnischen Verträglichkeit der Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH vom 18.11.2024, Bericht Nr. 2212/26767C, etwas anderes ergeben. Dieses überarbeitete Gutachten zur schalltechnischen Verträglichkeit weicht aber in wesentlichen Punkten von dem bereits veröffentlichten Gutachten dieser Gesellschaft vom 09.01.2024 ab. Bei einem Vergleich stellt sich das Fehlen des erforderlichen Negativnachweises heraus. Unter Pos. 6.2 Berechnungsgrundlagen ist die folgende Aussage zu finden: <i>„Für die derzeitige Variante wurde damals keine Ermittlung der Verkehrszahlen durchgeführt. Da davon auszugehen ist, dass der Großteil der Fahrzeuge direkt auf die bzw. von der Sperbersloher Straße fährt bzw. kommt, wurde für die Berechnung die Prognose für Variante 3 herangezogen.“</i> Das aktuelle Gutachten geht also von einer Verkehrsbelastung aus, bei der der Köhlerweg durch die Anbindung an das neue Baugebiet durch kein einziges zusätzliches Fahrzeug belastet wird. Die Zunahme des Verkehrs von 160 auf 361 Kfz/Tag, wie noch im Gutachten vom 09.01.2024 dokumentiert, wird im aktuellen Gutachten ignoriert, obwohl davon auszugehen ist, dass die Verkehrsbelastung von 361 Kfz/Tag in der aktuellen Variante noch erheblich überschritten wird. Bereits in der Ist-Situation 2020 werden im Köhlerweg aber die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV überschritten (siehe Anlage 10 zum genannten Gutachten). Die für 2035 ermittelten Werte sind dann beim Gutachten mit der Ist-Situation identisch (siehe dort Anlage 15). Durch das neue Baugebiet soll kein Kfz/Tag hinzugekommen sein? Das Gutachten befasst sich objektiv nicht mit der aktuellen Variante, sondern mit der alten einer Zufahrt nur von der Sperbersloher Straße aus. Eine Zunahme an Fahrzeugen aufgrund von neuen Bewohnern wurde auch nicht berücksichtigt. Es ist schlicht fehlerhaft, beim jetzigen Vorschlag von der alten Variante 3 auszugehen. Die erforderliche Hochrechnung ist nicht erfolgt.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Ein zu erwartendes erhöhtes Verkehrsaufkommen im Köhlerweg würde zu einer somit sicher zu einer (sogar höheren) Überschreitung der Grenzwerte führen, was durch das bestehende Gutachten jedoch aufgrund des nachgewiesenen falschen Ansatzes nicht berücksichtigt wurde. Evident ist auch, dass dann die geplante Kita- und Hortanbindung eine weitere Zunahme des Verkehrs bedeuten wird. Auch hierzu findet sich keine Bewertung im „Gutachten“. Das erforderliche Gutachten zur schalltechnischen Verträglichkeit fehlt für die konkrete Planung im Ergebnis völlig. 6. Negative Auswirkungen auf Sicherheit und Verkehrsbelastung Gefährdung der Schulwege und Kitaerweiterung: Der Köhlerweg hat eine Fahrbahnbreite von 5,5m (im hinteren Bereich sogar nur von 3,5 m), die zudem durch seitlich parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird, es gibt keine Gehwege, also sichere Bereiche, insbesondere für Kinder, die sich auf dem Weg zur nahen Schule befinden. Schulkinder und Autofahrer auf dem Weg zur Arbeit müssen sich zur gleichen Zeit die Fahrbahn teilen. An der Kreuzung Köhlerweg/Alte Straße, die für Schulkinder von Süden kommend nicht einsehbar ist, würde der erhöhte Verkehrsfluss, durch die aktuelle Planvariante, ein erhebliches Risiko darstellen. Die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte mit direkter Anbindung an den Köhlerweg verschärft diese Situation. 7. Bedenken gegen die weiteren Entwicklungspläne nach dem FINP Anzumerken ist vorsorglich noch: Die dann auch noch angedachte Erweiterung, über das Baugebiet Oberlohe hinaus nach Osten und/oder Süden würde die Verkehrssituation am Köhlerweg dann nochmals erheblich verschlechtern. Durch die Verkehrsführung zum neuen Baugebiet über den Köhlerweg ist zusätzlich auch noch eine Mehrbelastung der umliegenden Straßen zu erwarten. So ist z.B. der Zeidlerweg schon jetzt für die Müllabfuhr nur eingeschränkt befahrbar. Sollte es zu einem Notfall (z. B. einem Notarzt- oder Feuerwehreinsatz) kommen, wäre der Zugang für Einsatzfahrzeuge stark beeinträchtigt. Auch ist die „Alte Straße“, bereits jetzt verkehrstechnisch stark belastet, bei Veranstaltungen im nördlichen Bereich völlig zugestellt, würde aber durch die geplante Ortserweiterung „Oberlohe“ weiteren Verkehr aufnehmen müssen. Die jetzt schon schlechte Verkehrssituation würde dann unzumutbar. Eine sinnvolle Zufahrt über den Köhlerweg gibt es nicht. Warum die Planung zur Erschließung über die Sperbersloher Straße nicht fortgeschrieben wird, erschließt sich nicht. Die aktuelle Planungsfassung, den Köhlerweg als Anbindung an das neue Baugebiet zu nutzen, widerspricht den Ergebnissen der von der Gemeinde beauftragten Gutachten. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die ursprüngliche Planvariante 2 TB Markert = Variante 3 PB Consult verworfen wurde und die derzeitige Variante, mit deutlich höheren Belastungen für den Köhlerweg, ohne weiterführende Untersuchungen zur Abstimmung gelangt ist. Die Umwidmung einer Wohnstraße ohne Gehwege in eine Verbindungsstraße und Zufahrt in ein weiteres Baugebiet ist ein erheblicher Eingriff in die Sicherheit und Lebensqualität der dort ansässigen Familien und ist nicht vergleichbar mit einer höheren Belastung einer bereits bestehenden Durchgangsstraße, der Sperbersloher Straße, mit Gehwegen und geregelter Parksituation. Die Planung zur Schaffung einer Zufahrt zum neuen Baugebiet über den Köhlerweg ist aufzugeben. Abschließend legt unser Mandant noch Wert auf folgende Feststellung: Sie haben fast zwei Jahre benötigt, um Ihr Verfahren weiterzubetreiben. In diesen zwei Jahren wurden nach Aktenlage die Bürger nicht mehr an der Meinungsfindung beteiligt. Eine Auseinandersetzung mit den bislang nach hiesigem Informationsstand eingereichten Bürgerstellungnahmen ist nicht ersichtlich.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Wir dürfen Sie auffordern, hier zeitnah eine detaillierte schriftliche Stellungnahme zu unseren Einwendungen vorzubringen, sofern diese nicht vollständig umgesetzt werden. Für eine erste Antwort Ihrerseits haben wir uns den 10.03.2025 vorgemerkt. Anlage: Vollmacht
Ö49	27.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, in obiger Angelegenheit zeigen wir an, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] anwaltlich zu vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in Anlage beigelegt. Hiermit nehmen wir Stellung im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.18 Schwand „Oberlohe“ mit integriertem Grünordnungsplan. Unser Mandant ist Eigentümer des Anwesens [REDACTED], welches unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Westen angrenzen und ist damit planbetroffen. Unser Mandant hat uns beauftragt, die Sach- und Rechtslage betreffend das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie den Bebauungsplan inhaltlich zu prüfen. Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sowohl bei der Planaufstellung erhebliche formelle Fehler gemacht worden sind sowie materielle Fehler des Bebauungsplans, insbesondere auch hinsichtlich der Aussagen in den zugrundeliegenden Gutachten, bestehen. Hier sei nur als Beispiel genannt, dass das Schallgutachten offensichtlich nicht an die neue Planung angepasst wurde und die Verkehrszahlen falsch ermittelt wurden. Diese Fehler würden als beachtliche Fehler im Sinne der §§ 214 ff. BauGB dazu führen, dass der Bebauungsplan durch den BayVGH für unwirksam erklärt werden würde. Unserem Mandanten ist es jedoch nicht daran gelegen, den Bebauungsplan insgesamt zu verhindern, sondern die Planung im Detail anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Planung unmittelbar östlich des Grundstücks unseres Mandanten Fl.-Nr. [REDACTED]. Dort verläuft von Nord nach Süd ein derzeit bestehender Feldweg auf dem Grundstück Fl. -Nr. 322/160. Dort wiederum östlich angrenzend verläuft im Abstand von ca. 3 m die Baugrenze für die geplante Bebauung. Das Baufenster für die östlich des Grundstücks unseres Mandanten geplante Bebauung ist im Vergleich zu den übrigen Baufenstern relativ breit. Insofern ist es nicht zwingend notwendig, die Baugrenze so nah am Grundstück unseres Mandanten verlaufen zu lassen. Da seinerzeit bei Kauf des Grundstücks durch unseren Mandanten seitens der Gemeinde versichert wurde, dass im weiteren Verlauf nach Osten keine Bebauung möglich ist, wurde das Haus von unserem Mandanten nahe an die Grundstücksgrenze seines Grundstücks im östlichen Bereich situiert. Hierdurch und durch die nah an der Grundstücksgrenze verlaufende Baugrenze entsteht nunmehr eine beengte Situation, die zu einer erheblichen Verschattung des Grundstücks, des Hauses sowie der darauf befindlichen PV Anlage führt. Dies alles sind Themen der Ermittlung und Abwägung im Bebauungsplanverfahren, welche offensichtlich derzeit aber nicht ausreichend berücksichtigt wurden, obwohl die Belange durch die Einwendungsschreiben unseres Mandanten bekannt sein müssten. Um eine langjährige und kostenintensive gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden, sind wir beauftragt, im Rahmen eines Einwendungsschreibens vorzuschlagen, dass die geplante Baugrenze weiter vom Grundstück unseres Mandanten entfernt geplant wird, sodass sich ein baufreier Raum von 8m ergibt. Darüber hinaus sollte entweder der bestehende Feldweg erhalten werden, was wohl derzeit nicht geplant ist. Alternativ wäre unser Mandant auch bereit, eine renaturierte Grundstückserweiterung mit einer Breite von mindestens 5m zu einem Vorzugspreis von max. 100€/qm käuflich zu erwerben, um einen ausreichenden Abstand zur Neubebauung zu erreichen und auch seine an der Grundstücksgrenze befindliche Hecke pflegen zu können. Die geplante Bebauung soll in jedem Fall darüber hinaus der bestehenden Bebauung angepasst werden, so dass die neuen Gebäude die Bauhöhe der Altbauung nicht übersteigen. Bei einem Entgegenkommen Ihrerseits wäre unser Mandant bereit, auf eine weitere Auseinandersetzung zu verzichten. Gleichzeitig könnte der Fehler in der Planung bei der Ermittlung und künftigen Abwägung vermieden werden.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Insofern bitte ich Sie um Rückmeldung, ob den Anregungen entsprochen werden kann. Vielen Dank. Anhang: Vollmacht
Ö50	22.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit nehmen wir Stellung im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ mit integriertem Grünordnungsplan. Ich bitte Sie, die folgenden Punkte bei Ihrer weiteren Planung und Entscheidungsfindung zu berücksichtigen: 1. Unzureichende Wasserversickerung: Eine sachgemäße Wasserversickerung ist essenziell, um Hochwasserrisiken und Grundwasserschäden zu vermeiden. In diesem Zusammenhang habe ich erhebliche Bedenken, ob die geplante Versickerungskapazität ausreichend dimensioniert ist, insbesondere angesichts des steigenden Anteils versiegelter Flächen. Ohne eine klare und transparente Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Wasserversickerung besteht das Risiko von Überflutungen und einer Verschlechterung der Grundwasserqualität. Ebenso sehe ich ein erhebliches Risiko für Schichtenwasserzufluss in das bestehende Wohngebiet. Ich fordere daher eine detaillierte Prüfung und Offenlegung der Planungen in diesem Bereich. 2. Unzureichende Zufahrtssituation über den Köhlerweg: Der Köhlerweg ist bereits jetzt für den bestehenden Verkehr nur eingeschränkt geeignet. Eine zusätzliche Belastung durch den Verkehr des geplanten Baugebiets würde die Situation weiter verschärfen. Die Straßenbreite und Infrastruktur sind nicht ausreichend, um ein sicheres und flüssiges Verkehrsaufkommen zu gewährleisten. Es besteht die Gefahr von Verkehrsproblemen sowie einem erheblichen Sicherheitsrisiko für Anwohner und Fußgänger, insbesondere Kinder. Ich bitte daher um eine umfassende Verkehrsuntersuchung und Alternativplanungen zur Zuwegung. 3. Fehlende Lärmmessung: Eine Lärmimmission ist ein wesentlicher Faktor für die Lebensqualität der Anwohner. Nach meinem Kenntnisstand wurde bisher keine neue Lärmmessung für die neu geplante Verkehrsvariante vorgenommen. Dies halte ich für einen erheblichen Planungsmangel. Ich fordere, dass vor einer weiteren Genehmigung eine umfassende Lärmmessung durchgeführt und offengelegt wird, um die Auswirkungen auf die bestehende Wohnbevölkerung zu bewerten. 4. Erschließungskosten: Bei einer verkehrstechnischen Erschließung des Baugebietes durch die Sperbersloher Straße kann der Köhlerweg als Behelfszufahrt genutzt werden. Gleichzeitig kann der bisherige Bolzplatz und das Beachvolleyballfeld am bestehenden Ortverbleiben. Bei dieser Variante können erhebliche Kosten eingespart werden. Aus den genannten Gründen bitte ich darum, die Pläne für das Baugebiet in ihrer jetzigen Form zu überarbeiten und die oben genannten Punkte vollumfänglich zu prüfen. Es ist von großer Bedeutung, dass die Interessen der Anwohner, die Sicherheit und der Schutz der Umwelt angemessen berücksichtigt werden. Bitte teilen Sie uns schriftlich mit, wie und auf welcher rechtlichen Grundlage über meine Einwendung entschieden wurde und welche inhaltlichen Abwägungen getroffen wurden.
Ö54	27.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, wir wenden uns im Rahmen des Anhörungsverfahrens bezüglich des Baugebietsverfahrens „Oberlohe“ an Sie. Als neue Eigentümer der Immobilie im [REDACTED] haben wir das Anwesen unter der Prämisse erworben, dass es sich hierbei um ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr handelt. Mit der vorliegenden Einwendung bringen wir unsere Ablehnung hinsichtlich der geplanten Umwidmung des Köhlerweges von einer Anliegerstraße zu einer Durchgangsstraße zum Ausdruck. Wir beantragen eine ausschließliche Verkehrsanbindung des geplanten Baugebiets an die Sperbersloher Straße. Der Köhlerweg ist gemäß seiner Widmung eine Anliegerstraße, die in erster Linie den Verkehr der Anwohner, ihrer Besucher, Lieferanten und Dienstleister aufnehmen soll. Ziel dieser Widmung ist es, einen sicheren und ruhigen Wohnraum ohne erheblichen Verkehrslärm oder Durchgangsverkehr zu gewährleisten, um die Lebensqualität der Bewohner zu sichern.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Der Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“ wurde als verkehrsberuhigtes Wohngebiet ohne Gehwege und ohne Durchgangsverkehr entwickelt. Unter diesen Bedingungen haben wir unser Anwesen erworben. Die geplante Umwidmung des Köhlerweges zu einer Durchgangsstraße würde den Charakter des ruhigen Wohngebietes erheblich beeinträchtigen und den Lärmpegel über die zulässigen Orientierungswerte hinaus erhöhen. Zudem fehlt es an der notwendigen Straßenbreite und an Gehwegen, um eine erhöhte Verkehrsbelastung aufzunehmen. Die vorgesehene Verkehrsführung verletzt den Gebietserhaltungsanspruch gemäß Bayerischem Baugesetzbuch (Bay. BauGB). Laut Verkehrsgutachten (Seite 35) ist der vordere Bereich des Köhlerweges nicht ausreichend dimensioniert, um den zu erwartender Gegenverkehr aufzunehmen. Die geplante künftige Verkehrsbelastung wird im Bebauungsplan nicht hinreichend berücksichtigt. Darüber hinaus ist im schalltechnischen Gutachten (Seite 20) festgehalten, dass bereits unter den aktuellen Bedingungen die Orientierungswerte für Lärmbelastung überschritten werden. Eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens infolge neuer Baugebiete würde die Lärmbelastung nochmals signifikant erhöhen, ohne dass dies im Gutachten näher geprüft wurde. Eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist auch anderweitig zu gestalten (ohne öffentliche Verkehrsbelastung) z.B. über entsprechend ausgebaute und gekennzeichnete Radwege o.dgl.. Wir weisen zudem darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet erhebliche Risiken birgt. Aufgrund der Nähe unseres Wohnhauses (ca. 50 m vom geplanten Versickerungsbecken entfernt) sowie der tieferliegenden Kellerböden besteht die Gefahr von Durchfeuchtungsschäden. Das Bodengutachten und die Aussagen des Bürgermeisters in der Gemeinderatssitzung vom 24.09.2024 bestätigen die Ungeeignetheit der Böden für eine effektive Versickerung. Wir fordern daher alternative Lösungen wie die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet. Abschließend beantragen wir den Erhalt und die Erweiterung der bestehenden Parkplatzflächen im Bereich des Wendehammers, da die derzeitigen Kapazitäten bereits unzureichend sind. Wir fordern die Gemeinde auf, die geplanten Maßnahmen zu überdenken und alternative Lösungen zu entwickeln, die keine negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität der Anwohner und die bauliche Substanz bestehender Immobilien haben. Wir bitten um eine schriftliche Mitteilung zu Ihrer Entscheidung. Mit freundlichen Grüßen
Ö55	28.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, als Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED] schreibe ich Ihnen entsetzt über die Bekanntmachung zum oben genannten Vollzug der BauGB. Meinen entschiedenen Einwand gegen die Umwidmung der Wohnstrasse Köhlerweg, die keinen Gehweg besitzt, in eine Verbindungsstrasse und Zufahrt zu einem weiteren Baugebiet wiederhole ich hiermit ausdrücklich mit folgenden Begründungen: Der Köhlerweg wurde als Anwohnerstrasse konzipiert, siehe rechtskräftiger Bebauungsplan „Neues Ortszentrum Schwanstetten“ und Begründung vom 1. Juni 1981, Zitat: „Die Wohnstrassen in den Familienheimquartieren sind als Stichstrassen vor jeglichem Durchgangsverkehr geschützt.“ Unter dieser Voraussetzung wurde das Grundstück von mir erworben. Durch den Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ würde der als Stichstraße festgelegte Köhlerweg zu einer Durchgangsstraße werden. Abgesehen davon, dass das rechtlich keinen Bestand hat, ergeben sich im Wesentlichen folgende Probleme: Der Köhlerweg ist als Zufahrtsstrasse zu eng. Bereits das von Ihnen beauftragte Verkehrsgutachten der PB Consult Planungs- und Betriebsberatungsgesellschaft mbH vom 24.3.2022, indem von einer geteilten Zufahrt, straßentechnische Erschließung des nördlichen Teils nur über Sperbersloher Straße und des kleineren südlichen Teils über den Köhlerweg, ausgegangen wird, erachtet eine Verbreiterung des Straßenraums im Köhlerweg als notwendig. Wie wollen Sie das durchsetzen? Streben Sie ein Enteignungsverfahren an?

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen
		Das Gutachten vom 24.3.2022 geht auf Grund der geteilten Zufahrtsvariante jedoch von einer geringen Verkehrsbelastung aus. Andere Planvarianten, denen aber allen die Annahme einer geteilten Zufahrtssituation zu Grunde liegt, zeigen, dass mindestens 1500 KfZ/Tag im Köhlerweg dazu kommen. Genaue Untersuchungen zur aktuellen Planvariante, die eine Hauptzufahrt für das gesamte Baugebiet über den Köhlerweg vorsieht, fehlen aber bislang. Zudem gibt es keinen Nachweis, ob die damit verbundene Lärmbelästigung noch im Bereich des Zumutbaren liegt. Das Fehlen dieser Gutachten ist nicht zulässig. Die bisherigen Planvarianten berücksichtigen auch nicht, dass im Köhlerweg keine Gehsteige vorhanden sind. Die Sperbersloher Straße ist wesentlich breiter und hat beidseitig getrennte Gehwege. Daher ist nicht verständlich, warum die verkehrstechnische Erschließung, wie in der Planvariante 2 vom 25.10.2022 vorgesehen, nicht mehr weiter verfolgt wird. Nach der aktuellen Planvariante vom 13.5.2024 sind zwei große Sickerbecken geplant. Bisherige Untersuchungen zeigen, dass von einer Fließrichtung nach Süden, also zum Köhlerweg auszugehen ist und die Keller somit durch Sickerwasser Schaden nehmen. Es fehlen Belege dafür, dass die Anwesen im Köhlerweg nicht durch dieses Sickerwasser bedroht werden. Durch Ihre aktuellen Pläne, das neue Baugebiet über den Köhlerweg verkehrstechnisch zu erschließen, werden die Lebensqualität und Sicherheit der hier lebenden Anwohner erheblich beeinträchtigt und steht in keiner Relation zur einer höheren Belastung der breiteren und mit zwei Gehwegen versehenen Sperbersloher Straße. Mit freundlichen Grüßen
Ö59	27.01.2025	Widerspruch gegen das geplante Versickerungsbecken im Baugebiet Oberlohe Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich Widerspruch gegen das im Rahmen der Bebauung Oberlohe geplante Versickerungsbecken ein. Den Widerspruch begründe ich wie folgt: Bei der Errichtung meines Hauses 1972-1978 in der [REDACTED] war bereits deutlich zu erkennen, dass der Untergrund nicht versickerungsfähig ist. Im Untergrund findet sich eine feste Lehmschicht mit darunterliegendem Sandstein. Beides ist nicht wasserdurchlässig und wirkt als Sperrschicht. In der Zeit der Erbauung wurde bereits offensichtlich, dass bei stärkerem bzw. länger anhaltendem Regen der Grundwasserspiegel steigt und oberhalb der genannten Schichten nicht unerhebliche Mengen an Wasser austreten. Die zur damaligen Zeit üblichen Maßnahmen zur Verhinderung von Wasserschäden waren ein Bitumenanstrich und eine Drainage. Einem erhöhten Grundwasserdruck wird dies aber nicht standhalten und ich rechne mit Feuchteschäden am Mauerwerk. Die von Ihnen erstellte Planung wird dem nicht gerecht, da die Flussrichtung des Sickerwassers nicht berücksichtigt wird und für die Besitzer älterer Häuser südlich des Ginsterweges ein nicht unerhebliches Schadensrisiko darstellt. Sollten Sie Ihre Planung dahingehend nicht oder nur unzureichend anpassen, möchte ich Sie schon heute darauf hinweisen, dass ich auftretende Feuchteschäden im Zusammenhang mit der Bebauung Oberlohe bei der Gemeinde Schwanstetten einklagen werde. Mit freundlichen Grüßen