

## Einwendungen aus der Bürgerschaft

### **P1: Stellungnahme vom 25.06.2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Heroldsbacher Straße nehme ich gemeinsam mit den übrigen Unterzeichnern zum Entwurf des Bebauungsplans „Bergfeld“ in der Fassung vom Februar 2026 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung und wir bringen hiermit unsere Bedenken und Forderungen vor:

#### **1. Erschließung und Ausschluss von Kosten für Bestandsanlieger**

Die geplante Erschließung des Neubaugebiets über die **Heroldsbacher Straße** sowie angrenzende Bestandsstraßen wird kritisch gesehen.

- **Kostenfreistellung:** Die Gemeinde Heroldsbach wird aufgefordert, rechtlich verbindlich sicherzustellen, dass durch die Anbindung des Neubaugebiets **keinerlei Erschließungskosten oder sonstige finanzielle Belastungen** auf die Bestandsanlieger der Heroldsbacher Straße zukommen. Da die Baumaßnahmen ausschließlich dem neuen Baugebiet dienen, müssen sämtliche Kosten für Ausbau, Verstärkung oder Anpassung der Infrastruktur durch das Projekt „Bergfeld“ bzw. den Erschließungsträger getragen werden.
- **Verkehrssicherheit:** Die Heroldsbacher Straße ist für den zusätzlichen Begegnungsverkehr (ca. 38 Wohneinheiten plus Lieferverkehr) in ihrer jetzigen Breite und ihrem jetzigen Ausbau kaum ausgelegt. Ein schlüssiges Verkehrskonzept, das die Sicherheit von Fußgängern und Kindern garantiert, ist vorab vorzulegen.

#### **2. Mangelhafte Entwässerung und Oberflächenwasser**

Durch die Hanglage des Plangebiets „Bergfeld“ und die geplante zusätzliche Versiegelung besteht die Gefahr, dass Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen unkontrolliert auf die tiefer liegenden Bestandsgrundstücke abfließt.

- **Einwand:** Das vorliegende Entwässerungskonzept muss nachweisen, dass das bestehende Kanalnetz nicht überlastet wird. Nach Kenntnis der Unterzeichner bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorhandene Kanalisation für die zusätzliche Belastung durch das Neubaugebiet ausgelegt ist. Es wird daher gefordert, die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes nachvollziehbar nachzuweisen und die entsprechenden Berechnungen offenzulegen. Ein Nachweis einer ausreichenden Retention (Rückhaltung) auf dem Plangebiet, die über das gesetzliche Mindestmaß hinausgeht, um Schäden an Bestandsgebäuden durch Sturzfluten sicher auszuschließen, wird von der Gemeinde gefordert.

### **3. Wasserhaushalt, Quellhorizonte und Naturschutz**

Aus den Planunterlagen ergibt sich, dass innerhalb des Plangebiets aufgrund der Hanglage und der Bodenverhältnisse Wasseraustritte bzw. Wasserrückhalt auftreten. Nach den eigenen Angaben der Planverfasser haben sich hierdurch ökologisch hochwertige feuchte Staudenfluren sowie Schilfbestände entwickelt, die teilweise dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen.

- Einwand: Die vorliegenden Unterlagen lassen nicht erkennen, auf welcher fachlichen Grundlage die Auswirkungen der Bebauung auf den natürlichen Wasserhaushalt, vorhandene Quell- und Sickerwasserströme sowie auf die tieferliegenden Bestandsgrundstücke untersucht wurden. Es wird daher gefordert, ein nachvollziehbares hydrogeologisches Gutachten einschließlich einer Bewertung der Auswirkungen auf bestehende und zukünftige Oberflächenwasserabflüsse sowie auf die tieferliegenden Bestandsgrundstücke vorzulegen, aus dem die Herkunft, Menge und Fließwege des im Plangebiet auftretenden Wassers sowie die Auswirkungen der geplanten Geländeänderungen und Versiegelungen hervorgehen.
- Einwand: Nach den Planunterlagen werden gesetzlich geschützte Feuchtbiopte durch die Planung unmittelbar in Anspruch genommen. Die Gemeinde beabsichtigt hierfür eine Ausnahme bzw. Befreiung nach § 30 BNatSchG zu beantragen.

Die Notwendigkeit dieses Eingriffs sowie die Prüfung möglicher Alternativen werden in den Unterlagen nicht ausreichend nachvollziehbar dargestellt. Vor einer Beschlussfassung ist offenzulegen, welche Alternativlösungen geprüft wurden und weshalb Eingriffe in geschützte Biotope nicht vermeidbar sein sollen.

- Forderung: Die konkrete Ausgleichsfläche und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits im laufenden Verfahren vollständig zu benennen und fachlich nachzuweisen. Eine bloße spätere Festlegung genügt aus Sicht der Unterzeichner nicht, um die tatsächliche Kompensation der betroffenen Biotopflächen und der Eingriffe in den Naturhaushalt beurteilen zu können.
- Forderung: Es ist nachzuweisen, dass durch die geplante Bebauung weder zusätzliche Oberflächenwasserabflüsse noch Veränderungen bestehender Sicker- und Quellwasserströme zu Lasten der Bestandsbebauung entstehen.

#### **4. Löschwasserversorgung und Brandschutz**

Für das geplante Baugebiet ist die ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen. Aufgrund der Höhenlage des Baugebiets sowie der bestehenden Zweifel an der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Leitungsnetzes ist nachvollziehbar darzulegen, wie die für den Brandfall erforderlichen Löschwassermengen dauerhaft sichergestellt werden.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht jederzeit über das öffentliche Versorgungsnetz bereitgestellt werden können, sind geeignete zusätzliche Maßnahmen, insbesondere die Errichtung von Löschwasserzisternen oder vergleichbaren Löschwasservorräten, vorzusehen. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Planung offenzulegen.

#### **5. Waldabstand und Sicherheit**

Nach unserer Einschätzung wird der empfohlene Sicherheitsabstand zum Wald in Teilbereichen nicht eingehalten.

- **Einwand:** Die Einhaltung der Baumfallgrenze (Sicherheitsabstand) ist zwingend erforderlich. Ausnahmeregelungen zulasten der Sicherheit (Brandschutz und Sturmschutz) werden abgelehnt, insbesondere wenn dadurch die Schutzfunktion des Waldes für die Bestandsbebauung beeinträchtigt wird. Eine Abholzung, auch teilweise, des sog. „Kellerwaldes“ lehnen wir ab.

## **6. Unangemessene Bebauungsdichte (Massivität)**

Die Planung von zwei sehr großen Wohnanlagen mit insgesamt 16 Wohneinheiten fügt sich nicht in die gewachsene Struktur von Oesdorf (überwiegend Einfamilienhäuser) ein. Durchschnittliche Grundstücksgrößen für Wohnhäuser liegen in Oesdorf im Bereich zwischen 500 und 700 m<sup>2</sup>.

- **Kritik:** Die geplanten Wohnanlagen stellen hinsichtlich Gebäudevolumen, Wohneinheitenzahl und Nutzungsintensität einen deutlichen Maßstabssprung gegenüber der prägenden Umgebungsbebauung dar. Sie beeinträchtigen den dörflichen Charakter des Ortsteils Oesdorf und führen zu einer städtebaulich nicht angemessenen Verdichtung am Ortsrand.

Die hohe Zahl an Wohneinheiten konzentriert zudem die verkehrlichen Auswirkungen auf einen einzigen Erschließungsstrang und verstärkt die Belastungen der Heroldsbacher Straße erheblich. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der geplanten Wohneinheitenzahl auf die technische Infrastruktur in den Planunterlagen nicht ausreichend untersucht und dargestellt.

Die Planung ist daher hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit, ihrer Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur sowie ihrer Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke erneut zu überprüfen und an die bestehende Siedlungsstruktur anzupassen.

## **7. Immissionsschutz während der Bauphase**

Durch den schweren Baustellenverkehr über die Heroldsbacher Straße ist mit erheblichen Lärm- und Staubbelastungen sowie einer Gefährdung der Bausubstanz der Bestandsgebäude durch Erschütterungen zu rechnen.

- **Forderung:** Erstellung eines Beweissicherungsverfahrens für die Anrainerhäuser sowie Festlegung fester Anfahrtszeiten für Baustellenfahrzeuge.

## **8. Unverhältnismäßige Belastung des Altorts**

Die Erschließung eines Neubaugebiets mit rund 38 Wohneinheiten ausschließlich über die bestehende Heroldsbacher Straße führt zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung des gewachsenen Ortsbereichs.

Bei der Beurteilung dieser zusätzlichen Belastung sind die bereits vorhandenen Verkehrsströme aus dem bestehenden Ortsbereich, der Ortsverbindung nach Poppendorf sowie die Verkehre im Zusammenhang mit den im Umfeld bestehenden Pferdehaltungsanlagen zu berücksichtigen. Die hieraus resultierende Gesamtbelastung ist nachvollziehbar zu ermitteln, darzustellen und zu bewerten.

Die Heroldsbacher Straße dient bereits heute der Erschließung des Altorts und als Ortsverbindungsstraße nach Poppendorf. Vor diesem Hintergrund ist darzulegen, auf welcher Grundlage die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsströme ermittelt wurden, welche alternativen Erschließungsmöglichkeiten geprüft wurden und aus welchen Gründen diese verworfen wurden.

Darüber hinaus ist nachvollziehbar darzustellen, welche Auswirkungen die zusätzliche Verkehrsbelastung auf die Verkehrssicherheit im Bereich der Heroldsbacher Straße hat. Insbesondere ist zu untersuchen, ob der Begegnungsverkehr zwischen Pkw, Lieferfahrzeugen, landwirtschaftlichem Verkehr, Reitverkehr, Fußgängern und Radfahrern auf der bestehenden Straßenbreite sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Engstellen dauerhaft sicher abgewickelt werden kann.

Nach dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot sind die Belange der Anwohner angemessen zu berücksichtigen. Es ist daher nachzuweisen, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird und keine zumutbare alternative Erschließungsmöglichkeit besteht.

Wir beantragen, sämtliche vorgetragenen Einwendungen und Forderungen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen und im Abwägungsbeschluss nachvollziehbar zu behandeln.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung über den Eingang unserer Stellungnahme und Forderungen sowie um die Mitteilung des Abwägungsergebnisses durch den Gemeinderat.

## **P2: Stellungnahme vom 29.06.2026**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder,

hiermit möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme zum geplanten Bebauungsplan „Bergfeld“ in Oesdorf abgeben.

Anlass unserer Stellungnahme ist insbesondere die beim Bürgertreffen am 09.06.2026 vorgestellte Eingabe, die nach unserer Wahrnehmung nicht die Auffassung aller anwesenden und ferngebliebenen Bürgerinnen und Bürger widerspiegelt. Zudem wurden dort verschiedene Aspekte diskutiert, die aus unserer Sicht einer differenzierten Betrachtung bedürfen. Diese Punkte haben wir teilweise auch mit der Gemeindeverwaltung erörtert und möchten sie nachfolgend darstellen.

### **Erschließung, Löschwasser, Naturschutz und Immissionen während der Bauphase**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Heroldsbacher Straße. Diese wurde im Zuge der Dorferneuerung Oesdorf umfassend ausgebaut und entspricht den heutigen Anforderungen. Nach unserem Verständnis ist die Straße sowohl hinsichtlich der Verkehrsbelastung als auch der baulichen Beanspruchung ausreichend leistungsfähig, sodass durch die Entwicklung des Baugebietes keine außergewöhnlichen Belastungen zu erwarten sind.

Nach Auskunft wird die Straße derzeit im Vergleich zu ähnlich ausgebauten Straßen im Gemeindegebiet eher wenig befahren. Deshalb gehen wir davon aus, dass auch die zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch das neue Baugebiet gut aufgenommen werden können.

Selbstverständlich wird es während der Bauphase zeitweise zu mehr Verkehr und den damit verbundenen Belastungen kommen. Dies lässt sich bei der Erschließung eines neuen Wohngebietes leider nicht vollständig vermeiden. Allerdings sind diese Auswirkungen zeitlich begrenzt und beschränken sich überwiegend auf die üblichen Arbeitszeiten an Werktagen.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und entsprechend den geltenden Vorgaben sichergestellt.

Auch die Belange von Natur und Umwelt werden im Bebauungsplanverfahren umfassend berücksichtigt. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima werden untersucht und bewertet. Darüber hinaus ist ein Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplans. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt und umgesetzt, sodass Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

### **Entwässerung**

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem vorgesehen ist. Das anfallende Schmutzwasser soll über das bestehende Mischwassersystem abgeleitet werden. Für das Niederschlagswasser ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Besonders positiv bewerten wir, dass der Gemeinderat beschlossen hat, das Regenrückhaltebecken deutlich größer auszuführen als ursprünglich erforderlich. Dadurch wird eine zusätzliche Sicherheitsreserve geschaffen, die insbesondere bei stärkeren Niederschlagsereignissen zu einer weiteren Entlastung beitragen kann.

Darüber hinaus schreibt der Bebauungsplan für jedes Grundstück eine Zisterne mit einem Mindestnutzvolumen von 5 m<sup>3</sup> verbindlich vor. Auch dadurch wird zusätzlich Regenwasser zurückgehalten und sinnvoll genutzt.

Aus unserer Sicht wurden die Belange der Entwässerung bereits umfassend und vorausschauend berücksichtigt. Die vorgesehenen Maßnahmen zeigen, dass die Gemeinde großen Wert auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Lösung legt.

### **Bebauungsdichte, dörflicher Charakter und Lebensqualität.**

In Oesdorf bestehen derzeit rund 250 Wohnhäuser. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans sieht die Errichtung von 21 weiteren Wohngebäuden vor. Aus unserer Sicht handelt es sich hierbei um eine maßvolle Weiterentwicklung des Ortes, die den dörflichen Charakter wahrt und gleichzeitig Raum für die Zukunft schafft.

In zahlreichen Gesprächen mit anderen Bürgerinnen und Bürgern aus Oesdorf haben wir erfahren, dass viele Einheimische den Wunsch haben, künftig im Ort zu bauen oder zu wohnen. Derzeit stehen jedoch keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Die geplanten kleineren Mehrfamilienhäuser bewerten wir ebenfalls positiv. Sie schaffen Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen und bieten insbesondere jungen Menschen, Familien sowie älteren Bürgerinnen und Bürgern neue Möglichkeiten, auch künftig in ihrem Heimatort zu leben.

Wir sehen in dem geplanten Baugebiet daher eine gute Möglichkeit, Oesdorf behutsam weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Zukunftsfähigkeit des Ortes zu stärken.

Auch die sozialen Auswirkungen eines neuen Baugebietes bewerten wir positiv. Das Baugebiet „Förstergarten“ hat bereits gezeigt, welche Chancen sich daraus ergeben können. Viele einheimische Familien konnten dort Wohneigentum schaffen und dauerhaft im Ort bleiben. Gleichzeitig engagieren sich zahlreiche neu hinzugezogene Bürgerinnen und Bürger aktiv in Vereinen, in der Kommunalpolitik und in vielen weiteren Bereichen des gesellschaftlichen Lebens.

Dieses Engagement bereichert unsere Dorfgemeinschaft und kommt letztlich allen Generationen zugute. Gerade Kinder und Jugendliche profitieren von einem lebendigen Vereins- und Gemeinschaftsleben.

### **Zusammenfassung**

Wir möchten mit dieser Stellungnahme eine ergänzende Sichtweise in das Verfahren einbringen. Nach unserer Auffassung konzentriert sich die beim Bürgertreffen vorgestellte Stellungnahme überwiegend auf individuelle Betroffenheiten und persönliche Interessen. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen, sollten jedoch im Rahmen einer Gesamtbetrachtung gegen die Belange der gesamten Bevölkerung und die langfristige Entwicklung Oesdorfs abgewogen werden.

Wir sind überzeugt, dass das geplante Baugebiet „Bergfeld“ eine maßvolle, nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Ortsteils ermöglicht. Es schafft Wohnraum für Einheimische, stärkt die soziale Struktur des Dorfes und bietet insbesondere jungen Familien sowie älteren Menschen die Möglichkeit, auch in Zukunft in Oesdorf zu leben.

Aus diesen Gründen begrüßen wir die Planung und unterstützen die weitere Entwicklung des Bebauungsplanes „Bergfeld“.

### **P3: Stellungnahme vom 15.01.2025**

Hallo,

es müssen folgende Punkte beachtet werden:

- ☐ Die 2 Gebäude mit je 8 Einheiten passen nicht ins Bild zu Oesdorf, sie sind zu groß Vorschlag -> kleinere Gebäude mit je 4 Einheiten
- ☐ Versorgung Wasser für FFW prüfen und ggf. mit aufnehmen lassen
- ☐ Löschteich muss sichergestellt werden das dieser gut ausgebaut wird und gestützt wird denn ein leerer Teich nutzt der Feuerwehr nichts
- ☐ Für die "Zerstörung" der Wiese/Natur müssen anderweitige Flächen geschaffen werden. Evtl lässt sich etwas direkt ins Baugebiet einbetten (z.B. anstatt ein Grundstück mit Haus etwas für die Natur, ein paar Bäume mit Bank und Tisch.)
- ☐ Ein Gehsteig sollte bis ganz oben zum Baugebiet gehen um die Sicherheit der Bürger zu gewährleisten

#### **P4: Stellungnahme vom 29.06.2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplans „Bergfeld“ im Ortsteil Oesdorf wie folgt Stellung.

Wir erkennen an, dass in Heroldsbach weiterhin Bedarf an Wohnraum bestehen kann. Gleichzeitig ist aus unserer Sicht zu berücksichtigen, dass neue Baugebiete im Außenbereich immer mit zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen, Versiegelung und Eingriffen in Natur, Landschaft und Wasserhaushalt verbunden sind.

Vor dem Hintergrund des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollte daher nachvollziehbar dargelegt werden, welche Potenziale für Innenentwicklung und Nachverdichtung (Baulücken, Leerstände, usw.) geprüft wurden und warum diese den angenommenen Bedarf nicht decken können. (Siehe auch: LEP Bayern – Anlage, Ziel 3.2) [https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayLEP-ANL\\_1](https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayLEP-ANL_1)

Wir stellen das Baugebiet nicht grundsätzlich in Frage. Wir halten es aber für erforderlich, dass die Planung besonders flächensparend und gemeinwohlorientiert ausgestaltet wird und Herausforderungen eines sich wandelnden Klimas gerecht wird. Wenn neue Fläche in Anspruch genommen wird, sollte daraus ein qualitativ hochwertiges und zukunftsfähiges Quartier entstehen.

#### **1. Oesdorfer Keller und Kellerwald erhalten**

Der Bereich des ehemaligen Oesdorfer Kellers mit seinem Altbaumbestand ist aus unserer Sicht eine ortsprägende Struktur und sollte nicht nur als Randbereich betrachtet werden. Er bietet die Chance, Geschichte, Natur, Beschattung, Aufenthaltsqualität und Begegnung miteinander zu verbinden.

Wir bitten daher zu prüfen, ob der Bereich gegenüber des Kellerwalds und den Oesdorfer Keller stärker als öffentliche Grün- und Begegnungsfläche gesichert und entwickelt werden kann. Baumgrenzen und Nutzungen sollten so festgelegt werden, dass ausreichend Abstand zu Wurzelbereichen, Kronenbereichen und möglichen Baumfallbereichen bleibt. Andernfalls besteht die Gefahr, dass durch spätere Bau-, Nutzungs- und Verkehrssicherungsanforderungen langfristig Druck auf den Altbaumbestand entsteht.

#### **2. Naherholung, Hitzeschutz und Aufenthaltsqualität**

Der Anteil tatsächlich nutzbarer öffentlicher Grün- und Aufenthaltsflächen ist zu gering. Das Regenrückhaltebecken erfüllt in erster Linie eine wasserwirtschaftliche Funktion und kann aus unserer Sicht keine Quartiersgrünfläche ersetzen.

Wir bitten daher zu prüfen, ob zusätzliche öffentliche Grün- und Begegnungsflächen geschaffen werden können. Gerade vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Hitze sollten Bäume, Verschattung, Verdunstungsflächen, helle Oberflächen und klimaangepasste Freiräume verbindlich eingeplant werden.

Auch die Dachbegrünung sollte nachgeschärft werden. Wenn Dachbegrünung als Maßnahme für Klima, Wasserhaushalt und Eingriffsminderung herangezogen wird, dann sollte sie nicht nur bei Flachdächern greifen. Auch geeignete flach geneigte Dächer und Pultdächer sollten einbezogen werden. Des Weiteren sollte nachvollziehbar dargelegt werden, in welchem Umfang die Maßnahme tatsächlich als eingriffsmindernd wirksam wird.

#### **3. Oberflächenwasser nach dem Vorbild der Schwammstadt**

Die vorgesehene Pflicht für Zisternen wird begrüßt. Aus unserer Sicht reicht sie jedoch allein nicht aus, da nicht gesichert ist, dass deren Eigentümer das aufgefangene Wasser verwenden. Die rückhaltende Funktion kann durch diese Maßnahme also nicht sicher gestellt werden. Daher sind wir der Meinung, dass verbindlich geregelt werden sollte, wie mit dem neu anfallenden Oberflächenwasser umzugehen ist.

Wir bitten daher, ein zusammenhängendes Regenwasserkonzept in die Planung aufzunehmen. Die Überläufe der Zisternen sollten nicht ungeregelt in den Kanal abgeleitet werden, sondern – soweit die Bodeneignung dies zulässt – über Mulden, Rigolen, Mulden-Rigolen-Systeme oder vergleichbare Lösungen versickert bzw. gedrosselt zurückgehalten werden. Ziel sollte ein wassersensibles Quartier nach dem Prinzip der Schwammstadt sein. (Siehe LfU 2023 - Schwamm-siedlungen)

#### **4. Biodiversität und Wirksamkeit der Grünmaßnahmen**

Die vorgesehenen Pflanzgebote, Vorgaben zu naturnahen Gärten, Dachbegrünung und Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich positiv. Entscheidend ist jedoch, dass diese Maßnahmen nicht nur auf dem Papier stehen, sondern dauerhaft wirksam werden.

Die Nachpflanzpflicht für Dachbegrünung sowie Bäume und Sträucher wird begrüßt. Ergänzend sollte geregelt werden, wie Herstellung, dauerhafte Pflege und notwendige Ersatzpflanzungen überprüft werden, z. B. durch einen Freiflächengestaltungsplan, die Abnahme der Außenanlagen und klare Fristen für Ersatzpflanzungen. Dies betrifft insbesondere die Herstellung der privaten Freiflächen, die Verwendung heimischer Pflanzen, den Ausschluss großflächiger Schotter- und Kiesflächen, die dauerhafte Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die Kontrolle von Ersatzpflanzungen.

Zudem sollten Einfriedungen durchlässig für Kleintiere ausgeführt werden. Igel und andere gefährdete Wildtiere dürfen durch Zäune, Mauern oder Sockel nicht unnötig isoliert werden. Geeignet wären beispielsweise eine ausreichende Bodenfreiheit oder regelmäßig angeordnete Durchlässe.

([Deutsche Wildtierstiftung - Igel frei](https://www.deutschewildtierstiftung.de/naturschutz/igel-bahn-frei-fur-stacheltrager))

<https://www.deutschewildtierstiftung.de/naturschutz/igel-bahn-frei-fur-stacheltrager>

Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sollten vor Satzungsbeschluss vollständig konkretisiert, dauerhaft gesichert und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit überprüfbar sein.

#### **5. Mobilität, Wegebeziehungen und Zukunftsfähigkeit**

Das Baugebiet sollte nicht nur für den motorisierten Verkehr erschlossen werden, sondern kurze, sichere und alltagstaugliche Wege für Fuß- und Radverkehr bieten. Das altbekannte „Gässla“, also kurze Fußwege, die sichere Abkürzungen ermöglichen und nicht entlang befahrener Straßen geführt werden, könnte auch hier eine gute Möglichkeit zur Verbindung in die Ortsmitte sein.

Wir bitten daher zu prüfen, ob dieses ortstypische Prinzip im Baugebiet aufgenommen werden kann. Auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, sichere Querungen und eine barrierearme Anbindung an die Bushaltestellen sollten stärker berücksichtigt werden.

Sogenannte „Mitfahrbänke“, wie aus Hausen bekannt, sind eine kostengünstige Möglichkeit, um nachhaltige Mobilität zu unterstützen.

#### **6. Kommunale Wärmeplanung**

Darüber hinaus sollte das Baugebiet für eine klimafreundliche Wärme- und Energieversorgung vorbereitet werden. Nahwärme, PV-Gründach-Kombinationen sowie geeignete Leitungs- und Technikflächen sollten bereits heute mitgedacht werden.

#### **Zusammenfassung**

Wir bitten die Gemeinde Heroldsbach, die genannten Punkte in die Abwägung einzustellen und den Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten. Ziel sollte ein Baugebiet sein, das Wohnraum schafft, dabei aber sparsamer mit Fläche umgeht, besser auf Starkregen und Hitze vorbereitet ist, Artenvielfalt stärkt, vorhandene ortsprägende Strukturen erhält und gute Bedingungen für Fuß- und Radverkehr schafft.

Mit freundlichen Grüßen

GRÜNE Ortsverband Hausen-Heroldsbach

## P5: Stellungnahme vom 26.06.2026

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,  
mein Name ist \*\*\*\*\* und ich bin Eigentümerin des Hauses Heroldsbacher Str. \*\*. Bei der Planung ist mir einiges aufgefallen, was ich so nicht akzeptieren kann.

- ☐ Die Wohnblöcke entlang der Heroldsbacher Str. müssen mehrere Meter Höhenunterschied überwinden, was ein sehr hohes Gebäude zur Folge hat. Dies passt in keiner Weise zum Landschaftsbild und führt, was ja nicht erfolgen darf (Beschreibung Bauleitplanung, Begründung 5.2) zu extremen Aufschüttungen.
- ☐ Die Quellaustritte sind im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet, so dass Käufer über den Sachverhalt, der durchaus extreme Mehrkosten verursachen kann, nicht informiert sind.
- ☐ Das versetzten der Feuchtfläche/Pflanzen (Zusammenfassung Umweltbericht, Planzen) d. h. die feuchten Staudenfluren in das mit Sicherheit betonierte Regenrückhaltebecken, ist kein Ausgleich oder gar "Ersatzlebensraum", Die Feuchtflächen stehen laut §30BNatSchG unter gesetzlichen Schutz (Begründung 5.2)
- ☐ Der Abstand zum Kellerwald wurde bei der Planung nicht berücksichtigt.
- ☐ Trotz der dichten Bebauung und der zukünftigen Bewohner, mehr als 150 , ist keinerlei Grünfläche vorhanden, kein Spielplatz, keine Sitzgelegenheit.
- ☐ Am Hang erfolgt durch die enge Bebauung eine extreme Versiegelung, was sicher zu einem Problem für unterliegende Häuser werden kann - Wasser - Erdrutsch
- ☐ Beim Bebauungsplan sind die Höhenlinien nur außen angedeutet, statt sie über das gesamte Gebiet zu ziehen, auch das ist für zukünftige Käufer von Interesse. Ich hoffe sie nehmen die Kritikpunkte in ihrer Entscheidung mit auf, denn ein "kleines Dorf " so einfach mal an einen Hang zu setzen ist nach meiner Meinung an sich verantwortungslos. Der Hang trägt ein kleines Baugebiet, d. h. mit wesentlich weniger Häusern und evtl. mit kleinerem Ausmaß, denn natürlich sind große Grundstücke heutzutage keine Option. Flächensparen ist angesagt.