

## Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth</b> (15.06.2021)	
<p><u>Bereich Landwirtschaft:</u> Der Geltungsbereich im Planungsgebiet umfasst ein derzeit ungenutztes Grundstück. landwirtschaftliche Grundstücke sind im überplanten Gebiet nicht mit einbezogen. Die Zufahrt für die hinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt über Fl.Nr. 391/9 (Unterer Grund) der Gemarkung Wolkersdorf. Im Bereich der Wohnbebauung ist die Zufahrt asphaltiert, im weiteren Verlauf geht diese in einen Feld- und Grünweg über. Es ist darauf zu achten, dass im Bereich der Wohnbebauung eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,50 Meter sowohl während der Bauphase als auch nach Ende der Baumaßnahme, ganzjährig gegeben ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Straße „Unterer Grund“ weist eine Breite von ca. 8,0 m auf. Auch im Übergangsbereich zu dem genannten Feld- bzw. Grünweg beträgt die Breite ca. 4,5 m. Durch die geplante Maßnahme sind daher keine Einschränkungen, auch während der Bauphase, zu befürchten.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind im o.g. Planungsgebiet hinzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine temporäre Geruchsbelästigung ist im Umfeld landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht unüblich und wird als hinnehmbar bewertet.</p>
<p>Eventuell vorgesehene Zaunanlagen sollten 0,50 Meter von benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken eingerückt werden. Zu den benachbarten Ackergrundstücken ist mit der Heckenpflanzung ein Grenzabstand (Saumstreifen) von 2 Metern einzuhalten. Bei der Pflanzung von Großbäumen, sollten wegen der Gefahr von später überhängenden Zweigen und eindringenden Wurzeln vier Meter Grenzabstand gehalten werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Bei der Erstellung von Zaunanlagen sowie der Pflanzung von Hecken und Großbäumen sind die nachbarrechtlichen Vorschriften zu beachten.</p>
<p><u>Bereich Forsten:</u> Der nächstgelegene Wald ist über 50 Meter entfernt. Forstliche Belange sind nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach</b> (19.05.2021)	
<p>Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bayerischer Bauernverband, Roth</b> (21.06.2021)</p>	
<p>Nach Rücksprache mit unserem Ortsverband nehmen wir zur o.g. Bauleitplanung aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss - sofern landwirtschaftlich erforderlich - zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der geplanten Bebauung ergeben sich keine Einschränkungen der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p>
<p>2. Alle bereits bestehenden Zufahrten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet muss während der Bauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Dies betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Straße „Unterer Grund“ weist eine Breite von ca. 8,0 m auf. Auch im Übergangsbereich zu dem genannten Feld- bzw. Grünweg beträgt die Breite ca. 4,5 m. Durch die geplante Maßnahme sind daher keine Einschränkungen, auch während der Bauphase, zu befürchten.</p>
<p>Etwaige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen und entschädigungslos zu dulden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine temporäre Geruchsbelästigung ist im Umfeld landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht unüblich und wird als hinnehmbar bewertet.</p>
<p>Wir bitten grundsätzlich darum, mit Fläche sparsam umzugehen. Einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans handelt es sich um einen Geltungsbereich, der nicht erstmalig in Anspruch genommen wurde, sondern in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt worden ist (ehemalige Schreinerei mit Wohnhaus). Insofern berücksichtigt die Planung vorrangig den Grundsatz, bereits in Anspruch genommene Fläche wieder zu nutzen (im Sinne der Innenentwicklung), anstatt Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>3. Die Entwässerung der versiegelten Flächen darf keinerlei negative Auswirkungen auf umliegende Grundstücke haben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.  Eine Beeinträchtigung ist nicht zu befürchten. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation zugeführt.  Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurden frühzeitig entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse von durchgeführten Versickerungsversuchen ist eine Versickerung möglich. Somit kann eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken erfolgen und eine Belastung des Kanalnetzes vermieden werden.  Eine fachgerechte Straßenentwässerung wird bei der Umgestaltung der Straßen „Unterer Grund“ und der Bundesstraße B2 berücksichtigt.  Somit sind negative Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke nicht zu erwarten.</p>
<p>4. Während und nach der Baudurchführung ist darauf zu achten, dass evtl. zerstörte Drainagen ordnungsgemäß wiederhergestellt werden. Anfallendes Oberflächenwasser muss ungehindert abfließen können und es gilt eine Vernässung nach Möglichkeit zu verhindern. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzfläche muss nach der Baumaßnahme wieder uneingeschränkt möglich sein.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.  Während der Bauphase erfolgt ein Monitoring, um eventuell auftretende Beschädigung von Infrastruktur oder baulichen Anlagen zu dokumentieren.  Die Entwässerung ist gemäß den o.g. Ausführungen gesichert. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzfläche wird nicht eingeschränkt.</p>
<p>5. Wir regen an, für etwaige arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit Landwirten) zurückzugreifen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung. Des Weiteren sind Ausgleichsflächen möglichst so anzulegen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen dabei nicht in Anspruch genommen werden oder eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen auch weiterhin möglich bleibt oder ein Ausgleich in Geld seitens des Vorhabenträgers anstelle der Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt. Es ist ferner darauf zu achten, dass Flächen nicht dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar gemacht werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die im Rahmen des Umweltberichtes erstellte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planfall eine Gesamtzahl von 2.214 Wertpunkten einem Bestandswert in Höhe von 2.078 Wertpunkten gegenübersteht. Somit verbleibt rechnerisch ein Biotopwertzugewinn von 136 Wertpunkten.  Daher ist insgesamt kein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe werden im Verfahren berücksichtigt.</p>
<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München</b> (31.05.2021)	
<p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b> Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</b> Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</b> Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis ist in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden.</p>
<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach</b> (16.06.2021)	
<p>Die geplanten umweltrechtlichen Überprüfungen sind, insbesondere auch auf Grund zur Nähe des FFH-Gebietes, nötig. In der Unterlage „3_-_Städtebauliches_Konzept_W-30-21.pdf“ ist, an der Südostseite zur Straße „Unterer Grund“, der derzeit dort noch vorhandene Baumbestand (S-6 Großbäume) nicht eingezeichnet. Auch bei den, seit einigen Tagen</p>	<p>Der Stellungnahmen wird gefolgt. Der Baumbestand ist in der Bestandskarte des Umweltberichtes erhalten. In Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Schwabach wurde vereinbart, die Bäume entlang der Straße „Unterer</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>begonnenen, hoffentlich schon genehmigten, Aushubarbeiten wird nahe am Wurzelbereich dieser schützenswerten Bäume gearbeitet. Ich bitte diesen Umstand und die Möglichkeiten zum Erhalt der Bäume zu prüfen.</p>	<p>Grund“ weitestgehend zu erhalten. Lediglich ein Baum an der östlichen Seite kann aufgrund der geplanten Tiefgaragenzufahrt nicht erhalten werden. Somit bleiben hier 5 der 6 Eichen sowie weitere Einzelbäume an der nordöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze erhalten. Für die zu fällenden Bäume wird ein adäquater Ersatz im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme durch eine Ersatzpflanzung kompensiert. Die zu erhaltenden Bäume und die notwendigen Neupflanzungen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der vorbereitenden Bodenbewegungen wurden die Rahmenbedingungen zum Erhalt der Bäume berücksichtigt.</p>
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg</b> (20.05.2021)	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen werden nur im Rahmen des vorliegenden Verfahrens genutzt. Die Deutsche Telekom wird im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung der Maßnahme beteiligt.</p>
<p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der vorhandenen Verkehrswege (Wolkersdorfer Hauptstraße und Unterer Grund) werden keine Veränderungen derart vorgenommen, dass die vorhandenen Telekommunikationsleitungen beeinträchtigt werden.</p>
<p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung von Leitungstrassen für Telekommunikationsleitungen innerhalb festgesetzter öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine erneute Beteiligung wird im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.
Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei Straßenbaumaßnahmen werden grundsätzlich Leerrohre für den Glasfaserausbau mit verlegt. Die erforderlichen Vereinbarungen dazu werden zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Vorhabenträger geschlossen.
Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T NL Sued PTI 13 <a href="mailto:BB1@telekom.de">BB1@telekom.de</a>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Gemeinde Rednitzhembach</b> (08.06.2021)	
Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Bauleitplanverfahren. Es werden keine Einwendungen erhoben, da von der Gemeinde Rednitzhembach wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Gemeinde Rohr</b> (15.06.2021)</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Rohr hat das oben genannte Bauleitplanverfahren in seiner Sitzung am 08. Juni 2021 behandelt und den nachfolgenden Beschluss gefasst:</p> <p>„Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes W-30-21 „Unterer Grund“ der Stadt Schwabach werden seitens der Gemeinde Rohr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Planentwurf keine Einwände erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt.“</p> <p>Für dieses Verfahren gilt nach einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rohr, dass eine weitere Beteiligung der Gemeinde Rohr in den noch nachfolgenden Verfahrensschritten nicht mehr notwendig ist. Für das in diesem Fall noch ausstehende Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes muss die Gemeinde Rohr ebenfalls nicht mehr beteiligt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima</b> (21.06.2021)</p> <p>Wichtige erste Anmerkung: Der angekündigte Grünordnungsplan war leider in üblicher Form in den öffentlich ausliegenden Unterlagen im Internet nicht finden. Wie ist damit umzugehen?</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorlage der angesprochenen Unterlagen ist zum Zeitpunkt des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens noch nicht erforderlich.</p>
<p>Weitere Anmerkungen: Es handelt sich hier um ein besonderes Gebiet, das bis vor kurzem zur Stadt Nürnberg gehörte, in dessen FNP die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war, und jetzt als Schwabacher Fläche entwickelt werden soll. Aus diesem Grund ist für eine besondere Sorgfalt bei weiteren Entwicklungen zu sorgen. Bauleitpläne sind laut § 8 aus dem FNP zu entwickeln. Bei vorliegenden Planverfahren liegt keine übermäßige Dringlichkeit vor. Ob der "beabsichtigten städtebauliche Entwicklung" nichts entgegensteht, kann erst untersucht werden, wenn die FNP-Änderung entsprechend geprüft wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen sind in der Begründung zum gegenwärtig laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes enthalten. Es handelt sich um eine baulich vorgeprägte Fläche, auf der eine verdichtete Wohnbebauung mit Anschluss an die vorhandene Erschließung errichtet werden soll. Entsprechend der oberzentralen Funktion der Stadt Schwabach und der Versorgung der Einwohner mit notwendigem Wohnraum sollen zu aktivierende Potentiale entwickelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächentausch zwischen Nürnberg und Schwabach zur Abrundung der Ortsentwicklung Wolkersdorf erfolgt ist.</p>
<p>An der östlichen Gebietsgrenze verläuft unmittelbar die Grenze des FFH-Gebietes Rednitzgrund, ein Großbiotop mit höchster Schutzwürdigkeit. Somit ist eine Bebauung mit höchster Sensibilität zu planen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage unmittelbar am Rand des FFH-Schutzgebietes ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass durch die Planung die Schutzgüter</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Mit dem vorliegenden Bauvorhaben mit maximaler Bebauung und dem Entfernen der vorhandenen Baum- und Grünstrukturen wird die natürliche Begrenzung und das prägende Landschaftsbild am Rande des FFH-Gebietes zerstört. Deshalb sind die 6 Eichen entlang der Straße "Unterer Grund" und die Gehölzgruppe mit der riesigen, vitalen Linde am hinteren Ende zum Wiesengrund hin zu erhalten. Die geplante Bebauung ist entsprechend zu verringern. Hier greift § 34 des BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ..... <b>das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</b>“ Das Orts- und Landschaftsbild wird massiv verändert und geschädigt. Man kann sich nicht einseitig an dem bereits hässlichen Ortsbild am Eingangstor in die Stadt Schwabach-Wolkersdorf orientieren, es ist das gesamte Landschaft- und Ortsbild einschließlich dem angrenzenden FFH-Gebietes zu betrachten und in die Entscheidung mit einzubeziehen.</p> <p>Da diese zu beplanende Fläche nicht unter die Baumschutzverordnung fällt, ist zu klären, wie diese Bäume entsprechend ihrer Wertigkeit rechtlich geschützt werden können, z.B. könnte vor der FNP-Änderung eine Unterschutzstellung durch die Baumschutzverordnung vorgenommen werden und dann könnten entsprechend der Bäume Baufenster festgelegt werden.</p> <p>Es ist nicht einmal geklärt, ob irgendein Ausgleich notwendig sein wird!</p>	<p>bzw. Erhaltungsziele des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Anregung wird größtenteils gefolgt. Entlang der Straße „Unterer Grund“ bleiben 5 der 6 Eichen erhalten; ebenso die beiden Eichen und ein Bergahorn an der nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie ein weiterer Bergahorn an der östlichen Plangebietsgrenze. Die Bestandsbäume werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt und sind damit planungsrechtlich gesichert. Dagegen muss die angesprochene Linde zur Umsetzung der Planung weichen, da sie sich relativ mittig im Plangebiet befindet. Somit ist dafür Sorge getragen, dass die Veränderung des Ortsbildes durch den Erhalt einer großen Anzahl an Einzelbäumen abgemildert wird. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Maßstäbe des § 34 BauGB bei einem Bebauungsplanverfahren gerade nicht greifen. Es sind alle Belange (auch die der Ortsbildbeeinträchtigung) in das Verfahren einzustellen und zu bewerten. Entsprechende Aussagen hierzu enthält der Umweltbericht.</p>
<p>Auf der Fläche wurde während Aufräumarbeiten in den letzten Wochen Wurzel der sehr vitalen Linde verletzt, dieser Vorgang ist sofort zu überprüfen und gegebenenfalls zu ahnden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ob es Wurzelverletzungen gegeben hat, ist durch den Plangeber nicht zu überprüfen. Der Vorhabenträger wurde darauf hingewiesen, dass der gesamte Baumbestand zu erhalten ist, solange das Bebauungsplanverfahren läuft.</p>
<p>Auf der Fläche leben ein oder mehrere Rehe. Es ist zu klären, wie damit umgegangen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass die Fläche maximal temporär zur Äsung besucht wurde. Hierfür gibt es Ausweichmöglichkeiten in den westlich angrenzenden Wald sowie die in der Aue befindlichen Gehölzstrukturen. Äsungsmöglichkeiten in der Feldflur werden nicht eingeschränkt.</p>

## **Anregungen**

Im östlichen Plangebiet liegt ein Teil der Fläche in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, die Hochwassergefahrenkarte zeigt für kleinere Teile mögliche Überschwemmungswassertiefen von mehreren Zentimetern auf. Bei der Zunahme von Hochwässern durch die Klimaveränderung ist eine Randbebauung mit Tiefgarage nicht zu verantworten.

## **Abwägungsvorschläge**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zunächst einmal wird darauf hingewiesen, dass das Überschwemmungsgebiet zu einem sehr kleinen Teil in Anspruch genommen wird; das hier entfallende Überschwemmungsvolumen hat keinerlei nennenswerte Auswirkungen auf den Gesamtüberschwemmungsbereich. Dieses wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation (Ingenieurbüro Trummer, 10.11.2021) bestätigt, die im Vorfeld mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt wurde. Weiterhin wurde in der gutachterlichen Stellungnahme geprüft, ob die in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten wasserwirtschaftlichen Belange negativ betroffen sind. Dies ist nicht der Fall, da das verlorengelassene Überschwemmungsvolumen durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen wird. In dem betroffenen Bereich, der nur einen geringfügigen Anteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ausmacht, sind Ausgleichsmaßnahmen und ein naturnaher Spielerlebnisbereich unter Erhaltung der vorhandenen Topographie und Vegetation vorgesehen. Zudem werden innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sowie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen (Begrünung von Gebäudedächern und der Tiefgarage, Anlage von Rigolen etc.). Die notwendigen Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden (hierzu gehören u.a. die Sicherung von Böschungen, der Ausgleich von verloren gegangenen Rückhalteräumen und die wasserdichte Bauweise von Tiefgaragen) werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt; der Überschwemmungsbereich wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Somit sind die Inhalte des Bebauungsplanes auf die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange abgestellt. Im Rahmen der Begründung wurde die erfolgte Prüfung dargelegt, inwieweit die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind. Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet mit Umsetzung der Planung nicht verbunden.

## Anregungen

In Zeiten von Klimaveränderung ist die Fällung von solch landschaftsprägenden, klimarelevanten, vitalen Bäumen nicht zu verantworten. Ich bitte um Beachtung meiner Stellungnahme



## Abwägungsvorschläge

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Ein großer Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes als zu erhaltend gesichert. Damit wird dafür Sorge getragen, dass die randlichen Vegetationsstrukturen, die landschaftsbildprägend sind, soweit wie möglich erhalten werden.

### **IHK Nürnberg für Mittelfranken** (17.06.2021)

Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen **keine Einwände** gegen die o.g. Ausweisung bestehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Durch die Ausweisung des Wohngebietes werden gewerbliche Interessen nicht eingeschränkt. Der überplante Bereich grenzt an Wohnbebauung landwirtschaftliche Nutzflächen und die Straße, so dass wir nach derzeitigem Kenntnisstand keine Nutzungskonflikte erwarten. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Ausreichend Wohnraum und Kinderbetreuung für junge Familien kann zur Fachkräftesicherung beitragen und die Standortattraktivität steigern, was im gesamtwirtschaftlichen Interesse ist</p>	
<p>Bei der Ausweisung und Erschließung bitten wir Sie gleichzeitig für eine ausreichende digitale Infrastruktur zu sorgen. Gerade zur Zeit der immer stärkeren Nutzung des mobilen Arbeitens und der Beschulung der Kinder zu Hause, ist die Versorgung mit schnellem Internet für einen modernen zukunftsfähigen Standort elementar wichtig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Träger technischer Infrastruktur sind im Bauleitplanverfahren beteiligt. Diesbezügliche Festsetzungen sind aber nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>
<p><b>Landratsamt Roth</b> (17.05.21)</p>	
<p>Die Trinkwasserversorgung, sowie die Abwasserentsorgung ist im Planungsgebiet durch zentrale Anlagen sichergestellt. Gem. dem Lärmschutzgutachten sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Im Weiteren wurden bei der Planung alle wesentlichen Belange berücksichtigt.</p> <p>Mit dem Vorhaben besteht in hygienischer Hinsicht Einverständnis.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Markt Wendelstein</b> (18.06.2021)</p>	
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren. Es werden keine Einwendungen erhoben, da vom Markt Wendelstein wahrzunehmende Belange nicht berührt werden. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Beschluss unseres Bau-, Umwelt und Nachhaltigkeitsausschusses vom 10.06.2021.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg</b> (28.05.2021)</p>	
<p>In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich.</p> <p>Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzen nur informellen Charakter. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche bekannte Anlagenbetreiber sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt worden.</p>
<p>Netzernerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Niederspannungsfreileitungsmast an der Grundstücksgrenze wurde bereits zurück gebaut. In unseren Bestandsplandaten wurde diese Änderung noch nicht dokumentiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eine Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Stadtwerke Schwabach.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite <a href="http://www.n-ergie-netz.de">www.n-ergie-netz.de</a>.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sofern die genannten Abschnitte für das Bauleitplanverfahren von Relevanz sind, erfolgt eine Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung der Maßnahme wird gemäß dem Schreiben der N-ERGIE Netz GmbH veranlasst.</p>
<p><b>Planungsverband Region Nürnberg</b> (18.06.2021)</p>	
<p>Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg bei der Reg.v.Mfr., Ansbach</b> (16.06.2021)</p>	
<p>Zu o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach wurde festgestellt: Gemäß Grundsatz 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Revitalisierung eines ehemaligen Schreinereigeländes durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung leistet zweifellos einen Beitrag zum Flächensparen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte entspricht dem Ziel 8.3.1 des LEP, demgemäß Kinderbetreuungsangebote ( ... ) in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

## **Anregungen**

Dennoch befindet sich der Standort bislang im planungsrechtlichen Außenbereich und es erfolgt mit der geplanten Flächenausweisung eine Mehrung von Wohnbauflächen.

Ziel 1.2.1 und Grundsatz 3. 1 LEP entsprechend ist für jede Planung ein plausibler Bedarfsnachweis zu führen, der die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen im Außenbereich rechtfertigt. Dabei sind gemäß Ziel 3.2 LEP vorhandene Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Neben Baulücken, leerstehenden Bausubstanzen, Möglichkeiten der Nachverdichtung und Flächen für die Baurecht besteht sind auch die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen als Innenentwicklungspotenzial zu zählen (u.a. die Fläche im Südosten von Wolkersdorf (ca. 2,5 ha eigene Messung)).

Stehen vorhandene Flächenpotenziale ggf. nicht zur Verfügung, so ist dies zu belegen. Ein plausibler Bedarfsnachweis fehlt in den Planunterlagen ebenso wie die Auseinandersetzung mit vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen. Fundierte Aussagen hierzu sind im weiteren Verfahrensgang zu ergänzen. Diesbezüglich wird auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07.01.2020 verwiesen.

## **Abwägungsvorschläge**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In einem gesonderten Verfahren wird eine Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplans durchgeführt. Da die Stadt Schwabach im Grenzänderungsverfahren mit der Stadt Nürnberg ca. 8.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche an anderer Stelle (Bereich Katzwanger Bahnhof) an Nürnberg abgegeben hat, ist die im FNP dargestellte Wohnbaufläche insgesamt gleichgeblieben. Somit erfolgt durch die hier ausgewiesene geplante Wohnbebauung insgesamt keine Mehrung der Wohnbaufläche in Schwabach.

Entsprechend der Einstufung von Schwabach im LEP und RP als Teil der Metropole Nürnberg ist die Verbesserung des Wohnflächenangebots nach wie vor Planungsziel.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde die Wohnbauflächenausweisung auf eine Bevölkerungszielzahl von +/- 42.000 EinwohnerInnen (nur Hauptwohnsitze) ausgerichtet.

Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich um rund 250 Personen pro Jahr gewachsen.

Entsprechend der aktuellen Prognoseberechnung wird die Einwohnerzahl Schwabachs bis zum Jahr 2027 auf rund 43.650 Personen weiter steigen.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden positiven Einwohnerentwicklung sind die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen weiterhin notwendig.

Im Vorfeld wurden auch vorhandene Innenentwicklungspotentiale in Wolkersdorf geprüft. Dabei wurden insgesamt 7 potentielle Bauflächen in Wolkersdorf untersucht. Die genannte Fläche von 2,5 ha im Südosten an der Volckamerstraße ist nicht im Besitz der Stadt. Sie wird momentan landwirtschaftlich genutzt und es besteht seitens der Eigentümer kein Interesse an einer baulichen Entwicklung. Die Flächen unterliegen keinem Bauzwang.

Eine weitere größere Fläche kann aufgrund der bestehenden Nutzung zur Bewirtschaftung eines Rinderstalls nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

Für die anderen geprüften Bereiche besteht teilweise Baurecht, wie der erwähnte Bebauungsplan „Wolkersdorfer Spinne“ oder es handelt sich um Innenbereichsflächen und Baulücken.

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

	<p>In Schwabach wird ein Baulückenkataster geführt, wobei viele Eigentümer in Wolkersdorf aktiv angeschrieben wurden. Die Auswertung erfolgte 2020. Die meisten Eigentümer wollen das Grundstück in näherer Zukunft nicht bebauen und schon gar nicht verkaufen. Auf der Homepage der Stadt Schwabach können im Baulückenkataster Angebote veröffentlicht werden. Es gibt momentan keine Angebote. Die Flächen werden weiterhin überwacht.</p> <p>Es ist auch bekannt, dass private Investoren ebenfalls erfolglos Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen haben.</p> <p>Es werden insgesamt weniger unbebaute Grundstücke verkauft. Dementsprechend sind die Baulandpreise gestiegen.</p> <p>Auch im Zuge der Suche nach einer Fläche für eine Kindertagesstätte in Wolkersdorf hat sich bisher keine geeignete Fläche gefunden.</p> <p>Insgesamt gibt es im Ortsteil Wolkersdorf momentan keine weiteren Entwicklungspotentiale in dem Sinne, dass weitere Bebauungspläne in absehbarer Zeit aufgestellt werden.</p> <p>Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Ortseingangs vorangebracht werden.</p>
<p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet direkt an den Regionalen Grünzug (RG 1 ), an das FFH-Gebiet „Rednitztal in Nürnberg“ und das Landschaftsschutzgebiet „Rednitztal Mitte“ grenzt sowie randlich das Überschwemmungsgebiet der Rednitz tangiert. Eine verfahrensbegleitende Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen ist diesbezüglich angezeigt.</p> <p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Lage unmittelbar am Rand des FFH-Schutzgebietes ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Überschwemmungsgebiet wird nur zu einem sehr kleinen Teil in Anspruch genommen; das hier entfallende Überschwemmungsvolumen hat keinerlei nennenswerte Auswirkungen auf den Gesamtüberschwemmungsbereich. Dieses wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation (Ingenieurbüro Trummer, 10.11.2021) bestätigt, die im Vorfeld mit dem zuständigen Wasserwirt-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>schaftsamt abgestimmt wurde. Weiterhin wurde in der gutachterlichen Stellungnahme geprüft, ob die in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten wasserwirtschaftlichen Belange negativ betroffen sind. Dies ist nicht der Fall, da das verlorengelassene Überschwemmungsvolumen durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen wird. In dem betroffenen Bereich, der nur einen geringfügigen Anteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ausmacht, sind Ausgleichsmaßnahmen und ein naturnaher Spielerlebnisbereich unter Erhaltung der vorhandenen Topographie und Vegetation vorgesehen. Zudem werden innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sowie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen (Begrünung von Gebäudedächern und der Tiefgarage, Anlage von Rigolen etc.).</p> <p>Die notwendigen Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden (hierzu gehören u.a. die Sicherung von Böschungen, der Ausgleich von verloren gegangenem Rückhalteraum und die wasserdichte Bauweise von Tiefgaragen) werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt; der Überschwemmungsbereich wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Somit sind die Inhalte des Bebauungsplanes auf die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange abgestellt. Im Rahmen der Begründung wurde die erfolgte Prüfung dargelegt, inwieweit die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind.</p> <p>Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet mit Umsetzung der Planung nicht verbunden.</p>
Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Regierung von Mittelfranken, Ansbach</b> (16.06.2021) Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden <b>überörtlich raumbedeutsamen</b> Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Im Ortsteil Wolkersdorf der Stadt Schwabach soll der Bebauungsplan W-30-21 „Unterer Grund“ für eine zusätzliche Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst etwa 0,7 ha. Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Laut dem städtebaulichen Konzept sind auf der erst kürzlich von der Stadt Nürnberg eingemeindeten Fläche einer ehemaligen Schreinerei nun 6 Mehrfamilienhäuser mit insg. 54 Wohneinheiten zuzüglich des Kindergartengebäudes geplant. Der Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan bislang unbeplant, im Parallelverfahren soll dieser jedoch entsprechend geändert werden.</p>	
<p>Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind einschlägig:</p> <p><b>LEP Bayern -1.2.1 Demographischer Wandel - Räumlichen Auswirkungen begegnen</b>  <b>(Z)</b> Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten</p> <p><b>LEP Bayern - 3.1 Flächensparen</b>  <b>(G)</b> Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.  <b>(G)</b> Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> <p><b>LEP Bayern - 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung</b>  <b>(Z)</b> In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p><b>RP 7 - 7.1.3.2 Regionale Grünzüge</b>  <b>(Z)</b> ( ... ) In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird( ... ).</p> <p><b>RP 7 - 7.1.3.5 Gebietsschutz</b>  <b>(Z)</b> ( ... ) Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden ( ... ).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass laut der Stellungnahme des Regionsbeauftragten für die Region Nürnberg bei der Reg.v.Mfr., Ansbach vom 16.06.2021 das Plangebiet nicht im Regionalen Grünzug liegt, sondern direkt angrenzt.</p> <p>Aufgrund der Lage unmittelbar am Rand des FFH-Schutzgebietes ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt werden.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>(Z)</b> ( .. .. ) Das Europäische Lebensraumnetz Natura 2000, bestehend aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Vogelschutzgebieten, soll erhalten und gepflegt werden ( .. .. ).</p>	
<p><u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht</u></p> <p>Durch die vorliegende Planung und Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche wird einerseits die (bereits geräumte) Gewerbebrache einer ehemaligen Schreinerei mit Wohnhaus revitalisiert. Andererseits ist jedoch der Standort bislang unbeplant und es erfolgt mit der geplanten Flächenausweisung eine Mehrung von Wohnbauflächen.</p> <p>Nach Überprüfung des hiesigen Rauminformationssystems sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach im Ortsteil Wolkersdorf in einem zentral gelegenen Bereich südlich der Volckamerstraße bereits alternative Wohnbauflächen dargestellt (ca. 2,7 ha - eigene Messung). Für eine Teilfläche besteht als Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans BP W-11 -80 „Wolkersdorf Spinne“ sogar Baurecht. Die Flächen sind daher mit anderen Baulücken und verbleibenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan als Innenentwicklungspotentiale gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern anzusehen und möglichst vorrangig zu nutzen.</p> <p>Es wird diesbezüglich auch auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWi vom 07.01.2020 verwiesen. Demnach ist bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis vorzulegen, der sich insbesondere mit den bestehenden Flächenpotenzialen in der Kommune und im Ortsteil schlüssig auseinandersetzt. Eine Diskussion der o.g. Flächen ist in den Unterlagen bislang nicht enthalten. Eine entsprechende Auseinandersetzung ist daher angezeigt. Ggf. ist bei einer Nichtverfügbarkeit oder Entwickelbarkeit von Flächen eine Rücknahme dieser Bereiche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu prüfen oder eine konkrete Strategie zur Mobilisierung dieser Wohnbauflächen samt den Ergebnissen der Umsetzung dieser Strategie darzulegen (vgl. StMWi 2020, S.3f).</p> <p>Darüber hinaus ist für die beabsichtigte Flächeninanspruchnahme und ggf. für eine alternativ zur Flächenrücknahme gewünschten Beibehaltung aller Wohnbauflächen, ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis vorzulegen. Der Verweis auf einen erhöhten Bedarf nach Wohnraum in der Kommune und im Ortsteil Wolkersdorf ist dabei für sich alleine betrachtet keine hinreichende Begründung (vgl. Vorentwurf Begründung S.5). Es wird in diesem Kontext erneut auf die Auslegungshilfe des StMWi vom 07.01.2020 verwiesen und im Hinblick auf die o.g. Erfordernisse der Raumordnung eine nachvollziehbare Darstellung der durch die Planung beabsichtigten Einwohneransiedlung im Verhältnis zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In einem gesonderten Verfahren wird eine Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplans durchgeführt. Da die Stadt Schwabach im Grenzänderungsverfahren mit der Stadt Nürnberg ca. 8.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche an anderer Stelle (Bereich Katzwanger Bahnhof) an Nürnberg abgegeben hat, ist die im FNP dargestellte Wohnbaufläche insgesamt gleichgeblieben. Somit erfolgt durch die hier ausgewiesene geplante Wohnbebauung insgesamt keine Mehrung der Wohnbaufläche in Schwabach.</p> <p>Entsprechend der Einstufung von Schwabach im LEP und RP als Teil der Metropole Nürnberg ist die Verbesserung des Wohnflächenangebots nach wie vor Planungsziel.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde die Wohnbauflächenausweisung auf eine Bevölkerungszielzahl von +/- 42.000 EinwohnerInnen (nur Hauptwohnsitze) ausgerichtet. Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich um rund 250 Personen pro Jahr gewachsen. Entsprechend der aktuellen Prognoseberechnung wird die Einwohnerzahl Schwabachs bis zum Jahr 2027 auf rund 43.650 Personen weiter steigen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der anhaltenden positiven Einwohnerentwicklung sind die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen weiterhin notwendig.</p> <p>Im Vorfeld wurden auch vorhandene Innenentwicklungspotentiale in Wolkersdorf geprüft. Dabei wurden insgesamt 7 potentielle Bauflächen in Wolkersdorf untersucht. Die genannte Fläche von 2,5 ha im Südosten an der Volckamerstraße ist nicht im Besitz der Stadt. Sie wird momentan landwirtschaftlich genutzt und es besteht seitens der Eigentümer kein Interesse an einer baulichen Entwicklung. Die Flächen unterliegen keinem Bauzwang.</p>

## Anregungen

der Stadt Schwabach und des Ortsteils Wolkersdorf gefordert. Die Bedarfsermittlung hat dabei auch die Gesamtentwicklung in der Kommune mit den in den letzten Jahren durchgeführten und aktuellen Bauleitplanungen zu beachten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich direkt an den Regionalen Grünzug „RG 1 Rednitz-/ Regnitztal ( ... ) (E,K,S)“, an das FFH-Gebiet „Rednitztal in Nürnberg“, an das Landschaftsschutzgebiet N(S)-01 „Rednitztal Mitte“ und an das Überschwemmungsgebiet der Rednitz angrenzt bzw. teilweise davon tangiert ist. Es ist daher im Hinblick auf die o.g. Erfordernisse der Raumordnung eine umfassende Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen angezeigt.

## Abwägungsvorschläge

Eine weitere größere Fläche kann aufgrund der bestehenden Nutzung zur Bewirtschaftung eines Rinderstalls nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

Für die anderen geprüften Bereiche besteht teilweise Baurecht, wie der erwähnte Bebauungsplan „Wolkersdorfer Spinne“ oder es handelt sich um Innenbereichsflächen und Baulücken.

In Schwabach wird ein Baulückenkataster geführt, wobei viele Eigentümer in Wolkersdorf aktiv angeschrieben wurden. Die Auswertung erfolgte 2020. Die meisten Eigentümer wollen das Grundstück in näherer Zukunft nicht bebauen und schon gar nicht verkaufen. Auf der Homepage der Stadt Schwabach können im Baulückenkataster Angebote veröffentlicht werden. Es gibt momentan keine Angebote. Die Flächen werden weiterhin überwacht.

Es ist auch bekannt, dass private Investoren ebenfalls erfolglos Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen haben.

Es werden insgesamt weniger unbebaute Grundstücke verkauft. Dementsprechend sind die Baulandpreise gestiegen.

Auch im Zuge der Suche nach einer Fläche für eine Kindertagesstätte in Wolkersdorf hat sich bisher keine geeignete Fläche gefunden.

Insgesamt gibt es im Ortsteil Wolkersdorf momentan keine weiteren Entwicklungspotentiale in dem Sinne, dass weitere Bebauungspläne in absehbarer Zeit aufgestellt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Lage unmittelbar am Rand des FFH-Schutzgebietes ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt werden.

Das Überschwemmungsgebiet wird nur zu einem sehr kleinen Teil in Anspruch genommen; das hier entfallende Überschwemmungsvolumen hat keinerlei nennenswerte Auswirkungen auf den Gesamtüberschwemmungsbereich. Dieses wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation (Ingenieurbüro Trummer, 10.11.2021)

**Anregungen****Abwägungsvorschläge**

	<p>bestätigt, die im Vorfeld mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt wurde. Weiterhin wurde in der gutachterlichen Stellungnahme geprüft, ob die in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten wasserwirtschaftlichen Belange negativ betroffen sind. Dies ist nicht der Fall, da das verlorengelassene Überschwemmungsvolumen durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen wird. In dem betroffenen Bereich, der nur einen geringfügigen Anteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ausmacht, sind Ausgleichsmaßnahmen und ein naturnaher Spielerlebnisbereich unter Erhaltung der vorhandenen Topographie und Vegetation vorgesehen. Zudem werden innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sowie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen (Begrünung von Gebäudedächern und der Tiefgarage, Anlage von Rigolen etc.).</p> <p>Die notwendigen Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden (hierzu gehören u.a. die Sicherung von Böschungen, der Ausgleich von verloren gegangenen Rückhalteräumen und die wasserdichte Bauweise von Tiefgaragen) werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt; der Überschwemmungsbereich wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Somit sind die Inhalte des Bebauungsplanes auf die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange abgestellt. Im Rahmen der Begründung wurde die erfolgte Prüfung dargelegt, inwieweit die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind.</p> <p>Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet mit Umsetzung der Planung nicht verbunden.</p>
Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung dieser Hinweise nicht erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt – Nürnberg</b> (21.06.2021)	

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Bei der oben genannten Bauleitplanung werden die vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Mittelfranken wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Regierung von Oberfranken, Bayreuth</b> (10.06.2021)</p>	
<p>Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Staatliches Bauamt Nürnberg</b> (14.06.2021)</p>	
<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p> <p>Bitte beachten Sie dabei grundsätzlich, dass es sich bei den Auflagen nicht um Hinweise handelt die nur zur Kenntnis genommen werden müssen, sondern um konkrete Auflagen. Eine Umsetzung der Auflagen ist unsere Bedingung zur Zustimmung bzw. Genehmigung nach FStrG.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen, Stellplätzen, befestigten Flächen oder sonstigen Anlagen die nach BayBO genehmigungsfrei sind) freizuhalten.</p> <p>Für die Errichtung des entlang der Bundesstraße geplanten Gebäudes wird eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Der Abstand des am weitesten vorspringenden Teiles des Gebäudes muss vom aktuellen Fahrbahnrand mindestens 10 m betragen.</p> <p>Für den Fahrradstellplatz wird ebenfalls eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, soweit die notwendigen Sichtfelder gemäß den Auflagen Nr. 8 und 9 eingehalten werden.</p> <p>Hinweis: Der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt beginnt hier erst auf Höhe der Flurnummer 389. Das Gebäude, welches ursprünglich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 391/29 alt 222/4 stand, hat die Bauverbotszone eingehalten. Bei dem gegenüberliegenden Grundstück mit der Flurnummer 382/4 alt 223/1 wurde die Bauverbotszone auf 10 m herabgesetzt. Auch die Gebäude auf der Flurnummer 389ff haben nur eine Ausnahme auf 10 m erhalten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die reduzierte Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch übernommen. Nach Änderung des städtebaulichen Konzeptes sind keine Fahrradabstellanlagen innerhalb der Anbauverbotszone vorgesehen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Zu den Flurnummern 390, 390/2 konnte ich keine Ausnahmegenehmigung seitens des Staatlochen Bauamtes Nürnberg finden. Da es sich hier allerdings um ein relativ schmales Grundstück handelt, gehe ich davon aus, dass es sich um eine Einzelfallentscheidung gehandelt hat. Auf dem Grundstück, welches nun die Bauleitplanung betrifft, ist aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes und ohne Erkennen einer besonderen Härte der Abstand von 10 m zu wahren und einzuhalten.</p>	
<p>2. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 FStrG).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Eine Anbindung an die B 2 wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.</p>
<p>3. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der B 2 in Verbindung mit dem zu erwartenden abbiegenden Verkehr wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Stadt zu tragen. Ebenso sind der Straßenbauverwaltung die Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten gemäß ABBV zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG). Anhand der aktuellen und zu erwartenden Verkehrszahlen ist dem Staatlichen Bauamt Nürnberg daher, <b>vor der erneuten Beteiligung</b> im Bauleitplanverfahren, eine Planung des Knotenpunktes, inkl. Linksabbiegespur, nach den aktuell gültigen Richtlinien (u.a. RAS) von einem Ingenieurbüro für Verkehrsplanung zur Prüfung vorzulegen. In der Planung ist auch die, von der Stadt gewünschte, Querungshilfe sowie die Fußgänger- und Radwegführung darzustellen und entsprechend den aktuellen gültigen Richtlinien mit aufzuplanen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die erforderliche Linksabbiegespur wurde bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich berücksichtigt. Die Planung einschließlich Querungshilfe wurde im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abgestimmt. Die geplante Straßenraumgestaltung wurde als hinweisliche Darstellung in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>4. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplan und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich des „Unteren Grundes“ in die Bundesstraße B2 stehen, da diese aufgrund der Ausweisung des Bauleitplangebietes erforderlich werden und hier klar zugeordnet werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, in einem Städtebaulichen Vertrag die entsprechende Kostentragung durch den Vorhabenträger für die durch das Bauvorhaben verursachten baulichen Maßnahmen zu regeln.</p>
<p>5. Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung einer Bundesstraße handelt, ist hier eine Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Nürnberg und der Stadt Schwabach gemäß § 12 FStrG zwingend erforderlich. Die Zustimmung zum Bauleitplan und Bau innerhalb der Bauverbotszone wird nur nach gegenseitiger Unterschrift der Vereinbarung erteilt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Vereinbarungen sollen zum gegebenen Zeitpunkt geschlossen werden. Die Übernahme der entsprechenden Kosten wird im Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.</p>

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

Über den Bau der Linksabbiegespur, den Änderungen im Bereich der Einmündung des Unteren Grundes in die Bundesstraße B2, inkl. Querungshilfe und den Änderungen/ Anpassungen im Bereich der Bundesstraße B2, ist daher **vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes** eine Vereinbarung zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abzuschließen.

In der Vereinbarung ist zu regeln, dass sich die Stadt Schwabach bereit erklärt, alle anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung, der Linksabbiegespur und allen sonstigen Änderungen im Bereich der B2 und der Einmündung des „Unteren Grundes“ in die B2 zu übernehmen. Unterhaltsmehrkosten sind abzulösen. Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Grunderwerb erfolgen durch die Stadt.

Grundlage der Vereinbarung bildet die unter Punkt 3 genannte Verkehrsplanung.

Der Abschluss der Vereinbarung ist rechtzeitig, unter Beigabe der abgestimmten Planung, beim Staatlichen Bauamt Nürnberg zu beantragen.

Sämtliche durch die Änderungen der o.g. Einmündung entstehende Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).

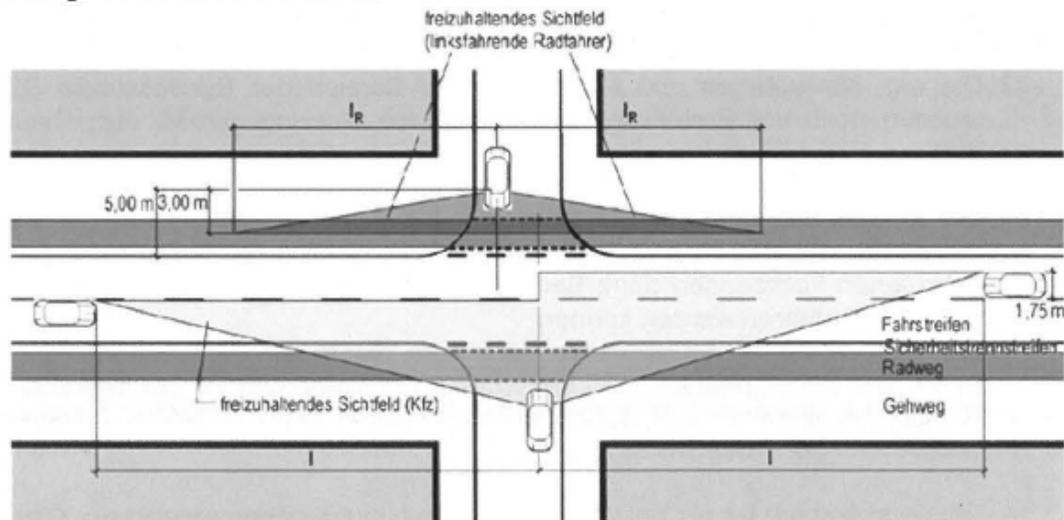
Die Stadt übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung des Bauleitplangebietes, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden.

6. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung des Unteren Grundes in die B2 ist gemäß RASt mit der Seitenlänge  $1 = 3 \text{ m}$  in Achse der übergeordneten Straße und einem 70 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Der Anregung wird gefolgt.  
Die Sichtdreiecke werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge



Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.

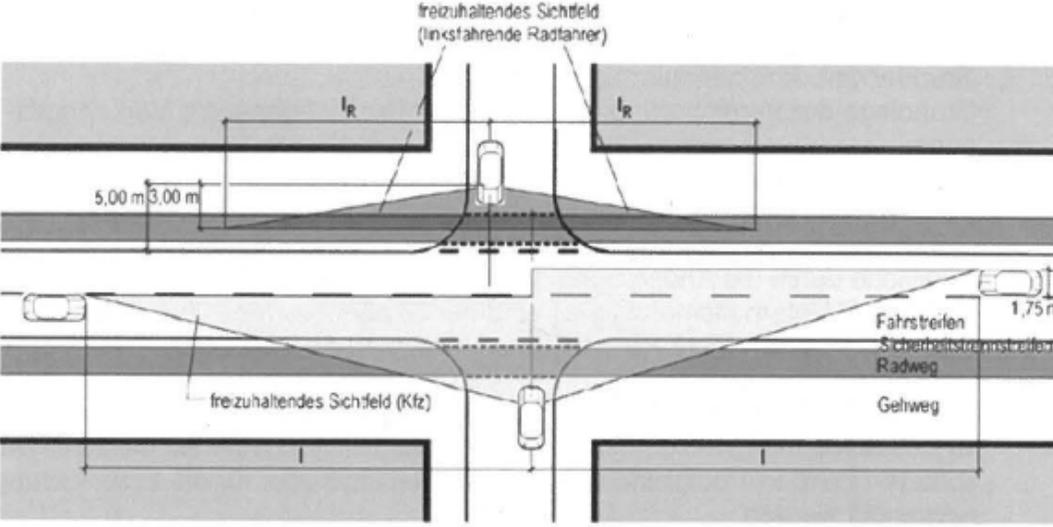
7. Das Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer des straßenbegleitenden Radweges an der Einmündung des Unteren Grundes in die B2 ist mit der Seitenlänge  $IR = 30,0$  m in der Radwegachse und einem 3,0 m-Abstand von der Achse des Radweges bzw. 5,0 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt **freizuhalten**.

Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Der Anregung wird gefolgt.  
Die Sichtdreiecke werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

 <p>Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.</p>	
8. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße übernimmt hierfür keine Kosten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9. Gemäß §8a (1) FStrG gelten Zugänge zu Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten als Sondernutzung im Sinne des § 8, wenn sie neu angelegt oder geändert werden. Für die Herstellung eines geplanten Zugangs wird die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis in Aussicht gestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10. Die o.g. Maßnahmen und Änderungen im Bereich der Bundesstraße B2 müssen noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen wird der abzuschließende städtebauliche Vertrag enthalten.
11. Die Eckausrundungen der Einmündung des Unteren Grundes in die B2 müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können.	Der Anregung wird gefolgt. Die Eckausrundungen sind gemäß den gültigen Vorschriften erfolgt und mit dem Staatlichen Bauamt im Vorfeld abgestimmt.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
Die entsprechende Schleppkurve nach dem Regelwerk „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).	
12. Der Grunderwerb für die notwendigen Flächen muss sichergestellt sein. Bitte reichen Sie dazu einen entsprechenden Nachweis <b>vor der erneuten Beteiligung</b> nach.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Grunderwerb wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrags erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.
13. Da durch das Bauleitplangebiet Änderungen im Bereich der B2 notwendig werden, ist die Erstellung eines Sicherheitsaudits einschließlich des Audits für Barrierefreiheit gemäß den „Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen (RSAS 2019)“ erforderlich. Die Stadt Schwabach erstellt dieses auf eigene Kosten und stimmt den zu beauftragenden zertifizierten Sicherheitsauditor und den Ablauf des Auditverfahrens mit der Straßenbauverwaltung ab. Der Planer nimmt zu den Auditberichten jeweils Stellung. Jeder Bericht ist zusammen mit der Stellungnahme des Planers vom Entscheidungsbefugten der Straßenbauverwaltung zu bestätigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird kein Wasser aus den Baugebieten der Bundesstraße zugeführt.
15. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16. Das Oberflächenwasser des Unteren Grundes muss durch entsprechende Abläufe bzw. Entwässerungsrinnen zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Entwässerung der Straße „Unterer Grund“ erfolgt über das Kanalnetz im Straßenverlauf dieser Straße.
17. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Stadt die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18. Der Straßenbulasträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Die Kosten für Planung, Errichtung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundesstraße trägt die Stadt.	Die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundesstraße ist aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen.
20. Werbeanlagen und Hinweisschilder, auch > 1 m <sup>2</sup> , sind gesondert zu beantragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Nutzung als Wohngebiet ist davon auszugehen, dass keine Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone entstehen.
Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Übersendung der gewünschten Unterlagen wird zum gegebenen Zeitpunkt erfolgen.
<b>Stadt Erlangen</b> (27.05.2021)	
Keine Äußerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stadt Nürnberg</b> (06.07.2021)	
Die Stadt Schwabach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes W-30-21 „Unterer Grund“ beschlossen. Die Fläche gehörte bisher zum Nürnberger Stadtgebiet und grenzt nun direkt an die Stadt Nürnberg an. In den zur Verfügung gestellten Unterlagen heißt es, dass parallel auch der Flächennutzungsplan erweitert werden soll. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg waren die Flächen als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Unterlagen zur Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren wurden jedoch nicht versandt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur FNP-Änderung erfolgt ebenfalls im gesonderten Verfahren.
Das Umfeld des zu bebauenden Flurstücks Nr.391/29 weist eine hohe ökologische Wertigkeit auf. Es grenzen direkt an: Landschaftsschutzgebiet Rednitztal-Mitte, FFH-Schutzgebiet „Rednitztal in Nürnberg“ sowie der regional bedeutsame ABSP-Lebensraum Nr. 953 „Talwiesen der Rednitz“. Zusammen mit dem Flurstück 391/30 ist das Flurstück Nr. 391/29 Teil des BayernNetzNatur-Projektes SandAchse Franken. Zudem liegt der Bebauungsplan im Bereich eines Grünzugs.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage unmittelbar am Rand des FFH-Schutzgebietes ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich nicht im Regionalen Grünzug (RG 1) liegt, sondern unmittelbar angrenzt.
Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil im Überschwemmungsgebiet der Rednitz. Gegen die daraus resultierenden Risiken hat sich der Antragsteller eigenverantwortlich abzusichern. Ob für die Maßnahme eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, hat der Antragsteller mit der zuständigen Unteren Wasserrechtsbehörde abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zunächst einmal wird darauf hingewiesen, dass das Überschwemmungsgebiet zu einem sehr kleinen Teil in Anspruch genommen wird; das hier entfallende Überschwemmungsvolumen hat keinerlei nennenswerte Auswirkungen auf den Gesamtüber-

## Anregungen

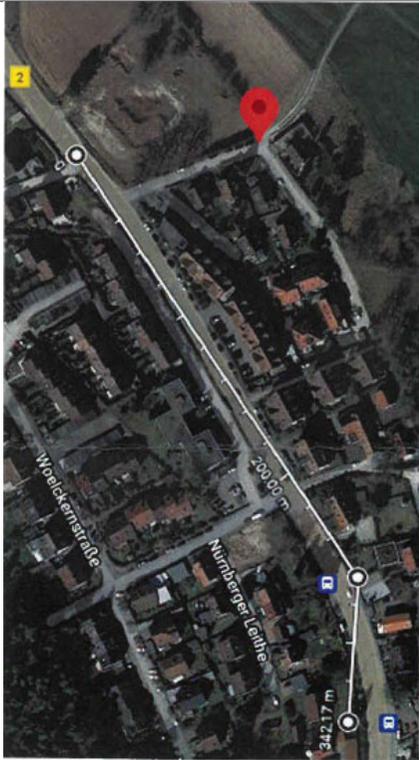
## Abwägungsvorschläge

	<p>schwemmungsbereich. Dieses wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation (Ingenieurbüro Trummer, 10.11.2021) bestätigt, die im Vorfeld mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt wurde. Weiterhin wurde in der gutachterlichen Stellungnahme geprüft, ob die in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten wasserwirtschaftlichen Belange negativ betroffen sind. Dies ist nicht der Fall, da das verlorengelassene Überschwemmungsvolumen durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen wird. In dem betroffenen Bereich, der nur einen geringfügigen Anteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ausmacht, sind Ausgleichsmaßnahmen und ein naturnaher Spielerlebnisbereich unter Erhaltung der vorhandenen Topographie und Vegetation vorgesehen. Zudem werden innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sowie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen (Begrünung von Gebäudedächern und der Tiefgarage, Anlage von Rigolen etc.). Die notwendigen Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden (hierzu gehören u.a. die Sicherung von Böschungen, der Ausgleich von verloren gegangenen Rückhalteräumen und die wasserdichte Bauweise von Tiefgaragen) werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt; der Überschwemmungsbereich wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Somit sind die Inhalte des Bebauungsplanes auf die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange abgestellt. Im Rahmen der Begründung wurde die erfolgte Prüfung dargelegt, inwieweit die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind.</p> <p>Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet mit Umsetzung der Planung nicht verbunden.</p>
<p>Das Bebauungsplangebiet ist durch einen Mischwasserkanal der Stadt Schwabach erschlossen. Der Eigentümer des Mischwasserkanals ist die Stadt Schwabach. Das anfallende Mischwasser ist an den vorhandenen Mischwasserkanal der Stadt Schwabach anzuschließen. Das anfallende Abwasser ist vollständig in das bestehende Entwässerungsnetz der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der vorliegenden Entwässerungskonzeption soll das Schmutzwasser in das vorhandene Kanalnetz der Stadt Schwabach geleitet werden. Das in den Baugebieten anfallende</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Stadt Schwabach einzuleiten. Für die Einleitungsgenehmigung ist Schwabach zuständig. Der Anschluss sollte an der Kanalleitung ON 500 B (Eigentum Schwabach), die zum Regenüberlauf im Norden ableitet, sein.</p> <p>Die im bestehenden Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) festgelegte Übergabemenge ist einzuhalten, anderenfalls ist die Einleitungsmenge auf das vereinbarte Maß zu reduzieren. Etwa noch bestehende Kanalanlüsse der Stadt Schwabach am Nürnberger Kanalnetz sind zurück zu bauen.</p>	<p>Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll über entsprechende Anlagen in den Untergrund versickert werden.</p>
<p>Der nördlich der Stadtgrenze anschließende Bereich der Bundesstraße B2 (freie Strecke) liegt in der Baulast des Bundes. Zuständig ist hier das staatliche Bauamt. Die Ortsdurchfahrt und somit die Baulast der Stadt Nürnberg beginnt südlich der Hagelheimerstraße. Die Ergänzung des Gehweges und der Querungshilfe in der Wolkersdorfer Hauptstraße wird befürwortet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Unter Verweis auf die im weiteren Verfahren durchzuführenden Prüfungen zu naturschutzrechtlichen (z.B. FFH-Vorprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)), wasserrechtlichen (z.B. Überschwemmungsgebiet) und planungsrechtlichen (z.B. regionaler Grünzug, Umweltbericht) Aspekten werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen gegen die vorgelegte Planung erhoben. Zu prüfen ist dabei, ob die Verordnung der Stadt Nürnberg zur amtlichen Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Rednitz im Rahmen der Umgliederung der Flurstücke Nr. 222, 222/3, 222/4, 223/1 sowie Teile aus 378/21 der Gemarkung Reichelsdorf in die Stadt Schwabach ebenfalls an die Stadt Schwabach übergeht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Untersuchungen wurden zwischenzeitlich erarbeitet und liegen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes zugrunde.</p>
<p><b>Stadtdienste Schwabach GmbH</b> (14.05.2021)</p>	
<p>Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stadtverkehr Schwabach GmbH</b> (17.05.2021)</p>	
<p>Wir nehmen hiermit wie folgt Stellung: Die vorliegende Planung wird das Verkehrsaufkommen zwischen Wolkersdorf und Mühlhof spürbar erhöhen. Daher gilt es zu prüfen, ob die Neubebauung auch mit anderen Verkehrsmitteln als dem Pkw gegeben ist. Dies scheint aufgrund der vorgesehenen Querungshilfe bezüglich des Radverkehrs gegeben zu sein, nicht aber für den ÖPNV: Da in der Nahverkehrsplanung in Deutschland ein Erschließungsradius von Haltestellen von 200 Meter im urbanen Bereich angenommen wird, ist der Abstand zur nächstgelegenen Haltestelle zu prüfen: Dies ist die Haltestelle „Wolkersdorf Nord“ mit einer Entfernung von 270 Meter (westliche Straßenseite) bzw. 342 Meter (östliche Straßenseite) (siehe Anlage).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der maßgebliche Haltestellenradius entsprechend des beschlossenen Nahverkehrsplanes beträgt 400 m. Mit den genannten Abständen ist das Gebiet somit durch den ÖPNV erschlossen. Eine zusätzliche Haltestelle ist an der Stelle nicht zwingend notwendig. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Bushaltestellen nicht Gegenstand der Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes ist.</p>

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge



Entfernung des Bauobjekts zur nächsten ÖPNV-Haltestelle

Somit ist zur ÖPNV-Erschließung eine zusätzliche Haltestelle in unmittelbarer Nähe des Planungsobjekts vorzusehen, wobei die vorgesehene Querungshilfe für die Erreichbarkeit der Bushaltestelle auf der westlichen Fahrbahnseite ideal ist. Die Anbindung wäre mit dem 20-Minuten-Takt der Linie 61 und dem Nightliner N61 hervorragend.

Aufgrund der guten Erfahrungen mit Kaphaltestellen auf der B2 innerorts von Schwabach und mangels ausreichendem Straßenraumprofil wird vorgeschlagen, die Haltestelle als Kaphaltestelle (also nicht als Busbucht) auszuführen.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Stadtwerke Schwabach GmbH</b> (07.06.2021)</p> <p>Gegen den überarbeiteten Bebauungsplan in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtwerke Schwabach GmbH keine Bedenken.  Eine Erschließung zur Erdgasversorgung des geplanten Areals ist generell möglich, sofern diese sich wirtschaftlich darstellen lässt. Bitte setzen Sie sich hierzu frühzeitig zu Planungs- und Abstimmungszwecken mit der Abteilung Planung &amp; Bau über die Assistenz Technik (assistenz-technik@stadtwerke-schwabach.de) in Verbindung.  Neben unseren Pflichtaufgaben als Strom- und Trinkwasserversorger bieten wir auch innovative Lösungen für Erschließungsträger der Wohn- und Gewerbebebauung an, z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahwärmeversorgung mit BHKW, Biomasse, ...</li> <li>• Wärmecontracting</li> <li>• Photovoltaikanlagen</li> <li>• Ladekonzepte für Elektromobilität, u.v.m.</li> </ul> <p>Wir sind gern bereit, dem Erschließungsträger unser Angebotsportfolio vorzustellen und bitten dazu um Vermittlung des Kontakts.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Details der erschließungstechnischen Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.</p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland, Nürnberg</b> (15.06.2021, Stellungnahme Nr. S01025812)</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.  Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.  Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.  Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Sofern Leitungen innerhalb des zukünftigen Baugebietes liegen, handelt es sich um Hausanschlussleitungen, die grundsätzlich verlegt oder aufgegeben werden können. Die im Straßenverlauf liegenden Leitungstrassen können erhalten bleiben. Weitere Abstimmungen werden im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen.</p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland, Nürnberg</b> (15.06.2021, Stellungnahme Nr. S01025764)</p>	

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  Neubaugebiete KMU  Südwestpark 15  90449 Nürnberg  <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.  Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Erforderlichenfalls werden weitere Abstimmungen im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen.</p>
<p><b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b> (20.05.2021)</p>	
<p>Zur Aufstellung des Bebauungsplans W-30-21 „Unterer Grund“ nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung.</p> <p>1. Hochwasserschutz  Der nördliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rednitz (Verordnung der Stadt Nürnberg zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Rednitz im Stadtgebiet Nürnberg (Flusskilometer 6,4 bis 23,0)). Die Ausweisung eines neuen Bebauungsplans in diesem Bereich ist nur zulässig, wenn alle Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz kumulativ erfüllt sind. (vgl. z. B. Kartendarstellung unter <a href="http://www.bayernatlas.de">www.bayernatlas.de</a> → Thema wechseln → Naturgefahren → Hochwasser)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zunächst einmal wird darauf hingewiesen, dass das Überschwemmungsgebiet zu einem sehr kleinen Teil in Anspruch genommen wird; das hier entfallende Überschwemmungsvolumen hat keinerlei nennenswerte Auswirkungen auf den Gesamtüberschwemmungsbereich. Dieses wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation (Ingenieurbüro Trummer, 10.11.2021) bestätigt, die im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt wurde. Weiterhin wurde in der gutachterlichen Stellungnahme geprüft, ob die in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten wasserwirtschaftlichen Belange negativ betroffen sind. Dies ist nicht der Fall, da das verlorengelassene Überschwemmungsvolumen durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen wird. In dem betroffenen Bereich, der nur einen geringfügigen Anteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ausmacht, sind</p>

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

	<p>Ausgleichsmaßnahmen und ein naturnaher Spielerlebnisbereich unter Erhaltung der vorhandenen Topographie und Vegetation vorgesehen. Zudem werden innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sowie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen (Begrünung von Gebäudedächern und der Tiefgarage, Anlage von Rigolen etc.).</p> <p>Die notwendigen Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden (hierzu gehören u.a. die Sicherung von Böschungen, der Ausgleich von verloren gegangenem Rückhalteraum und die wasserdichte Bauweise von Tiefgaragen) werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt; der Überschwemmungsbereich wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Somit sind die Inhalte des Bebauungsplanes auf die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange abgestellt. Im Rahmen der Begründung wurde die erfolgte Prüfung dargelegt, inwieweit die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind.</p> <p>Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet mit Umsetzung der Planung nicht verbunden.</p>
<p>2. Abwassertechnische Erschließung 2.1 Niederschlagswasser Niederschlagswasser soll vor Ort auf eigenen Flächen versickert werden. Der vorläufig ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert von <math>7,8 \times 10^{-6}</math> m/s ist als mäßig durchlässig einzustufen (für die zuverlässige Funktion einer Versickerungsanlage sollte der kf - Wert zwischen <math>10^{-3}</math> m/s und <math>10^{-6}</math> m/s liegen). Der erforderliche Flächenbedarf für die Versickerungsanlagen muss rechtzeitig ermittelt und freigehalten werden. Eine Versickerung über Mulden ist gemäß den maßgeblichen Regelwerken vorzuziehen, eine unterirdische Versickerung über Rigolen ist nur nach ausreichender Vorreinigung und mit ausreichendem Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstandmöglich. (Fundstellen: maßgebliche Technische Regeln, insbesondere DWA-A 138, DWA-M 153). Hinweis: Der lapidare Hinweis, eine Versickerung sei auf den Privatflächen möglich, sollte frühzeitig vertieft überprüft werden. Man geht bei günstigen Bodenverhältnissen von einem Flächenbedarf von etwa 1: 15 der angeschlossenen versiegelten Fläche aus. Zentrale, gemeinsame Anlagen bewähren sich. Neben eingehenden Bodenuntersuchungen wäre daher</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurden frühzeitig entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse von durchgeführten Versickerungsversuchen ist eine Versickerung grundsätzlich möglich. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser der Baugebiete soll über Rigolenversickerungsanlagen erfolgen. Eine Möglichkeit wäre der Einbau eines durchlaufenden Rigolen-Stranges entlang der gesamten Tiefgaragenaußenwand. Sollten weitere Flächen zur Versickerung benötigt werden, stehen im Planungsgebiet verschiedene Grünbereiche zum Einbau von Rigolen oder Rigolenboxen zur Verfügung.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>eine Heranziehung der zentral gelegenen „multifunktionalen Fläche“ für eine Mulden/Rigolen-Kombination zur gemeinsamen Niederschlagsbeseitigung zu empfehlen. Auch für die Straßenentwässerung wird auf eine Rigolenversickerung hingewiesen. Dafür sind die Standortbedingungen nicht als günstig einzuschätzen. Auch hier sollte rechtzeitig die Machbarkeit genau geprüft werden. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in Gräben hin zu einer Sickermulde, die im Bereich des Überschwemmungsgebiets liegt, wäre denkbar. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.</p>	
<p><b>2.2 Häusliches Schmutzwasser</b> Schmutzwasser soll in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Das gesamte Plangebiet ist nicht im aktuellen abwassertechnischen Entwurf der Stadt Schwabach enthalten. Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist derzeit nicht nachgewiesen. Der abwassertechnische Entwurf ist hinsichtlich der geänderten Randbedingungen fortzuschreiben und in diesem Zusammenhang ist die zugehörige Mischwasserentlastungsanlage (RÜB 06-N „Wolkersdorf-Nord“) zu überprüfen und ggfs. anzupassen (Drosselabfluss).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Angaben des Sachgebietes Stadtentwässerung ist das Plangebiet grundsätzlich im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser kann ins öffentliche Kanalnetz Unterer Grund bzw. Wolkersdorfer Straße eingeleitet werden.</p>
<p>Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen: Neubauf Flächen können erst als erschlossen gelten und in der Bauleitplanung ausgewiesen werden, wenn die abwassertechnische Erschließung rechnerisch und (im Fall eines Anschlusses an den öffentlichen Kanal) wasserrechtlich als ausreichend nachgewiesen wurde. Für eine Übernahme in die öffentlichen Abwasseranlagen müssen diese die technischen und rechtlichen Voraussetzungen nachweisen, dass das zusätzliche Schmutzwasser geordnet abgeleitet werden kann (Mischwassereinleitungen, usw.).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt auf der Grundlage einer abgestimmten Entwässerungskonzeption gemäß den o.g. Ausführungen. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist insgesamt als gesichert anzusehen.</p>
<p><b>3. Starkregengefahren</b> Das Baugebiet liegt am Fuße bzw. im Fließweg eines von Westen kommenden Geländeeinschnitts. Bei Starkregen erfolgt eine Entwässerung des Außeneinzugsgebiets über den Schneittentalweg oder nördlich davon und erreicht die Wolkersdorfer Hauptstraße. Die weiteren Fließwege sollten überprüft werden, um beurteilen zu können, ob der geplante Gebäuderiegel entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße erhöhten Gefahren durch ablaufendes Oberflächenwasser ausgesetzt ist oder ob er die bisherigen Fließwege abschneidet und umleitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Ableitung des Zuflusses aus Schneittal bei Extremregen wird der Einbau einer Bordsteinkante entlang des Gehweges an der Bundesstraße empfohlen.</p>

<b>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</b>	
<b>Amt 23.2 – Straßenverkehrsamt</b> (über Ref. 2, 17.06.2021)	
Gegen die derzeitigen Festsetzungen des Planentwurfes bestehen von Seiten des Straßenverkehrsamtes Schwabach im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Amt 23.3 – Feuerwehr</b> (über Ref. 2, 17.06.2021)	
Die Freiwillige Feuerwehr Schwabach verweist auf die im Anhang beigefügten Informationen zum abwehrenden Brandschutz.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Maßnahmen zum abwehrenden Brandschutz werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
<b>Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz</b>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen.</li> <li>2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.</li> <li>3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.</li> <li>4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.</li> </ol>	Die Anforderungen aus brandschutztechnischer Sicht sind im Rahmen der weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Über die zentrale, multifunktionale Fläche im Zentrum der Neubebauung ist eine Anfahrbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr gegeben.

<b>Amt 26 – Umweltschutzamt</b> (über Ref. 2, 17.06.2021)	
<p><u>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde</u></p> <p>1. Landschaftsschutz: Das Plangebiet besteht aus verbliebenen und jüngeren Vegetationselementen und Abbruchflächen. Im Osten und Norden grenzen Ackerflächen, im Westen und Süden grenzen die Wolkersdorfer Hauptstraße und die Anliegerstraße „Unterer Grund“ mit Wohnbebauung an das Plangebiet. Das Plangebiet in seiner Gesamtheit wird im Sinne des Naturschutzgesetzes als „freie Natur“ gesehen. Die mehrstöckige enge Bebauung im rückwärtigen Teil zur offenen Landschaft hin wird als sehr kritisch angesehen. Eine derart massive Bebauung würde das Landschaftsbild stören. In der nordöstlichen Ecke ist Baumbestand vorhanden, der als Übergang Bebauung zur freien Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden sollte.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die in den Randbereichen des Grundstücks befindlichen Vegetationsbestände, die von besonderem Wert für das Landschafts- und Ortsbild sind, werden weitestgehend erhalten. Dieser landschaftliche Übergang von der Wohnbebauung zur angrenzenden Feldflur mildert das Erscheinungsbild der Wohnbebauung. Der zu erhaltende Baumbestand wird im genannten Bereich im Bebauungsplan festgesetzt. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet auch in der Vergangenheit schon bebaut war. Die vorgesehene Neubebauung soll vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnflächenbedarfes umgesetzt werden.</p>
<p>2. Eingriffsregelung Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss angewendet werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanes wird die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angewandt. Dem Umweltbericht als Teil B der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass auf Basis der vorliegenden Planung die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eine Gesamtzahl von 2.214 Wertpunkten der Planung gegenüber einem Bestandswert in Höhe von 2.078 Wertpunkten ermittelt wurde. Rechnerisch verbleibt somit ein Biotopwertzugewinn von 136 Wertpunkten. Aufgrund der Planung ist daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.</p>
<p>3. Gesetzlicher Biotopschutz Direkt angrenzend im Norden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet der Stadt Nürnberg „Rednitztal Mitte“. Im Osten grenzt das FFH-Gebiet DE 6632-371 „Rednitztal in Nürnberg“ direkt an den Geltungsbereich an. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung ist durchzuführen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Aufgrund der Lage unmittelbar am Rand des FFH-Schutzgebietes ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt werden.</p>

<p><b>4. Spezieller Artenschutz</b>  Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist für das Plangebiet durchzuführen. Der Baum- und Gehölzbestand auf der Flur-Nr. 391/29 Gern. Wolkersdorf sollte vor allem im randständigen Bereich in die Planung als zum Erhalt aufgenommen werden. Das wäre zum einen der Baumbestand in der nordöstlichen Ecke und zum anderen die Eichenreihe im Süden zur Anliegerstraße „Unterer Grund“. Dadurch würde ggf. auch ein geringerer Ausgleichsbedarf hinsichtlich Maßnahmen aus der saP (CEF-Maßnahmen) bestehen. Weiterhin würde sich dadurch auch der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf nach der Eingriffsregelung verringern.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.  Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist für das Plangebiet durchgeführt worden. Der Erhalt von Teilen des randständigen Baum- und Gehölzbestandes ist über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.</p>
<p><u>Stellungnahme der Unteren Immissionsschutz-/ Bodenschutzbehörde</u>  Wie aus dem Vorentwurf der Begründung hervorgeht, soll das Thema „Altlasten“ im weiteren Verlauf des Verfahrens behandelt werden. Von der ehemals zuständigen Bodenschutzbehörde der Stadt Nürnberg konnte bereits in Erfahrung gebracht werden, dass das Gelände nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen aus dem Altlastenverdacht entlassen worden ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Entsprechende Aussagen wurden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Eine schalltechnische Untersuchung des Areals ist im weiteren Verlauf des Verfahrens vorgesehen; die diesbezügliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage dieser Untersuchung vorgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Mittlerweile liegt ein entsprechendes Schallgutachten vor. Die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes werden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.</p>
<p><u>Stellungnahme der Unteren Wasserrechtsbehörde</u>  Im Nordosten liegt ein Teil des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rednitz.  Die nach §§ 78, 78 a WHG geltenden Schutzvorschriften für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet, insbesondere zu Bauleitplanverfahren, sind zu berücksichtigen.  Außerdem sind weitere Teilflächen entsprechend den Hochwassergefahrenkarten als Hochwassergefahrenflächen HQextrem ausgewiesen. Die für Risikogebiete geltenden Vorschriften des § 78b WHG sind deshalb zu beachten.  Die Zulässigkeit des Bebauungsplanes und der geplanten Bebauung ist deshalb noch zu klären.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Zunächst einmal wird darauf hingewiesen, dass das Überschwemmungsgebiet zu einem sehr kleinen Teil in Anspruch genommen wird; das hier entfallende Überschwemmungsvolumen hat keinerlei nennenswerte Auswirkungen auf den Gesamtüberschwemmungsbereich. Dieses wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation (Ingenieurbüro Trummer, 10.11.2021) bestätigt, die im Vorfeld mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt wurde. Weiterhin wurde in der gutachterlichen Stellungnahme geprüft, ob die in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten wasserwirtschaftlichen Belange negativ betroffen sind. Dies ist nicht der Fall, da das verlorengelassene Überschwemmungsvolumen durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig aus-</p>

	<p>geglichen wird. In dem betroffenen Bereich, der nur einen geringfügigen Anteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ausmacht, sind Ausgleichsmaßnahmen und ein naturnaher Spielerlebnisbereich unter Erhaltung der vorhandenen Topographie und Vegetation vorgesehen. Zudem werden innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sowie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen (Begrünung von Gebäudedächern und der Tiefgarage, Anlage von Rigolen etc.). Die notwendigen Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden (hierzu gehören u.a. die Sicherung von Böschungen, der Ausgleich von verloren gegangenem Rückhalteraum und die wasserdichte Bauweise von Tiefgaragen) werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt; der Überschwemmungsbereich wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Somit sind die Inhalte des Bebauungsplanes auf die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange abgestellt. Im Rahmen der Begründung wurde die erfolgte Prüfung dargelegt, inwieweit die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind.</p> <p>Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet mit Umsetzung der Planung nicht verbunden.</p>
<p>Auf die im Überschwemmungs- und Risikogebiet geltenden Vorschriften für Heizölverbraucheranlagen des § 78c WHG wird hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Heizölverbraucheranlagen sind bei der Neubebauung nicht vorgesehen.</p>
<p><b>Öffentlichkeit</b></p>	
<p><b>Keine</b></p>	

<b>Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)</b>	
<b>Amt 21 - Jugendamt</b> (über Ref. 2, 17.06.2021)	
<p>Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Amtes für Jugend und Familie keine Einwände.</p> <p>Vor dem Hintergrund des stadtweiten festgestellten Bedarfs an zusätzlichen Betreuungsplätzen für Krippen- und Kindergartenkindern ist die geplante Einrichtung einer Kindertagesstätte im neuen Wohngebiet zu begrüßen.</p> <p>Aktuell stehen in Schwabach für 1244 Kinder unter drei Jahren insgesamt 385 genehmigte Betreuungsplätze in Kindertagesstätten sowie in der Tagespflege zur Verfügung.</p> <p>Zur Erreichung eines Versorgungsziels von 50 % sind demnach noch rund 235 Krippenplätze zu schaffen.</p> <p>Außerdem leben in Schwach 1315 Kinder im Alter zwischen 3 und 6,5 Jahren. 87 % von ihnen besuchen einen Kindergarten, weitere 3% haben einen Betreuungsplatz in der Tagespflege. Laut Bevölkerungsprognosen dürfte die betreffende Alterskohorte bis zum Jahr 2035 um weitere 2% moderat wachsen. Unter Berücksichtigung der angestrebten Quote von 102% müsste man von einem Fehlbedarf von ca. 70- bis 100 Plätzen ausgehen.</p> <p>Im zweitgrößten Sozialraum Schwabachs (Wolkersdorf und Dietersdorf) wohnt über 13 % der Stadtbevölkerung, darunter insgesamt 320 Kinder im Krippen- oder Kindergartenalter. Diese Zahl wird auch in den kommenden 15 Jahren laut Bevölkerungsprognose stabil bleiben. Vor Ort befinden sich aktuell eine Kindertagesstätte sowie ein Waldkindergarten, die für maximal 15 Krippen- sowie 100 Kindergartenkinder Platz bieten, insofern entspricht der Bebauungsplan mit der vorgesehenen Einrichtung einer Kindertagesstätte mit 24 Krippen- und 50 Kindergartenplätzen der Zielsetzung der städtischen Jugendhilfeplanung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Plangebiet vorgesehene Kindertagesstätte wird zu einer weiteren Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtgebiet beitragen.</p>
<b>Amt 22 – Amt für Senioren und Soziales und Seniorenrat</b> (über Ref. 2, 17.06.2021)	
<p>Die vorgelegte Planung zum Bebauungsgebiet W-3-21 „Unterer Grund“ wurde mit der Vorstandschafft des Seniorenrates der Stadt Schwabach abgestimmt. Der Seniorenrat stimmt dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zu. Er weist auf die Wichtigkeit barrierefreier Gehwege und einen seniorengerechten Ausbau hin.</p> <p>Als Amt für Senioren und Soziales weisen wir darauf hin, dass im kompletten Gebiet auf Barrierefreiheit zu achten ist.</p> <p>Grundsätzlich ist Wert zu legen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine sichere Geh- und Radweganbindung und entsprechend barrierefreie Übergänge, die ausreichende Ausstattung mit Beleuchtung; begrüßt wird die geplante Querungshilfe an der Wolkersdorfer Hauptstraße.</li> <li>• eine barrierefreie Anbindung sowohl an den öffentlichen Nahverkehr, wie auch an Einkaufsmöglichkeiten,</li> <li>• ggf. die Errichtung von Ruhebänken,</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Belange werden auf der nachgeordneten Planungsebene im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>entsprechende Parkmöglichkeiten für Besucher*innen.</li> </ul> <p>Bei vielen älteren Menschen in Schwabach besteht ein Bedarf an kleineren Wohnungen. Insgesamt sehen wir einen Bedarf an einkommensorientiert geförderten Wohnungen.</p>	
<b>Referat 3 – Referat für Finanzen und Wirtschaft</b> (25.05.2021)	
<p>Die Stadt Schwabach verfügt über einen sog. Masterplan zur Sicherstellung/Schaffung eines flächendeckenden Glasfaserkonzepts für das Stadtgebiet Schwabach.</p> <p>Der Erstellung des Masterplans lag der städtebauliche Planungsstand 2019/2020 zu Grunde. Hier ist laufend, ob sich Änderungen im Bebauungsplan oder die Ausweisung neuer Baugebiete auf den Masterplan auswirken. Ggf. sind Änderungen im Masterplan erforderlich oder im städtebaulichen Verfahren sind Punkte aus dem Masterplan zu berücksichtigen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde von dem Planungsbüro IK-T, das den Masterplan erstellt hat, die beiliegende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren eingeholt. Im Wesentlichen ergeben sich hieraus die folgenden Punkte. Im Detail wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Das betreffende Baufeld befindet sich im Cluster 03_Wolkersdorf Ost. Im Masterplan wurde die Wohnanlage nicht berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans gehörte die Brachfläche zu Nürnberg.</li> <li>Nach aktuellem Stand der Technik sind die im Masterplan nach Materialkonzept Bund einzuplanenden und damit veranschlagten Fasern pro Gebäude mehr als ausreichend.</li> <li>Der aktuelle Planungsstand Masterplan muss im Bereich Wolkersdorfer Hauptstraße Verteiler 03-42 und 03-43 zur Einbindung der für die Erschließung benötigten Infrastruktur überarbeitet werden. Es werden ca. 7 Röhrchen mit insgesamt 122 Fasern benötigt.</li> </ol> <p>Zur Sicherstellung der Anpassung/Koordinierung der Maßnahme wird unter Beachtung der vorgenannten Punkte im Rahmen der planungsrechtlichen Umsetzung um Klärung/Anpassung der nachfolgenden Punkte gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassung Masterplan gem. vorstehenden Ausführungen</li> <li>Prüfung/Mitverlegung der erforderlichen Microductinfrastruktur im Geltungsbereich nach Maßgabe Masterplan (ggf. entsprechende Verpflichtung des Erschließungsträgers).</li> </ul> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Mitverlegung der Leerrohre nach Masterplan noch keine unmittelbare Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz ergibt. Vielmehr stellt dies auf ein mittel- bis langfristiges Konzept ab, das weitere Maßnahmen erforderlich macht und von der Umsetzung weiterer Faktoren außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Schwabach abhängt.</p> <p>Soweit der Bauherr einen konkreten Glasfaserbedarf hat, ist dieser zur weiteren Abstimmung unmittelbar und frühzeitig an die Telekommunikationsanbieter zu verweisen.</p> <p>Es wird um Beachtung und Umsetzung gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgungsleitungen) können innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Diese sind hierfür ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die Anpassung des Masterplanes ist dagegen nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Schwabach und dem Investor abgeschlossen wird, sollen hierzu Regelungen getroffen werden.</p>

<b>Amt 31 – Liegenschaftsamt</b> (08.06.2021)	
Das Liegenschaftsamt weist darauf hin, dass durch den dargestellten Grunderwerb von ca. 32 qm (Anlage 6) eine einzelne städtische Splitterfläche entstehen würde. Da die angrenzende Straßenfläche im Eigentum des Bundes steht, sollte die Abtretung wohl eher an den Bund erfolgen. Sinnvoll wäre hierbei, auch in diesem Bereich einen Gehweg entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße auszubauen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die für die Erweiterung der Straßenflächen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sollen in das Eigentum des Bundes bzw. der Stadt Schwabach übertragen werden.
Ferner weisen wir darauf hin, dass es sich bei dem Flurstück 391/28 Gemarkung Wolkersdorf um einen Anliegerweg handelt, der zur Hälfte der Stadt Schwabach, zur Hälfte den Eigentümern der Fl.Nrn. 391/29 und 391/30 gehört. Dieses Flurstück kann somit vom Investor nicht überbaut werden, bei Nutzung als öffentlicher Straße müsste der Investor seinen Halfteanteil unentgeltlich abtreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das genannte Flurstück ist im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Übertrag an die Stadt Schwabach wird zu gegebener Zeit erfolgen.
Grundsätzlich wird die Platzierung der Querungshilfe direkt am Ortsausgang kritisch gesehen. Für eine bessere Nutzung der Querungshilfe würde sich wohl ein Standort mehr Richtung Ortsmitte Wolkersdorf anbieten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Standort der Querungshilfe wurde in Abstimmung mit den Straßenbaulastträger bestimmt.
<b>Amt 44 – Tiefbauamt</b> (08.06.2021)	
1. <u>Sachgebiet Stadtentwässerung</u>	
Das Plangebiet ist grundsätzlich im Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser kann ins öffentliche Kanalnetz Unterer Grund bzw. Wolkersdorfer Straße eingeleitet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Ergebnis früherer Baugrunduntersuchungen wurden die anstehenden Böden als hinreichend versickerungsfähig bewertet ( $kt = 7,8E-06$ m/s), so dass gefasstes Niederschlagswasser primär vor Ort zu versickern ist. Sofern eine flächenhafte Versickerung über geeignete Oberbodenschichten aus Platzgründen ausscheidet, sind (ergänzende) unterirdische Versickerungsanlagen herzustellen. Bei angeschlossenen Flächengrößen $> 1.000$ m <sup>2</sup> erfolgt die Genehmigung der Versickerungsanlage im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Für die Entwässerung privater Verkehrsflächen sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz ggf. nutzungsabhängig zusätzliche Maßnahmen zur qualitativen Regenwasserbehandlung erforderlich und im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu behandeln.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende Festlegungen werden im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnisanträge getroffen.
Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze verläuft der öffentliche Mischwasserkanal DN800 momentan teilweise auf Flst. 391/29, Gem. Wolkersdorf. Sofern hierfür keine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Schwabach bestellt wurde, ist der Leitungskorridor durch ein	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kanal verläuft im Bereich der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße. Im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger wird die Übertragung

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern. Die Trasse darf insofern nicht überbaut bzw. bepflanzt werden.	der entsprechenden Flächenanteile des Flurstücks Fl.-Nr. 391/29 geregelt.
Die Ausführung aller Entwässerungseinrichtungen sollte den Standards öffentlicher Abwasseranlagen der Stadt Schwabach entsprechen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Standards wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren gesichert.
<p>2. <u>Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau</u></p> <p>Die Straße „Unterer Grund“ wird auf Grund ihrer provisorischen Beschaffenheit durch die Belastungen des entstehenden Baustellenverkehrs vermutlich Schaden nehmen. Eine geordnete Entwässerung der Straßenoberfläche besteht nicht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Baumaßnahme ist der Vorhabenträger verpflichtet, den jetzigen Zustand der Straße wiederherzustellen. Im Rahmen von Anpassungsarbeiten (z.B. Gehweg Nordseite) eine geordnete Entwässerung mit zu berücksichtigen. Regelungen dazu erfolgen im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger. Bei einem späteren Ausbau der Straße durch die Stadt wird auch die Entwässerung der Straßenoberfläche neu erstellt.
Das Flurstück 391/28 sollte für einen zukünftigen Straßenbau erworben werden. Ansonsten ohne Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das genannte Flurstück ist im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Übertrag an die Stadt Schwabach wird zu gegebener Zeit erfolgen.
<b>Amt 45 – Baubetriebsamt</b> (19.05.2021)	
<b>GaLaBau</b> – keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Gärtnerei</b> – keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Baumpflege</b> – keine Einwände-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>Bauhof</b></p> <p>Der Müllstandort ist sehr weit von der Straße entfernt. Es sollte ein Müllstandplatz an der Straße eingeplant werden, sodass es am Entleerungstag keine Behinderungen gibt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der eigentliche Abstellort der Müllbehälter befindet sich mittig im Plangebiet, so dass für alle Bewohner eine gute Erreichbarkeit gegeben ist. Zusätzlich wird an der Straße „Unterer Grund“ ein Abstellplatz ausgewiesen, auf dem die jeweiligen Müllbehälter am Leerungstag abgestellt werden können.</p>
<p><b>Sachgebiet Bäume</b></p> <p>Die Bäume befinden sich in sehr gutem Zustand auf dem Grundstück und sind grundsätzlich erhaltenswert.</p>	Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Auf dem Plan ist das Ausmaß der Tiefgarage nicht ersichtlich, es wird befürchtet, dass die Bäume in der Nordostecke durch diese so stark beeinträchtigt werden, dass diese nach vorliegendem Plan auch nicht erhalten werden können.  
Mein Vorschlag wäre, den geplanten Kindergarten in diese Ecke zu verschieben und die Bäume als Schattenspender im Garten dessen zu belassen.  
Im jetzigen dort geplanten „Spielbereich“ sind Eingriffe in den Wurzelbereich weitestgehend ausgeschlossen.

Der Spielbereich wird an die genannte Stelle verschoben. Die Bäume werden als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.  
Über einen Sachverständigen wurden die für die Erhaltung der Bäume notwendigen Schutzmaßnahmen geprüft.  
Der Kindergarten wird an der geplanten Stelle belassen, da er vom Unteren Grund aus direkt erschlossen ist.