

Bebauungsplan S-116-17 „Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße“

Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (vom 08.06 - 10.07.2020) in Verbindung mit der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB in V. m. § 4 BauGB

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken (04.06.2020) Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig. 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
BUND Naturschutz in Bayern e.V. (10.07.2020) Die neue Wohnbebauung ist auf einer landwirtschaftlichen Fläche geplant, die bereits in den vergangenen Jahren als Grünland genutzt wurde und von Jahr zu Jahr artenreicher wird. Die Anbindung soll, nach der dargestellten Abwägung, über eine neue Straße zum Uigener Weg führen. Auch für diese Straße soll landwirtschaftlich genutzte Fläche, derzeit eine extensive Wiese bzw. Blühfläche, versiegelt werden. Beide Flächen, insbesondere aber die für die Anbindungsstraße neu hinzugenommene Fläche gehören zum Kaltluftentstehungsgebiet, dass seit Jahren immer weiter verkleinert wird. Insofern wird die Planung abgelehnt, da die Schutzgüter Boden und Klima höher bewertet werden.	Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach als Wohnbaufläche dargestellt. Schon auf dieser Grundlage wurde im Jahre 1997 ein Bebauungsplan in die Wege geleitet um dort eine Weiterentwicklung der Wohnsiedlung „Laubenhaid“ zu ermöglichen. Der nördliche Teil dieses Bebauungsplans wurde kurz darauf realisiert (Bebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße). In der Fortsetzung dieser Planung soll im laufenden Verfahren der restliche Bereich mit einer Wohnbebauung überplant werden. Die Zufahrt zum Neu-

AnregungenAbwägungsvorschläge

baugebiet ist auf Grund der Empfehlungen aus dem Verkehrsgutachten nördlich der geplanten Erweiterung des bestehenden EDEKA Marktes auf der Fl.nr. 1134/1 (bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche) geplant.

Die Ackerbrache westlich der bestehenden Wohnsiedlung Laubenhaid hat laut ABSP als Kaltluftproduzent eine hohe klimatische Ausgleichsfunktion, die durch Versiegelung und Überbauung verloren geht. Durch das Neubaugebiet zwischen der bestehenden Siedlung und dem Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird die Zufuhr von Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung) zwar beeinträchtigt aber nicht erheblich verändert. Schon jetzt im Ist-Zustand bildet die bestehende Bebauung eine Barriere für den Luftaustausch.

Die festgesetzte offene Bauweise sowie die Gebäudehöhen tragen dazu bei, dass die Zirkulation der Luft im Plangebiet nicht wesentlich verändert wird.

Die klimatische Beeinträchtigung wird zusätzlich durch grünordnerische Maßnahme (Pflanzen von Sträuchern und Bäumen, Erhalt der Hecken und Bäumen) soweit wie möglich gemindert. Nennenswerte Luftimmissionen werden durch die Neubebauung nicht erwartet.

Entsprechend den im ABSP formulierten Vorgaben soll im Plangebiet u.a. die Förderung der Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern umgesetzt werden.

Für den ökologischen Eingriff (u.a. Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes) werden umfangreiche ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sowohl im Geltungsbereich der Planung selbst als auch außerhalb vorgeschrieben, so dass der o.g. Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

Ein Einfluss der geplanten Wohnbebauung auf das Kleinklima seiner Umgebung findet zwar statt, jedoch kann auf Grund der Größe und Lage (zwischen vorhandenen bebauten Flächen und der vorhandenen Barrierewirkung der Wohnsiedlung Laubenhaid) als wenig erheblich bezeichnet werden.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Emissionen durch die geplanten Erschließungsstraßen sind auszuschließen. Nennenswerte Immissionen (Luft, Lärm) verursacht durch das Neubaugebiet werden nicht entstehen. Die geplante Bebauung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Klein- und Mikroklimas. Die festgesetzte grünordnerischen Maßnahmen im Punkt III der textlichen Festsetzungen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des geplanten Wohngebietes bei.
Bei einer Begehung erschien die Grünfläche nach Jahren der extensiven Nutzung durchaus deutlich artenreicher als bei einem früheren Scopingtermin. Im südwestlichen Bereich der Fläche könnte es tatsächlich ein Brutgelege von Feldvögeln geben. Dies muss jedoch ein geeigneter Spezialist überprüfen.	Die angesprochenen Grünflächen befinden sich auf dem Grundstück des EDEKA-Marktes. In diese Flächen wird nicht eingegriffen. Durch die Festsetzungen des laufenden Bebauungsplanes wird zusätzlich eine 5,0 m Breite ökologische Ausgleichsfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie wird nach dem Maßnahmenplan angelegt und von jeglicher hausgärtnerischen Nutzung durch einen festen Zaun abgegrenzt. Diese Ausgleichsflächen werden in das städtische Eigentum übergehen. Somit erhalten sie den maximalen Schutz vor einer Fremdnutzung.
Für die gesamte Planung sollte der Nachhaltigkeitsgedanke eine noch größere Wertigkeit erhalten und bei dem städtebaulichen Vertrag berücksichtigt werden. Inwieweit können bei Baustoffen, Energieversorgung, Regenwassernutzung und Minimierung der Versiegelung noch klarere Vorgaben gemacht werden? Eventuell ist auch der Investor bereit z.B. eine gemeinsame Energieversorgung zu konzipieren. Die Stadt Schwabach sollte hier alle Möglichkeiten ausreizen.	Diesbezüglich werden umfangreiche ökologischen grünordnerischen Maßnahmen (Z.B. Dachbegrünung, Minimierung der Versiegelung, Schaffung von ca. 873 m² Grünfläche als Ausgleichsfläche im Plangebiet festgelegt (s. der textlichen Festsetzungen). Eine gemeinsame Energieversorgung ist auf Grund der niedrigen Anschlussdichte und geplanten lockeren Bebauung nicht vorgesehen.
Der ökologische Ausgleich für die Überbauung der Fläche soll zum überwiegenden Teil nicht in unmittelbarer Nähe zur oder auf der überplanten Fläche stattfinden. Bei der Ausgleichsfläche in Penzendorf handelt es sich noch um das Schwabacher Stadtgebiet. Der Ausgleich in Bronnau bei Zirndorf ist ca. 20 km entfernt und bringt für das Schwabacher Stadtgebiet keinen Nutzen. Es muss hier eine geeignetere Lösung gefunden werden.	Der Investor hat eine für die Ökologie wertvolle ökologische Ausgleichsfläche im Landschaftsschutzgebiet südlich der Lindbachstraße gesichert. Weitere derartige Flächen standen leider nicht mehr zur Verfügung. Deshalb wurde der ökologische Ausgleich durch den Zukauf der Fläche in der Nähe von Zirndorf vollständig rekompensiert.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Für die geplante Lärmschutzmaßnahme schlagen wir eine begrünbare Variante vor, ggf. können dadurch auch Wertepunkte für den ökologischen Ausgleich erzielt werden.	Die Lärmschutzwand wird in einer öffentlichen Grünfläche mit festgesetzten Maßnahmenplänen intergriert. Die ökologische Aufwertung der o.g. Grünfläche wurde in die Bilanz berücksichtigt.
Unter den grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Flächen ist eine Empfehlung zur Hauswandbegrünung aufzunehmen. Im Bereich der Straße im Wohngebiet ist derzeit noch kein Baum vorgesehen. Dies sollte geändert werden.	Die Möglichkeit der Hauswandbegrünung ist stark mit der Gebäudeplanung verbunden. Bei Fassaden mit Glasflächen und Gebäudeöffnungen kann diese kaum realisiert werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung wird die Hauswandbegrünung überwiegend bei großen Fassadenflächen angewandt. Im Baugebiet sind vier großkronige Bäume (s. ökologischen Bilanzierung-Planung) geplant.
Die Rad-Fußwegverbindung parallel zur B 466 muss erhalten bleiben. Es sollte auch über eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Knöllinger Str. über den Garagenhof nachgedacht werden. Gerade für die Nutzung des geplanten Spielplatzes für die angrenzende Siedlung ist dies sinnvoll.	Der Rad- und Fußweg wird wie im Bestand erhalten und zusätzlich auf der gesamten Länge entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf 3.0 m verbreitet. Eine Zuwegung über einen Garagenhof an der Knöllinger Straße ist rechtlich nicht möglich, da sich diese Fläche im privaten Eigentum befindet und als reine Zufahrt zu Garagen konzipiert ist. Zum Neuplangebiet mit seinem Kinderspielplatz wird eine zusätzliche Zuwegung über die Verlängerung der Franz-Peter-Seifert Straße weiter nach Süden planungsrechtlich gesichert.
Deutsche Telekom Technik GmbH (05.06.2020)	
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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Wird zur Kenntnis genommen
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien 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.	Die überlassenen Unterlagen werden nur für den Zweck der Bauleitplanung unter Einhaltung der Datenschutzrichtlinien verwendet.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien ist von der Planung nicht beeinträchtigt

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Die Telekommunikationsleitungen können in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf Grund ihrer Dimensionierung unproblematisch untergebracht werden. Im Neubaugebiet selbst befinden sich noch keine Anlagen der Telekom. Eine Veränderung bzw. Verlegung der Leitungen ist daher nicht notwendig.
Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen
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.	Der im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes notwendige Abstimmungsbedarf einzelner Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Zuge der Ausarbeitung eines Straßenausbauplanes und Koordination der Straßenausbaumaßnahmen wird die Deutsche Telekom beteiligt.
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.	In dem vom Investor erstellten Leitungstrassenplan können alle für das Neubaugebiet erforderlichen Leitungssparten unproblematisch untergebracht werden. Ein zusätzlicher Hinweis in den Planunterlagen ist daher nicht notwendig.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswese, 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. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	Der Hinweis auf die erforderlichen Schutzabstände zur Versorgungsleitungen befindet sich in den textlichen Festsetzungen unter § VI. Punkt 8). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird die Deutsche Telekom Technik erneut beteiligt.
Gemeinde Kammerstein (19.06.2020)	
Der Ausschuss für Bau-, Verkehrs- und Umweltangelegenheiten der Gemeinde Kammerstein hat sich mit o.g. Bauleitplanung in seiner letzten Sitzung am 16. Juni 2020 befasst. Im Einzelnen wurde folgendes beschlussmäßig festgehalten:	Wird zur Kenntnis genommen

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Zu den Bauleitplänen der Stadt Schwabach Bebauungsplanverfahren S - 116 - 17 Bebauungsplanverfahren S - 95 - 00 4. Teiländerung Flächennutzungsplan werden seitens der Gemeinde Kammerstein keine Anregungen vorgebracht.	
Gemeinde Rohr (09.06.2010) Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer S-116-17 für das Gebiet zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Schwabach werden seitens der Gemeinde Rohr im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden an der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Einwände erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt. Für beide 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.	Wird zur Kenntnis genommen
Landratsamt Roth – Gesundheitsamt – (10.06.2020)	
1. Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.	Der Hinweis ist bereits in den Planunterlagen in den textlichen Festsetzungen § VI.-Hinweise, Punkt 4 berücksichtigt.
2. Die Ver- und Entsorgung des im Betreff genannten Gebietes ist sicherzustellen. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver-Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.	Die Ver- und Entsorgung wird durch die getroffenen Festsetzungen und Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor gesichert. Die Vorplanung wurde mit dem städtischen Tiefbauamt ausgearbeitet und entspricht den technischen Regelwerken.
3. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge, ist die Einleitung in ein	Der Hinweis betrifft die objektbezogene Entwässerungsplanung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der wasserwasserrechtlichen Genehmigung zur Erstellung

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im § 8 WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen.	einer Entwässerungsplanung formulierten Auflagen werden dabei beachtet. Im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung wird das Landratsamt beteiligt, die geprüfte und genehmigte Entwässerungsplanung wird dem genehmigten Bauantragsunterlagen beigelegt.
4. Die Beseitigung der Abwässer aus den Wohneinheiten muss über eine öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage erfolgen. Die Kapazitäten der Kläranlage Schwabach sind auf die mehr zu erwartenden Abwässer zu prüfen.	Das städtische Tiefbauamt hat eine Berechnung durchgeführt, aus der hervorgeht, dass die geplanten 12 Wohneinheiten entwässerungstechnisch unproblematisch an den vorhandenen Kanal in der Nördlinger Straße angeschlossen werden können. Die Kapazitäten der Kläranlagen werden dadurch nicht beeinträchtigt.
5. Ebenso muss die Versorgung der Wohneinheiten mit Wasser für den menschlichen Gebrauch über die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgen. Die Stadtwerke Schwabach müssen den Mehrbedarf an Wasser auch zu Spitzenzeiten abdecken können. Dieses ist im Vorfeld zu prüfen.	Die Stadtwerke Schwabach waren im Verfahren bereits beteiligt. Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser ist gesichert. Durch die Planung des Wohngebietes mit lediglich 12 Wohneinheiten ist der Mehrbedarf an Wasser auch zu Spitzenzeiten durch die vorhandenen Kapazitäten abgedeckt.
Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima (10.0.7.2020)	
Ich bedanke mich für die Beteiligung als Stadtratspflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima am B-Plan S-116-17 für das Gebiet zwischen Franz- Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße mit integriertem Grünordnungsplan	
Allgemeines: Das Baugebiet wurde in Verbindung mit dem nördlichen Teil der Franz-Peter- Seifert-Straße schon seit 2003 angedacht, 2017 wurde der B-Plan dazu in Fortsetzung der nördlichen Bebauung erstellt. Die Durchführung scheiterte an der Erschließung. Inzwischen hat sich die politische Lage landesweit und vor Ort so verändert, dass das Thema Klimawandel bei politischem Handeln und bei Entscheidungen ein wichtiger Diskussionspunkt geworden ist. Deshalb ist es notwendig, dass alte Bauvorhaben nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit neu bewertet werden.	Die Realisierung des südlich der Franz-Peter- Seifert Straße gelegenen Wohnbebauung scheiterte nicht an Erschließung, sondern an mangelnden Interesse des Grundstückseigentümers, mit dem die Stadt Schwabach keinen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Erschließung unterzeichnen konnte. Der Geltungsbereich der Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend dieser Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geplant. Ziel der Planung ist

Anregungen**Abwägungsvorschläge**

Nachhaltigkeit ist das Thema der Gegenwart, das die Zukunft der gesamten Bevölkerung betrifft, denn alle neuen Bauvorhaben entziehen der Landwirtschaft Flächen, die der Produktion von regionalen Nahrungsmitteln dient. Landwirte sind durch Konkurrenzsituation mehr denn je auch auf Pachtflächen angewiesen, damit ihre Betriebe größtmäßig zukunftsfähig bleiben. Deshalb sollte eine Stadt nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit darauf achten, dass die landwirtschaftlichen Betriebe als Teil ihrer städtischen Infrastruktur erhalten bleiben.

Landwirtschaftliche Fläche sind Lebensräume für verschiedene Pflanzen und Tiere oder können entsprechend schnell aufgewertet werden und sind im Zeichen von einem weltweit dramatischen Artenschwund dringend zu erhalten. Durch Ausgleichsflächen wird im vorliegenden Fall vorbildlich versucht, dem Problem der Bodenzerstörung Einhalt zu gebieten, z.B. durch Umwandlung eines Spargelackers in eine extensive Wiese. Das ist von der Gesamtbilanz im Blick auf Artenschutz erfreulich, der Verlust an Boden bleibt.

Boden dient gleichzeitig auch als Wasserspeicher, als Kohlenstoffspeicher ist er auch Klimaregulator, im vorliegenden Fall, Randfläche eines Kalt- und Frischluftentstehungsgebietes.

All diese Funktionen gehen durch immer weiter fortschreitende Bebauungen portionsweise, und so relativ unbemerkt, verloren.

Grundsätzlich muss deshalb die Ausweisung von Bauflächen kritisch betrachtet werden. Boden ist in Schwabach und weltweit die knappste Ressource der Zukunft. Wenn Boden zur Bebauung genutzt wird, dann zielgerichtet mit möglichst dichten Bebauung. Eine zeitgemäße Umplanung ist dringend erforderlich.

Bei allen Bebauungen bestimmen in der Regel Bedürfnisse von Menschen nach qualitativ hochwertigen, langlebigen Wohnobjekten, die mit möglichst wenig Kosten verbunden sein sollen, die Planentwicklung. Doch oft lässt sich all dies nicht vereinbaren. Die Umwelt, das Klima wird außer Acht gelassen, denn jeder Mensch denkt oft nur an sein eigenes Wohl.

diese im Jahre 1998 begonnen Planung zu vollziehen und die Siedlung „Laubenheid“ abzurunden.

Die ökologischen Eingriffe in diese Wohnbaufläche werden durch umfangreiche ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Inneren des Planungsgebietes wie auch außerhalb der Planung komplett ausgeglichen.

Das Schutzgut Boden wurde detailliert im Umweltbereich betrachtet und konfliktvermeidende Maßnahmen ausgearbeitet.

Bei dieser Planung handelt es sich nicht um eine Ausweisung von Baufläche. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine dichtere Bebauung als schon geplant, wird in dieser Ortsrandlage städtebaulich für nicht verträglich gehalten. Um die Beeinträchtigung im Gebiet ausgehend von der Bundesstraße B 466, aber auch der Nähe zum Sondergebiet Lebensmittelmarkt zu minimieren, wird die Bebauung erst mit einem Abstand, zu einem durch die Bauverbotszone der B466 zu anderen durch die Schaffung einer ökologischen Ausgleichsfläche am Westrand der Bebauung geplant. Dadurch gehen Flächen verloren, die der weiteren Bebauung mit Wohnhäusern nicht zur Verfügung stehen.

Im Verfahren wurden Umweltaspekte im Umweltbericht betrachtet und mögliche Lösungen angestrebt die ökologischen Eingriffe durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu kom-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Das kann nur mit Bauplänen, die von der Stadtplanung her dem Prinzip der Nachhaltigkeit unterworfen werden, geändert werden. Deshalb sollten im Zeichen des drohenden Klimawandels nur noch Planungen nach Nachhaltigkeitsregeln geplant und gebaut werden, auch das Gebiet S-116-17.	persieren. Im Zeichen des Klimas wird bei der Planung angestrebt, so viel im Gebiet ökologischen Ausgleich zu leisten wie möglich: • die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen • Lärmschutzanlage bestehend aus einer Aufschüttung und Lärmschutzwand wird intensiv begrünt. • Zwischen dem Sondergebiet Edeka und dem Wohngebiet wird eine insgesamt ca. 140 m lange und 5,0 m breite Grünfläche entstehen. • Der Kinderspielplatz im Nordwesten der Planung wird naturnah angelegt. • Flachdächer der Garagen sind extensiv zu begrünen.
Es ist zu bedenken, dass die Flächensparoffensive der bay. Staatsregierung das Ziel hat, den Flächenverbrauch in Bayern auf ein Richtmaß von 5Ha pro Tag senken. Schlußfolgernd ist die Bebauung ist im WA1 m zu verdichten.	Die Wohnbebauung im WA1 entsteht in direkter Nachbarschaft zum Sondergebiet Lebensmittelmarkt. Um den Beeinträchtigungsgrad durch direkte Nachbarschaft zum Sondergebiet zu reduzieren (optische Beeinträchtigung, Beschattung durch das ca. 50 m langes Gebäude), wird keine Verdichtung der Bebauung in diesem Grenzbereich erfolgen. Um die beiden Gebiete (Sondergebiet und geplantes Wohngebiet) voreinander räumlich zu trennen, ist entlang der gemeinsamen Grenze zusätzlich zum bestehendem 5.0 m breiten Grünstreifen auf dem EDEKA Grundstück noch ein 5.0 m breiter Grünstreifen auf der neuen Wohnbaufläche vorgesehen. Eine weitere Verdichtung in Bereich des WA1 unmittelbar hinter der Gebäudewand des Lebensmittelmarktes ist städtebaulich aus o.g. Gründen nicht gewünscht. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Es sollte in Schwabach auch noch möglich sein, ohne einen Bauträger zu bauen. Dann könnten nachhaltige Bauentwicklungen mit natürlichen Baustoffen verpflichtend möglich werden. Es könnten ganz andere Wohnformen angestrebt werden, z.B. eine Siedlung für Tinyhäuser, gemeinschaftliches Wohnen von Jung und Alt, gemeinschaftliche Nutzung von Grünflächen, variable Nutzung von Gemeinschaftsflächen z.B. für eine Begegnungszone, gemeinsame Radreparaturwerkräume usw.	Es handelt sich um eine private Grundstücksfläche die von dem Investor zum Zwecke der Bebauung erworben wurde. Es fehlen Bauflächen in Schwabach, die von der Stadt noch zur vernünftigen Preisen erworben und erschlossen werden könnten um darauf die vorgeschlagene innovative Projekte zu entwickeln.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Zu Punkt "Bauweise" ist anzumerken, dass der Unterpunkt: "Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig" zu streichen ist. Diese Anordnung könnte zu einer vermehrten Versiegelung für Autostellplätze führen, was nicht mehr zeitgemäß ist. Nachdem das Auto nicht mehr den Stellenwert der Vergangenheit hat, werden sich künftig mehr alternative Mobilitätsformen entwickeln, wie Car-sharing, homeoffice, autonomes Fahren und andere umweltfreundliche Mobilität gewählt werden. Es dürfen keine Anreize für die private Automobilität gemacht werden.	Um die Reglementierung bei dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung zu vermeiden (es sollen verstärkt Bauanträge in Freistellungsverfahren genehmigt werden) werden die Flächen für Stellplätze auch außerhalb der Bauflächen zulässig. Gemäß der gültigen Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Schwabach sind pro Wohngebäude zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
In diesem Zusammenhang sollte ein öffentlicher Carsharing-Platz eingeplant werden.	Es wurde eine flächensparende Erschließung gewählt nur mit Mindestzahl an öffentlichen Stellplätzen. Ein gewünschter Car-sharing-Stellplatz bringt eine weitere Versiegelung mit sich. Solche Stellplätze sollen in Gebieten errichtet werden, die dicht bebaut sind und leicht zugänglich von der Hauptstraße sind bzw. an der Hauptstraße anliegen. In diesem Fall würde so ein Platz versteckt im Gebiet liegen, eine Vernetzung mit den bestehenden Wohngebiet Laubenhaid wäre nicht möglich, da zu diesem keine verkehrliche Verbindung besteht.
Führungen von Versorgungsanlagen und -leitungen sollen möglichst mittig in den Straßen verlegt werden, damit Bäume im Wurzelbereich bei Aufgrabungen geschont werden und Radfahrer und Fußgänger nicht mehr durch Straßenaufgrabungen belastigt werden bzw. Unebenheiten durch Straßenveränderungen in Kauf nehmen müssen.	Die Kanalplanung wird nach jetzigen Stand der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen in der Mitte der Straßenachse geführt.
PV-Anlagen sind verpflichtend zu errichten.	Ein Zwang zur Errichtung der PV-Anlagen entbehrt einer rechtlichen Grundlage. Sollten jedoch die Bauherrn PV-Anlagen errichten unterliegen diese den gestalterischen Festsetzungen (s. § II, Punkt 3 Solar- und Photovoltaikanlagen)
Im B-Plan ist der Niedrigenergiestandard für den Hausbau nicht ausdrücklich festgelegt. Es ist zu empfehlen, dass Plusenergiehäuser geplant und gebaut werden.	Zum Energiestandard der Gebäude werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Im Rahmen der Baugenehmigung muss der Bauherr die hierzu erforderlichen Angaben machen. Die Gebäude müssen den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung entsprechen. Eine weitere Verschärfung der o.g. Anforderung durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Wärmepumpen sollten auch außerhalb des Gebäudes gebaut werden dürfen, wenn ein Abstand zum Nachbargrundstück von 3 Metern einhalten werden kann. Um den Strombedarf von Wärmepumpen umweltfreundlich zu gewinnen, ist eine PV-Anlage mit Stromspeicherung anzuordnen.	Im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG sind Luft- Wärmepumpen immissionsschutzrechtliche Anlagen. Um die schädliche Umwelteinwirkungen zu verhindern oder unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird die Festsetzung getroffen, dass diese Anlagen mit dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sind. Diese Belange –Gewinnung des Strombedarfs für die Wärmepumpen ist kein Belang dieser Bauleitplanung.
Zur Grünordnung/Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit: - "Stein- und Kiesgärten " sind in Zeiten von Artenverarmung und Klimakrise nicht mehr zeitgemäß sind. Es sollte eine Anordnung formuliert werden, dass diese nicht mehr angelegt werden dürfen.	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen anzulegen. Diese sind im § III genannt und im Punkt 6.3 der Begründung genannt.
- Zur Versickerung von Niederschlagswasser wären allerdings Kiesflächen für Wege und Garagenzufahrten zu empfehlen.	Der Anregung wird Rechnung getragen und in den textlichen Festsetzungen im § II Punkt 2 aufgenommen, dass außer der privaten Stellplätze auch die Garagenzufahrten wasserdurchlässig auszuführen sind.
- Der Bau von Regenwasserzisternen zur Nutzung als Toilettenspülwasser ist zu empfehlen. Der Bau von Regenauffangmöglichkeiten für die Gartenbewässerung ist ebenfalls dringend zu empfehlen.	Die Empfehlung kann individuell vom Bauherr umgesetzt werden. Ein Hinweis darauf im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig. Die Regelung zur Errichtung von Zisternen wurde auf Grund der Anregung des Gesundheitsamtes Roth bereits schon in früheren Bebauungsplanverfahren unter Hinweise in die textlichen Festsetzungen §VI, Punkt 4) aufgenommen.
- Es ist zu prüfen, ob die geplanten Straßenbäume vorsorglich mit Wurzelkammersystemen auszurüsten sind, wenn damit die Durchgrünung des Wohnviertels schneller erfolgen kann.	Die Straßenbäume werden in ausreichend dimensionierten öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen gepflanzt. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.
- Es ist zusätzlich zu prüfen, ob im vorliegendem Genehmigungsplan das Prinzip der " Modell Schwammstadt" erstmalig in Schwabach ausprobiert werden könnte. Denn die Auswirkungen des Klimawandels machen ein Umdenken erforderlich und führen dazu, dass der Speicherwirkung von Böden verstärkt Aufmerksamkeit geschenkt werden muss, um Niederschlagswasser vor Ort im Boden zu bewirtschaften. (https://www.unitracc.de/aktuelles/artikel/das-schwammstadt-prinzip-vo-m-rohr-boden-zum-boden-rohr-system-loesungen-mit-duktilen-guss-rohrsystemen)	Der Bebauungsplan befindet sich bereits kurz vor öffentlichen Auslegung. Solche neuen Projekte sollen noch bevor Bebauungsplan aufgestellt wird, auf Machbarkeit überprüft werden. Der Investor muss noch im weiteren Verfahrensschritt ein Bodengutachten vorlegen. Schon jetzt kann gesagt werden, dass dem Tiefbauamt die Bodenverhältnisse aus naheliegenden Baumaßnahmen der letzten Jahre bekannt sind. Dort ist der

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	anstehende Boden nur bedingt für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Daher können keine Versickerungsmulden o.ä. hier geplant werden. Die Begrünung der Dächer der Wohnhäuser (als Wasserspeicher für das Regenwasser) ist städtebaulichen Gründen: Abrundung der bestehenden Wohnsiedlung und des Ortsrandes sind Sattel bzw. Zeltdächer nicht vorgesehen. Die Flachdächer der Garagen werden extensiv begrünt. Aus o.g. Gründen wird der Anregung wie oben geschildert entsprochen.
- Die ökol. Ausgleichsbilanz im Pointgraben ist nachvollziehbar Die Herstellungsmaßnahmen sollten Januar/Februar oder bei Trockenheit im Herbst erfolgen.	Vor dem Beginn der Herstellungsmaßnahmen muss der Bebauungsplan die Planungssicherheit erreichen. Hierzu muss noch ein städtebaulicher Vertrag mit dem Erschließungsträger in dem ein realistischer Zeitpunkt der Durchführung der Herstellungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband gesetzt werden muss. In Absprache mit dem Landschaftspflegeverband wird mit den Herstellungsmaßnahmen voraussichtlich Herbst 2021 begonnen. (Im Januar /Februar wird sich der Bebauungsplan noch im Verfahren befinden).
- Allerdings ist der Ausgleich in Bronnamberg - keiner weiß wo dieser Ort zu finden ist - nicht akzeptabel. Es ist dafür eine Ausgleichsfläche vor Ort zu finden, damit diese den Schwabachern allgemein zugutekommt, die durch auf weitere Bebauung den Verlust an allgemeiner Lebensqualität in Kauf nehmen müssen.	In der Eingriffsregelung wird die Ausgleichspflicht für vorgenommenen ökologischen Eingriff in Natur und Landschaft geregelt. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind funktional auszugleichen, oder es sind gleichwertige andere Aufwertungen vorzunehmen. Der früher im Gesetz verankerte Vorrang der (funktionalen) Ausgleichsmaßnahmen gegenüber den (an anderer Stelle oder zugunsten anderer Naturgüter erfolgenden) Ersatzmaßnahmen ist mit dem Gesetz von 2009 entfallen. Bereits in der Vergangenheit wurden mehrere Vorhaben mit einem ökologischen Ausgleich außerhalb des Stadtgebietes genehmigt (z.B. EDEKA an der Nördlinger Straße- ökol. Ausgleich in der Gemeinde Kammerstein).

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Der ökologische Eingriff wird vollständig durch vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes gem. Anlage 2, 3, 4 und 5) ausgeglichen. Das steht konform mit dem Gesetz und ist im Verfahren so zulässig.
- Außerdem können Ausgleichsflächen, wenn sie sich in unmittelbarer Nähe zur Stadt befinden, besser begutachtet, kontrolliert und gepflegt werden.	S. oben. Es ist zu ergänzen, dass solche Flächen in unmittelbarer Nähe zur Stadt, wie angeregt, sowohl der Stadt Schwabach wie auch privaten Investoren nicht zur Verfügung stehen.
- Beim ökol. Maßnahmenplan ist nicht festgelegt, wer die vorschriftsmäßige Herstellung und die dauerhafte Pflege der Ausgleichsmaßnahmen übernimmt. Die Stadt Schwabach sollte bemüht sein, die Ausgleichspflege einem anliegenden Landwirt anzutragen, der evtl. auch die Mahd der extensiven Wiese nutzen könnte.	In Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband, der bereits mehrere Flächen unter seiner „Aufsicht“ herstellt, entwickelt, pflegt, erhält und kontrolliert werden diese ökologischen Ausgleichsflächen mit Ausnahme der Fläche gem. Anlage 5 von ihm zur Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen übernommen.
- Von verringerten Ausgleichsbilanzpunkten für durchlässige Fuß- Und Radwegbeläge, Schotterflächen im Straßenbereich, ist abzusehen, weil diese in der Regel nicht dauerhaft eingehalten werden.	Die Bewertung des ökologischen Ausgleichs wurde entsprechend der geltenden Werteliste der Stadt Schwabach vorgenommen. Nach der erfolgten Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, der die Asphaltierung des öffentlichen Rad- und Fußweges entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze gefordert hat, wird die ökologische Bilanz entsprechend abgeändert.
- Die vorgesehene heimische, standortgerechte Hecke entlang der, Erschließungsstraße hat wegen der geringen Breite keinen ökol. Wert und ist aus der Bilanz zu nehmen.	Entlang der Zufahrtstraße ist als ökologischer Ausgleich eine 2.20 m breite und ca. 80 m lange Hecke geplant. Hier wird gem. Maßnahmenplan Nr. 2 (s. Anlage 3 der textl. Festsetzungen) auf einer ca. 216 m² großen Flächen eine heimische standortgerechte Hecke mit Säumen geplant. Der Anregung diesen Ausgleich auf einer ca. 216 m² großen Fläche aus der Bilanz herauszunehmen wird nicht entsprochen.
- Es ist zu klären, wie die Hecke entlang des Einkaufsmarktes gepflegt werden kann.	Die Pflege der ökol. Ausgleichsfläche zwischen der bereits vorhandenen Grünfläche auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes und des Neubaugebietes ist detailliert in der Anlage 2 der

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	textl. Festsetzung beschrieben. Die Umsetzung dieser Maßnahme und Pflege wird dem städtischen Baubetriebsamt überlassen. Dadurch wird die Qualität und exakte Umsetzung garantiert.
IHK Nürnberg für Mittelfranken (02.07.2020)	
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 grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im o.g. Gebiet sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Die Schaffung von Wohnraum trägt ferner dazu bei, dass Fachkräfte mit ihren Familien in der Region gehalten werden können. Neben der Sicherung von Gewerbeflächen ist auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Positionen der IHK Nürnberg für Mittelfranken verankert.	Wird zur Kenntnis genommen
N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg (15.06.2020)	
Im Geltungsbereich sind derzeit keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden oder geplant. Gegen die oben genannte Maßnahme besteht von unserer Seite kein Einwand. Zusätzlich 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. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die anderen zuständigen Versorgungsträger angeschrieben. Sie haben hierzu Stellungnahmen abgegeben.
Planungsverband Region Nürnberg (19.06.2020)	
Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.	
Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg, Ansbach (17.06.2020)	

AnregungenAbwägungsvorschläge

Es wurde festgestellt, dass das o.g. Vorhaben der Stadt Schwabach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Das Neubaugebiet ohne die geplante Zufahrtstraße liegt im Bereich der, im wirksamen Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbaufläche. Nur im Bereich der o.g. Zufahrtsstraße, die sowohl dem Neubaugebiet wie auch der Erweiterung des angrenzenden Lebensmittelmarktes dienen soll, wird der wirksame Flächennutzungsplan im Bereich der neu geplanten Anbindung mit der dazugehörigen Erweiterungsfläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM)“ im 4. Teilländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach geändert. Da die o.g. Teilländerung des FNP durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes ausgelöst ist, wird sie im Parallelverfahren zum 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 „Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße“ geführt.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (Grundsatz 3.1).

Vor diesem Hintergrund sollten auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans belastbare Aussagen zum Bedarf für die Flächenausweisung in den Unterlagen ergänzt werden, der sich an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes orientiert. Zudem sollte die reine Darstellung von Einzel- und Doppelhausbebauung (s. Begründung S. 5) nochmals überdacht und der Fokus verstärkt auf die im LEP geforderten flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen (Grundsatz 3.1) gerichtet werden. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

Es erfolgt keine neue Ausweisung von Bauflächen. Bereits im Jahre 1996 wurde für den Geltungsbereich der Planung ein Bebauungsplan mit ähnlichem Inhalt (Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO) aufgestellt. Die planungsrechtliche Situation wurde detailliert im Punkt 3.3. der Begründung dargestellt.

In Schwabach gibt es weiterhin eine sehr starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Markt bietet kaum freie Grundstücke an. Auf Grundlage der Bevölkerungs- Strukturdaten des Statistikamtes Erlangen ist ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs in der Stadt Schwabach erkennbar.

Jahr	2016	2017	2018	2019
Schwabach	41.397	41.521	41.505	41.712

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

AnregungenAbwägungsvorschläge

Die von der Stadt Schwabach erstellte kleinräumige Bevölkerungsprognose 2020 stellt fest, dass in der aktuellen Prognoserechnung die Einwohnerzahl Schwabachs bis zum Jahr 2027 weiter steigen wird, auf rund 43.650 Personen (s. Anlage 1 zur Abwägungstabelle).

Jahr	2023	2029	2035
Schwabach	42.686	43.628	43.555

In der o.g. Prognose wurden die noch vorhandenen Wohnbauflächenreserven auch die durch den Bebauungsplan S.-116-17 überplante Fläche (Nr. 01- Schwabach- Nördlinger Straße) bereits berücksichtigt (s. Anlage 2). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um die Daten zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Schwabach aus den beiden Quellen, wie angeregt, ergänzt.

Die geplante Wohnbebauung soll sich am Bedarf auf dem Wohnungsmarkt orientieren. In der Prioritätenliste für den Bereich Stadtplanung ist die Planung enthalten und wurde mit einer hohen Priorität versehen.

Der Planbereich ist aus städtebaulicher Sicht ungeeignet in der Randlage der Ortssiedlung „Laubenhaid“ eine verdichtete Baustruktur zu entwickeln.

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt durch die Überplanung des Grundstücks Fl.Nr. 1130/1 den Ortsrand abzurunden und eine lockere Wohnbebauung, entsprechend der umliegenden städtebaulichen Struktur zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte und die planungsgrundsätzlichen Inhalte des früheren Bebauungsplanentwurfes S-87-96 „Laubenhaid für dieses Gebiet (s. Stadtratsbeschluss vom 24.02.2017) wird eine lockere Bebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern mit einer Stichstraße als Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Art der Bebauung entspricht dem Bautyp der Wohnsiedlung „Laubenhaid“ und wird

AnregungenAbwägungsvorschläge

	entsprechend an dem Ortsrand dieser Siedlung weiterentwickelt. Um das Ziel dieses Bebauungsplanes zu erreichen und den Ortsrand durch lockere Bebauung abzurunden wird eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung durch Reihenhausbebauung nicht befürwortet. Die Mehrfamilienhäuser werden im Planungsgebiet nicht vorgesehen, weil sie sich in die vorhandene Bebauung nicht einfügen und in dieser Umgebung als fremder Gebäudetyp wirken würden. Eine solche Erhöhung der hier nicht gewünschten Bebauungsdichte würde definitiv zur Verstärkung der schon vorhandenen Spannungskonflikte in Bezug auf die Verkehrsdichte in der Wohnsiedlung „Laubenhaid“ führen. Die Dichte der Bebauung bringt den Nachweis der erforderlichen zusätzlichen öffentlichen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Das führt zum weiteren Flächenverbrauch für die Erschließungsanlagen und weiterer Versiegelung. Erfahrungsgemäß wird bei einer verdichteten Bauweise (Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser) auch der Straßenraum oft zugeparkt, was den Begegnungsverkehr erheblich erschwert. Aus den o.g. Gründen werden im Planungsgebiet sowohl die Reihenhäuser als auch die Mehrfamilienhäuser, die für die Entwicklung eines sozialgeforderten Wohnungsbau geeignet wären, nicht vorgesehen. Bei der vorliegenden Erschließungsplanung werden bereits die Aspekte der kostengünstigen Erschließung (z. B Verzicht auf gesonderte Gehsteigflächen) berücksichtigt. Der Anregung zur Entwicklung flächensparenden Siedlungswird aus den o.g. Gründen nicht entsprochen.
Regierung von Mittelfranken, Ansbach (17.06.2020)	
Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen	Die Stellungnahme entspricht den bereits getroffenen Aussagen zum „Plangebiet“ (s. Punkt 3 und 4 der Begründung zum

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung: In der Stadt Schwabach soll zur Weiterentwicklung und Abrundung des bestehenden Wohngebietes Laubenhaid der Bebauungsplan S-116-17 aufgestellt werden. Es ist beabsichtigt auf der unbebauten Fläche Flur-Nr. 1130/1 eine Einzel- und Doppelhaubebauung sowie einen öffentlichen Kinderspielplatz zu entwickeln. Zusätzlich ist geplant einen Fußweg zum benachbarten Einzelhandelsstandort zu verwirklichen. Als Art der baulichen Nutzung wird dementsprechend ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 & WA 2) mit korrespondierenden Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,3 ha. Am Standort ist ein Bebauungsplan bislang nicht rechtskräftig und das Areal wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bereits Wohnbauflächen dar.	Bebauungsplan S-116-17). Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind einschlägig: LEP Bayern - 3.1 Flächensparen (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	Das Planungsgebiet ohne die Zufahrtstraße vom Uigenauer Weg bis zum Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) für die Stadt Schwabach im Gesamtbereich der Planung als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht der beabsichtigten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Bereich der neu geplanten Anbindung mit der dazugehörigen Erweiterungsfläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM)“ im 4. Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach (FNP) geändert. Da diese o.g. Teiländerung durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes ausgelöst wird, wird sie im Parallelverfahren zum 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 „Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße“ geführt.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben des Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg, Ansbach (17.06.2020) verwiesen.
LEP Bayern - 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.	In diesem Verfahren sollte die bereits im Jahre 1996 begonnene Planung der Abrundung des Ortsrandes der Wohnsiedlung „Laubenhaid“ durch das eingeleitete Bebauungsplanverfahren S -116-17 vollendet werden. Diese Flächen haben die

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Bewertung aus landesplanerischer Sicht Der Bebauungsplan wird grundsätzlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Vor dem Hintergrund der o.g. Erfordernisse der Raumordnung und im Hinblick 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, sollten jedoch auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans Aussagen zum konkreten Bedarf für diese Flächenausweisung - unter Bezugnahme auf die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes - in den Unterlagen ergänzt werden (vgl. Begründung S. 5). Ergänzend wird angeregt die Planung im Hinblick auf möglichst flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen nochmals zu überprüfen und ggf. einen höheren Anteil an flächensparenden Wohnformen vorzusehen (vgl. Grundsatz 3.1 LEP Bayern). Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung dieser Hinweise nicht erhoben.	Qualitäten der Innenentwicklung. Hier wird das vorhandene Potenzial genutzt und die Entwicklung des Ortsrades an der Stelle vollendet. Der Inhalt dieser Stellungnahme deckt sich mit dem Inhalt der Stellungnahme zum Schreiben des Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg, Ansbach (17.06.2020). Es wird auf die angegebene Stellungnahme zum o.g. Schreiben verwiesen (s. oben)
Stadt Erlangen (24.06.2020)	
Keine Äußerung	
Stadt Nürnberg (06.07.2020)	
Gegen die vorgelegten Planungen werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen erhoben. Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, können nicht beitragen werden.	Wird zur Kenntnis genommen
Staatliches Bauamt Nürnberg (28.07.2020)	
Vielen Dank für die Verlängerung der Frist zur Stellungnahme.	

Anregungen**Abwägungsvorschläge**

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg können wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zustimmen. Wir stellen eine Zustimmung in Aussicht, wenn folgende Auflagen berücksichtigt, aufgenommen und rechtzeitig, vor der erneuten Beteiligung zur Beurteilung und Prüfung, vorgelegt werden:

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 (Nebenanlagen, befestigten Flächen, Stellplätzen, Werbeanlagen, Einfriedungen, Lagerflächen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind) freizuhalten.

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung, sowie für die Errichtung des geplanten Geh- und Radweges erteilt werden. Eine Ausnahmebefreiung für die im Bauleitplan enthaltene Lärmschutzwand und für den Geh- und Radweg wird in Aussicht gestellt.

Eine entsprechende Ausführungsplanung des Geh- und Radweges ist zur Prüfung und Beurteilung nachzureichen. Ebenso ist für die Lärmschutzwand zur Beurteilung eine Ausführungsplanung der Geländeaufschüttung und der Wand und ein Standsicherheitsnachweis inkl. Statik nachzureichen. Die Statik muss von einem in Bayern zugelassenen Prüfsachverständigen für Standsicherheit geprüft worden sein (der Prüfbericht des Prüfstatikers ist ebenfalls vorzulegen).

2. Eine unmittelbare Zufahrt vom Bauleitplangebiet zur Bundesstraße B466 ist nicht

Zur Klärung der angesprochenen Problematiken wurde am 21.09.2020 ein Abstimmungsgespräch mit dem Staatlichen Bauamt mit folgendem Ergebnis geführt:

1. Innerhalb der Bauverbotszone werden die Lärmschutzanlage und die 1,20 m hohe Einfriedung der ökologischen Ausgleichsfläche errichtet. Die o.g. Einfriedung ist erforderlich damit diese städtische Grünfläche von der privaten Nutzung auf dem Grundstück räumlich getrennt wird und nicht dann in Laufe der Jahre als privater Garten vernahmt wird.

Der Rad- und Gehweg ist schon im Bestand vorhanden. Es wird lediglich geringfügig im Bereich der Planung auf 3,0 m einheitlich verbreitet. Die Aussichtstellung der Ausnahmebefreiung für die o.g. Anlagen wird zur Kenntnis genommen.

Aus den o.g. Gründen wird zusammen mit den o.g. Anlagen auch die erforderliche Einfriedung entlang der öffentlichen Grünfläche an Südrand des Gebietes zur Genehmigung vorgelegt.

Die Ausführungsplanung der Lärmschutzanlage und Standsicherheitsnachweis inklusiv Statik werden im Rahmen der Bauantragsstellung zur Errichtung dieser Anlage durch den Erschließungsträger Fa. TRIAS Immo Engineering nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bei Ihnen zur Genehmigung vorgelegt.

Aus der fachlichen Sicht der Stadtplanung ist die Ausführungsplanung der Lärmschutzanlage und Standsicherheitsnachweis für den Bebauungsplan nicht relevant und deshalb keine Belange des Bebauungsplanverfahrens.

AnregungenAbwägungsvorschläge

zulässig. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist, wie geplant, ausschließlich über den Uigenauer Weg bzw. das untergeordnete Straßennetz vorzusehen. 3. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplan und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich des Uigenauer Weges in die Bundesstraße 8466 stehen. 4. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße übernimmt hierfür keine Kosten. Hierzu verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.07.2020 zur vorgelegten Änderung des Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“, in welcher wir eine Vollsignalisierung des Knotenpunktes Uigenauer Weg / 8466 / Am Steinernen Brücklein fordern. 5. Die Stadt übernimmt auch die 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. Der Grunderwerb für eventuell notwendige Flächen muss sichergestellt sein. Eine Bestätigung zum abgeschlossenen Grunderwerb ist mit der nächsten Beteiligung vorzulegen. 7. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet	2. Zur Bundesstraße B 466 sind vom Baugebiet selbst keine direkten Zufahrten vorgesehen. Das Neubaugebiet wird über eine geplante Zufahrtstraße nördlich des Lebensmittelmarktes EDEKA an den Uigenauer Weg angebunden. 3. Wird zur Kenntnis genommen. 4. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird der vorhandene Rad- und Fußweg bis auf 3,0 m verbreitet. Die damit verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger. Die Belange wird im Verfahren zum Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung behandelt. Um den Knotenpunkt Uigenauer Weg / (B466) -Am Steinernen Brücklein vorausschauendverkehrssicher zu machen, die fußläufige und radmäßige Erreichbarkeit zu verbessern aber auch als Vorbeugende Maßnahme für die geplante Erweiterung des Gewerbepark Süd Richtung Uigenauer Weg soll an diesem Knotenpunkt eine Lichtsignalanlage errichtet werden. Die erforderliche Planung wird im Verfahren zum Bplan S-95-00, 1. Änderung- Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgen. 5. Im Abstimmungsgespräch am 21.09.2020 wurde eine Kostenbeteiligung des StBA vereinbart. Genaue Details werden in der Planungs- und Durchführungsvereinbarung im laufenden Verfahren S-95-00,1. Änderung ausgearbeitet. 6. Im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages mit dem Investor wird das Grundstücksgeschäft – Grundabtretung geregelt. Das StBA wird nach Abschluss des o.g. Vertrages ein Abdruck zugeleitet. 7. Gemäß der vorliegenden von Tiefbauamt geprüften Kanal-
--	---

AnregungenAbwägungsvorschläge

werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

8. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
9. Das Oberflächenwasser der Staedlerstraße muss durch entsprechende Abläufe bzw. Entwässerungsrinnen zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.
10. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Stadt die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Wir bitten hierzu um Stellungnahme.
11. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
12. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundesstraße trägt die Stadt.
13. Werbeanlagen und Hinweisschilder, auch > 1m², sind gesondert zu beantragen. Weitere Auflagen bleiben der erneuten Beteiligung vorbehalten.

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich

und Entwässerungsplanung wird keine Wasser und Abwasser dem Straßenkörper der B466 zugeleitet.

8. Wird zur Kenntnis genommen.
9. Auf Grund der Beschaffenheit des Bodens wird das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen im Plangebiet sicher und zuverlässig in den Mischkanal schadlos abgeleitet.
10. Es werden keine entwässerungstechnischen Maßnahmen, die einen wasserrechtlichen Tatbestand schaffen, erforderlich.
11. Wird zur Kenntnis genommen.
12. Die Kosten verbunden mit der Planung, Erstellung und Unterhalt der Schallschutzanlage trägt der Investor.
13. Um den fließenden Verkehr an der Bundesstraße B 466 durch Ablenkung nicht zu beeinträchtigen, sind werbende und sonstige Hinweisschilder gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße B466 unzulässig.
Für den Geltungsbereich der Planung gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach in jeweils gültiger Fassung.
Das Ergebnis der Behandlung der o.g. Stellungnahme im Stadtrat wird StBA zugeschickt. Im Rahmen der später durchzuführenden öffentlichen Auslegung wird das StBA als Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Satzung). Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	Nach Abschluss des Verfahrens werden die rechtskräftigen Planunterlagen dem StBA zugeschickt.
Stadtdienste Schwabach GmbH (04.06.2020)	
Gegen den Entwurf des Bebauungsplan S-116-17 in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (24.06.2020)	
Eine Ausbauentscheidung 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: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg	Wird zur Kenntnis genommen.
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (01.07.2020)	
Der Planbereich wird mit dem Ziel einer Wohnnutzung und dazugehöriger Erschließung überplant. Mit Widmung als allgemeines Wohngebiet soll eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Das Gebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. „Es ist beabsichtigt möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle zu versickern“ (Begründung zum BP Nr. 6.2.2). Entsprechend der Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan - wird eine wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen „empfohlen“; - wird auf die Regelung der Entwässerungssatzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in Abhängigkeit des Abflussbeiwerts, beispielsweise durch Zisternen, verwiesen; - sind Flachdächer der Garagen und Carports extensiv zu begrünen.	Im Verfahren wurde in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt eine Entwässerungsplanung mit den erwähnten Vorgaben ausgearbeitet.

AnregungenAbwägungsvorschläge**Wasserwirtschaftliche Wertung**

Das Wasserhaushaltsgesetz verpflichtet zur ortsnahen und von Schmutzwasser getrennten Beseitigung von Niederschlagswasser. Den maßgeblichen technischen Regeln folgend ist dafür bevorzugt die Muldenversickerung vor Ort anzustreben.

Flächen für Mulden müssen in ausreichendem Umfang vorgesehen und freigehalten werden und Höhenverhältnisse der Entwässerungsanlagen sind daran anzupassen. Nur in begründeten Fällen sind unterirdische Sickeranlagen oder, wenn Sickerfähigkeit vor Ort nicht gegeben und eine Ableitung im Trennsystem zum nächstgelegenen Fließgewässer nachweislich unverhältnismäßig ist, ausnahmsweise auch eine Einleitung in den Mischwasserkanal zulässig. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass dieser bundesgesetzliche Vorrang der Trennentwässerung ausreichend abgeprüft wurde. Für Privatflächen wird der Vorzug einer Versickerung vor Ort zwar in der Begründung dargestellt, in den textlichen Festsetzungen jedoch nicht weiter ausgeführt und wird so wohl kaum durch Bauwerber wahrgenommen. Für die öffentlichen (Verkehrs-) Flächen ist ein Kanalanschluss vorgesehen. Gerade hier könnten wegbegleitende Mulden wirksam die ggf. abzuleitenden Wassermengen reduzieren.

Im weiteren Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplans sollten die Möglichkeiten einer Versickerung ermittelt und abhängig davon Festsetzungen und Flächenwidmungen zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser vorgenommen werden, um den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes gerecht zu werden.

Gemäß dem bundesgesetzlichen Vorrang der Trennentwässerung wurde geprüft, ob von Schmutzwasser getrennten Niederschlagswasser vor Ort in Mulden versickert werden kann

Die Prüfung hat ergeben, dass auf Grund der Bodenbeschaffenheit aus nahegelegenen Baumaßnahmen (Bodengutachten wird vom Investor im weiteren Verfahrensschritt vorgelegt) der Boden nur bedingt für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist.

Aus diesem Grund ist das Niederschlagswasser der privaten Dachflächen in „Retentionszisternen“ zwischen zu speichern (Rückhaltevolumen je Bauparzelle ca. 2m³ und nach einem Regenereignis gedrosselt über den Mischwasserkanal schadlos abzuleiten (Forderung der Stadtentwässerung). Unabhängig davon werden gem. den textlichen Festsetzungen des BPlanes S-116-17 eine wasserdurchlässige Befestigung erhalten.

Die öffentlichen Straßenflächen sollen direkt über Sinkkästchen mit Anschluss an den neuen Mischwasserkanal entwässert werden.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den ca. 300 entfernten Sichweihergraben ist aus mehreren Gründen nicht realisierbar. Die neue Leitung müsste mehrere private Grundstücke durchschneiden, die nicht im Eigentum des Erschließungsträger sind. Diese Flächen werden momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und würden eine erhebliche Beeinträchtigung für den Landwirt darstellen, wenn zur Störung des Regenflusses kommt und die Leitung Instand gesetzt werden müsste. Der Anregung wird wie oben geschildert Rechnung getragen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung von Flächen ist auf Privatflächen zu einem späteren Zeitpunkt eigenverantwortlich durch den Bauwerber zu führen, beispielsweise durch Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Aufgrund der Hanglage kann ein Zustrom von breitflächig an der Oberfläche abfließendem Wasser aus westlicher Richtung nicht ausgeschlossen werden. Die Straßenführung innerhalb des Baugebiets kann diesbezüglich als günstig gelten und das Wasser durchleiten. Als günstig sind in diesem Zusammenhang auch die am westlichen/nordwestlichen Rand des Baugebiets angeordneten Grünbereiche zu werten. Die Umsetzung Maßnahmen an Gewässern in Anlehnung an das Gewässerentwicklungskonzept als Teil der Kompensationsmaßnahmen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.	Im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung ist der Bauherr verpflichtet Entwässerungsunterlagen im gesonderten Entwässerungsgenehmigungsverfahren vorzulegen. Nach Aufforderung durch die Stadt ist eine hydrologische Bemessung der Leitung bis zur öffentlichen Kanal vorzulegen. Die detaillierte Prüfung erfolgt durch das städtische Tiefbauamt. Aus den o.g. Gründen ist eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem neuen Baugebiet in den ca. 500 m entfernten Siehweihergraben nicht vorgesehen.
Hinweis/ Anmerkung Das Plangebiet ist im aktuellen abwassertechnischen Entwurf beinhaltet. Die Entwässerung des Planungsgebietes ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Möglichkeiten des Rückhalts und der Versickerung sollten im weiteren Aufstellungsverfahren des BP S-116-17 vertieft geprüft werden. Dazu folgender Hinweis: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (die alleinige Nutzung zur Gartenbewässerung genügt hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist schadlos zu beseitigen. Als Rückhalteinrichtungen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 können Zisternen nicht angerechnet werden.	Die Praxis zeigt, dass die Grundstückseigentümer die Zisternen bauen, die das Regenwasser auch nutzen wollen. Unter Einhaltung der nachstehenden Bestimmungen ist es möglich. „Die Erstellung von Zisternen und sogenannten Grauwassernutzungsanlagen sind nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, Dienstgebäude Schwabach, Regelsbacher Straße 9) anzeigepflichtig. Dabei haben sie den Anlagen der DIN 1988 bzw. EN 1717 zu entsprechen und sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln auszuführen“. Zisternen ohne hydraulische Einbauten zur Sicherstellung eines Rückhaltevolumens werden als Rückhaltmaßnahmen nicht anerkannt. Diese Vorgaben wurden bereits in den Planunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im § VI, Abs. 4 der textlichen Festsetzungen gemacht.
Redaktionelle Hinweise In Nr. 1 Satz 1 der Begründung (Seite 4) wird der BP fälschlicherweise mit dem Kürzel des BP Pfaffensteig bezeichnet.	Die Begründung wurde in diesen Punkten redaktionell geändert.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
In Nr. 6.2.3 Abs. 3 der Begründung wird auf das Kapitel Hinweise der Festsetzungen zum BP verwiesen. Dieses hat die Nummer VI statt der in der Begründung verwendeten V.	
Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	
Feuerwehr (über Ref. 2, 09.07.2020)	
Wir verweisen auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Schwabach mit allgemeinen Informationen zum abwehrenden Brandschutz.	
Die Feuerwehr nimmt wie auf dem Beiblatt genannt Stellung Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz 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. 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. 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.	Wird zur Kenntnis genommen. 1. Die Planung des Hydrantennetzes erfolgt durch die Stadtwerke gemäß den Vorgaben. 2. Die Anforderungen der Feuerwehr werden bei der Planung der neuen Erschließungsflächen berücksichtigt. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen verkehrsrechtliche Anordnungen und können gemäß dem Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
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. 4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.	3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brandschutzes werden im Bauantrag geklärt und beachtet. Der Anregung wird, wie vorstehend geschildert entsprochen. s. oben.
Straßenverkehrsamt (über Ref. 2, 09.07.2020)	
Zu dem betreffenden Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes keine Einwände oder weitere Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Untere Immissionsschutzbehörde (über Ref. 2, 09.07.2020)	
Die Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärmschutz) sind in der Satzung und in der Begründung ausreichend berücksichtigt worden.	Wird zur Kenntnis genommen. Kein weiterer Handlungsbedarf notwendig.
Untere Naturschutzbehörde (über Ref. 2, 09.07.2020)	
Die Belange des Naturschutzes (ins. Artenschutz und ökologische Ausgleichsflächen) sind in der Satzung und der Begründung des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt worden.	Wird zur Kenntnis genommen. Kein weiterer Handlungsbedarf notwendig.
Öffentlichkeit	
Keine Äußerung	Wird zur Kenntnis genommen
Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Amt 21 – Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) (über Ref. 2, 09.07.2020)	
Zum genannten Bebauungsplan S-116-17 bestehen seitens des Jugendamtes keine Einwände oder weitere Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen
Amt 22 – Amt für Senioren und Soziales und Seniorenrat (über Ref. 2, 09.07.2020)	
Die vorgelegte Planung zum Wohngebiet „Laubenhaid“ wurde mit der Vorsitzenden Rosy Stengel und dem Vorstand des Seniorenrates der Stadt Schwabach besprochen. Der Seniorenrat stimmt dem Bebauungsplan S-116-17 „Franz-Peter-Seifert-Straße und Nördlinger Straße“ so zu und weist darauf hin, dass im Bereich Einzel- und Doppelhausbau Genehmigungen für Einliegerwohnung möglich werden sollten. Einliegerwohnungen ermöglichen es Familien, nahe Verwandte, die nicht mehr allein leben können zu sich zu holen, um diese dann bei sich aufzunehmen. Diese sogenannten Versorgungs- und Pflegearrangements ermöglichen es, das sehr angespannte professionelle Versorgungssystem in Schwabach zu entlasten und die ambulante, günstigere Versorgung zu stärken. Dadurch spart sich die Kommune nicht nur viel Geld, sondern auch unnötig belegte große Wohnflächen, die oftmals nur Einpersonenhaushalte umfassen.	Im Planungsgebiet sind sog. Anliegerwohnungen zulässig. Bereits im Vorentwurf der Planung wurde festgesetzt, dass pro Wohngebäude (maximal) zwei Wohnungen zugelassen werden können.
Das Fachamt - Sachgebiet Seniorenarbeit - stimmt der Ergänzung des Bebauungsplans ebenfalls grundsätzlich zu und möchte die Empfehlungen des Seniorenrates bekräftigen. Das Fachamt weist darauf hin, dass nach wie vor im kompletten Wohngebiet auf Rollatorgängigkeit zu achten ist und einen regelmäßigen Räumdienst der öffentlichen Straßen einzurichten wäre.	Die Rollatorgängigkeit und Räumdienst der öffentlichen Straßen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Um eine altersgemischte Siedlungsstruktur aufrechtzuerhalten, bei der auch ältere Menschen eine für sich geeignete Wohnform finden, sollte langfristig an eine barrierearme Umsetzung gedacht werden. Damit sollten auch beim Einzel- und Doppelhausbau Anreize für eine möglichst barrierearme Umsetzung erfolgen.	Die Belange sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen werden an die Zuständigen weitergegeben.
Grundsätzlich ist Wert zu legen auf: • eine sichere Geh- und Radweganbindung und entsprechend barrierearme Übergänge, • die ausreichende Ausstattung mit Beleuchtung, • geräumte öffentliche Straßen und Gehwege, • die Errichtung von Ruhebänken,	Die Belange sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen werden an die Zuständigen weitergegeben.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
• ausreichende Parkmöglichkeiten, • eine Bedarfsorientierte Infrastruktur und damit einhergehender barrierearmen Anbindung sowohl an den öffentlichen Nahverkehr, wie auch Nahversorgern.	Im Plangebiet sind die nach der gültigen Stellplatz- und Garagenverordnung der Stadt Schwabach erforderlichen privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Im öffentlichen Straßenraum werden 6 öffentliche Stellplätze untergebracht.
Amt 41 – Amt für Stadtplanung und Bauordnung (09.07.2020)	
Planblatt: - Die Baugrenzen für Hauptanlagen sollten vollständig vermaßt werden, auch der Abstand zur Straße und unterschiedliche Tiefen - Die Baugrenzen für Garagen und Stellplätze sollten ebenso vermaßt werden. - Die Bauweise sollte in die Planlegende aufgenommen werden.	Das Planblatt wurde um die genannten Planeinträge ergänzt.
Textliche Festsetzungen: <u>1.</u> Planungsrechtliche Festsetzungen: <u>2.</u> Maß der baul. Nutzung: 2.4 eine Ergänzung der Festsetzung wie folgt wäre sinnvoll: Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Nr. 1 BayBO, auch wenn die festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhe geringere Abstandsflächen zulassen würden.	In den textlichen Festsetzungen wurden in § I. Abs. 2.4 die Ergänzungen vorgenommen.
2.6.3 ... des Fertigfußbodens des Erdgeschosses	In den textlichen Festsetzungen wurden in § I. Abs. 2.6 die Ergänzungen vorgenommen
<u>3.</u> Bauweise: 3.1 Die Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist als offene Bauweise definiert, es liegt unseres Erachtens keine abweichende Bauweise vor. Die Beschränkung der maximalen Länge von 20 m muss anders geregelt werden. Die Größe der untergeordneten Bauteile ist festzulegen.	In der Abstimmung mit dem betroffenen Fachamt wurde die Problematik der festgesetzten abweichenden Bauweise besprochen und so anerkannt. Diese Festsetzung wurde jetzt wie folgt in § I, Abs. 3.1 ergänzt: „Im gesamten Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise. Analog einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m pro Gesamtbaukörper. Dabei sind die angebauten unterge-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	ordneten eingeschossigen Hautgebäudeteile (z. B Wintergarten) bis max. 4,0 m Länge und Nebengebäude (z.B. Garagen) nicht anzurechnen. Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten.“
<u>5.</u> Garagen und Stellplätze: 5.1. Ein Hinweis auf die gültige Stellplatzsatzung der Stadt SC i.V. mit der GaStellIV ist unseres Erachtens wichtig.	In den textlichen Festsetzungen wurde bereits im § VI, Abs. 10 auf die gültige Fassung der Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Schwabach verweisen.
5.2 Garagen: in der Planung ist der Stauraum im Westen nur 4 m tief. Dies widerspricht der notwendigen erforderlichen Tiefe von 5 m. Es empfiehlt sich, dies abweichend zur grundlegenden Regelung in der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach von 5 m festzulegen.	Alle Garagen müssen entsprechend der o.g. GaStellIV mit einem Stauraum von mind. 5.0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Im Planblatt wurde dies ebenfalls so festgesetzt.
<u>6.</u> Höhenlage: Handelt es sich bei den Mauern um Einfriedungen oder Stützmauern? Eine genauere Definition ist wünschenswert.	Auf Grund der vorliegenden Höhenplanung ist die Regelung zur Höhenlage nicht erforderlich, daher wurde aus den textlichen Festsetzungen entfernt.
<u>7.</u> Lärmschutzanlage: Zur Klarstellung sollte ergänzend beschrieben werden, wer für die Herstellung der Anlage zuständig ist. Sh. auch IV Nr. 1.1	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln die Art, die Höhe sowie ihre Lage. In den noch vor dem Satzungsbeschluss zum diesem Bebauungsplan abzuschließendem städtebaulichen Vertrages werden diese Verpflichtungen zur Errichtung der Lärmschutzanlagen, der Erschließungsanlagen im Gebiet und des Kinderspielplatzes geregelt. Ein Hinweis darauf in Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
II. Baugestaltung: 1. Dächer 1.3 Nebenanlagen: eindeutige Formulierung, z.B. sind zulässig “.	In den textlichen Festsetzungen wurde in § II. Abs. 1.3 die Änderung vorgenommen.
2.2 + 3.3 Flachdächer i.V mit Solarenergieanlagen Sofern Dachbegrünung und Solarpaneele miteinander kombiniert werden, sollten oder müssen die Paneele aufgeständert werden; dann reicht die Höhe von 50 cm über Attika vermutlich nicht aus.	In den textlichen Festsetzungen wurde in § II. Abs. 1.3 die Änderung der Höhe von 0,50 m auf 1.0 m über Attika vorgenommen.
Amt 44 – Tiefbauamt (02.07.2020)	
1. Sachgebiet Stadtentwässerung: Zu den Ausführungen der Planauslegung bestehen seitens der Stadtentwässerung keine	Dieser Wortlaut der Stellungnahme wurde bereits in den Vorentwurf in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Einwände. Zur Erschließung neuer Wohnbauflächen sowie der neuen Erschließungsstraße einschließlich öffentlicher Abwasseranlagen, ist mit dem Erschließungsträger ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Hierzu sind zeitnah die Ausführungsplanungen für die öffentlichen Entwässerungsanlagen einschließlich Kostenschätzung dem Tiefbauamt/Stadtentwässerung vorzulegen. Gemäß unserer hydrodynamischen Kanalnetz-berechnung beträgt der max. zulässige Abflussbeiwert $\psi = 45$. Bei Überschreitung dieses Wertes sind Regenrückhaltemaßnahmen vorzusehen. Dimensionierung und Ausführung des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgen im Rahmen der Prüfung der Entwässerungsplanung jedes einzelnen Bauvorhabens.	
2. Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau Die Verkehrserschließung soll über eine neu zu erstellende Wohnstraße (Sackgasse mit Wendehammer) erfolgen, die von der Nördlinger Straße / Uigenauer Weg in den Geltungsbereich / das Neubaugebiet abzweigt. Der Anordnung von Straßenbegleitgrün und dem Entfall eines Gehweges wird zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen
Die öffentliche Fußwegeverbindung zur Franz-Peter-Seifert-Straße sollte ebenso wie die Verbindung vom Wendehammer zur Nördlinger Straße (Richtung Knöllinger Str., Süd-Ost-Ecke des Geltungsbereiches) als Rad- und Fußweg vorgesehen werden.	Zur Franz-Peter- Seifert Straße wird ein Fußweg vorgesehen. Zusätzlich ist vom Wendehammer im Süden des Plangebietes ein Rad- und Fußweg zum bestehenden Weg entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze geplant.
Über die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen ist mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in den alle (Ausführungs-)Details und städtischen Auflagen dazu aufgenommen werden. Dabei sind alle geltenden Vorschriften und Richtlinien zu Grunde zu legen (z.B. RAST 06, RStO 12 usw.).	Wird zur Kenntnis genommen und auch so verfahren .
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenquerschnitt unterzubringen. Die zukünftige Versorgung mit High-Speed-Internet (Glasfaserverkabelung gern. FTTH- Masterplan) sollte vorgesehen werden und daher in die Begründung mit aufgenommen werden. Des Weiteren regen wir an, deshalb auch zeitnah eine entsprechende Mitteilung über diesen Bebauungsplanentwurf an den Masterplan-Aufsteller IK-T, Regensburg, zu senden und die fachlichen Details für den Begründungstext dort zu erfragen; auch der städtische Projektleiter, Herr Geißendörfer, sollte einbezogen werden.	Die Begründung zum Bebauungsplan wird um den Text der Versorgung mit High-Speed-Internet ergänzt. Im nächsten Verfahrensschritt wird der städtischen Projektleiter Herr Geißendörfer beteiligt.
Wie uns von A.41 mündlich mitgeteilt wurde, werden Grunddienstbarkeiten in der zukünftig öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich für geplante bauliche Anlagen, die durch	Die Abstimmung den beiden geplanten Bauvorhaben hat ergeben, dass an der Zufahrtstraße zum Neubaugebiet eventuell

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
das unmittelbar benachbarte Bebauungsplanverfahren S-95-00 (Erweiterung EDEKA-Lebensmittelmarkt) erfasst sind. Dies wird unsererseits zwar als nicht wünschenswert beurteilt, jedoch zur Kenntnis genommen und ohne Einwand akzeptiert.	noch Dienstbarkeiten zur Gunsten des Edeka Marktes eingetragen werden müssen. Aktuell zum jetzigen Planungsstand gibt es keine endgültige Aussagen. Diese werden explizit in den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.
Amt 45 – Baubetriebsamt (18.06.2020)	
<u>Verwaltung:</u> Keine Äußerung	
<u>GaLaBau</u> Alle geplanten Grünflächen / evtl. Baumstandorte sind so zu planen, dass sie nach den gültigen Regelwerken (FLL-DIN 18916) zu pflanzen, pflegen und zu unterhalten sind.	Wird zur Kenntnis genommen
<u>Gärtnerei</u> siehe GaLaBau	
<u>Baumpflege</u> siehe GaLaBau	
<u>Bauhof</u> Den R + F Richtung Knoellingerstraße sollte so abgesperrt werden, dass die Absperrung die Durchfahrt der Müllabfuhr gewährleisten kann.	Im Regelverkehr wird die Zu- und Abfahrt Müllabfuhr zum Neuplanungsgebiet über die Zufahrt zum Uigenauer Weg festgelegt. Der geplante Rad- und Fußweg zur Knoellingerstraße dient nur als Notüberlauf, der mit einem umlegbaren Pfosten für den Verkehr gesperrt ist.

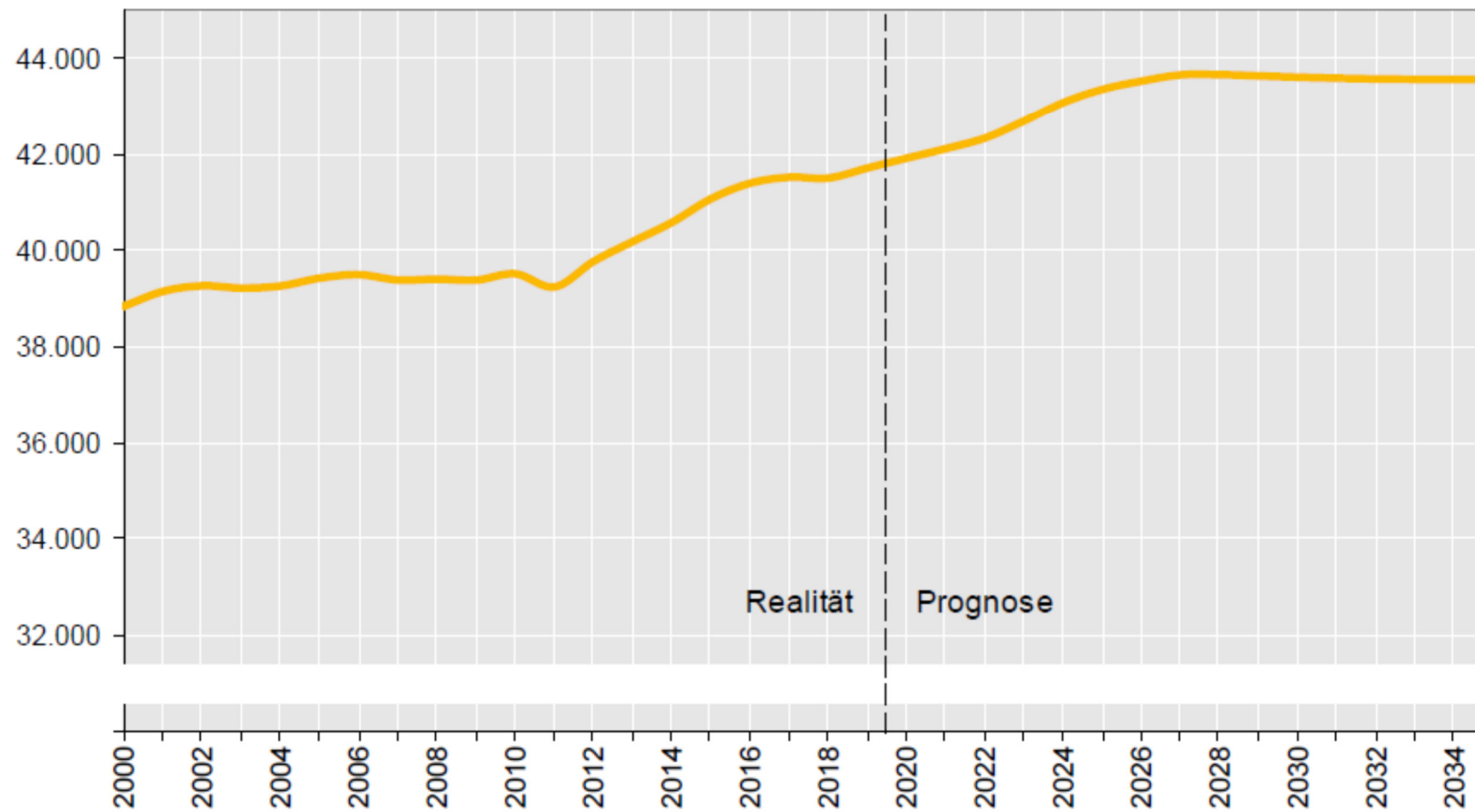


Abb. 2: Einwohnerentwicklung in Schwabach: Rückblick und Prognose

Statistischer Bezirk	Baugebiete	Erwartete Neubaubezieher 2020 - 2027
01 Schwabach West	Am Dillinghof; Nördlinger Straße	183
22 Eichwasen	Nachverdichtung	92
31 Altstadt Süd	Zöllnertorareal	74
41 Hochgericht	Fürther Straße / Ecke Kreuzwegstraße; Quartier Drei S; ehemaliges Niehoff-Gelände Fürther Straße; westlich Wunneleite	571
42 Limbach	Bereich westlich Kappelbergsteig, Bahnlinie, Ellwanger Straße	332
51 Schwabach Ost	Penzendorfer Straße, Nachverdichtungen	41
52 Gartenheim	Östlicher Bereich zwischen Wiesen- und Herderstraße	369
62 Forsthof	Bereich nördlich der BAB 6 (An der Autobahn, Lindenstraße)	100
71 Uigenau	Am Hohen Hof	70
81 Vogelherd	Schwalbenweg; Vogelherd - ehemaliges Kirchengrundstück	88
91 Penzendorf	Am Pfannenstiel	33
Gesamt		1.953

Abb. 3: Wohnbauvorhaben in der Prognoserechnung