

**Bebauungsplan F- 07- 01 „Am Hohen Hof“ Gem. Forstthof**  
**Abwägung der eingegangenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung (20.06.2011 bis 22.07.2011)**

**Anregungen**

**Stellungnahme des Stadtplanungsamtes**

**Zusammenfassende Stellungnahme**

Auf Grund des Umfanges der vorgebrachten Stellungnahmen zum o. g. Bebauungsplan werden einige, sich wiederholende Problembereiche in themenbezogene Stellungnahmen mit Erklärungen zu den Planungsinhalten, zusammengefasst und zu den jeweiligen Einzelanregungen herangezogen.

**A)**

**Verträglichkeit des bestehenden Gartenbaubetriebes Firma Biedenbacher mit dem angrenzenden Wohngebiet Am Hohen Hof (Lärm- und Staubimmissionen)**

Firma Biedenbacher besteht an diesem Standort seit mehr als 30 Jahren und entstand zeitgleich mit der umliegenden Wohnbebauung „Am Hohen Hof“. An der bisherigen Nutzungskonzeption wird sich durch den Bebauungsplan nichts Wesentliches ändern.

Um die Verträglichkeit zwischen dem o.g. Betrieb und der Wohnbebauung zu prüfen wurde vom Büro um|welt Dipl.-Geogr. Udo Maier ein schallimmissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Aus schallimmissionschutzfachlicher Sicht wurden alle maßgeblichen Betriebsereignisse, wie: Benutzung der Mitarbeiterparkplätze, Verladetätigkeiten auf dem externen Lagerplatz, Pflanzenlieferungen, Benutzung der Waschanlage sowie Verlade- und Kommunikationsgeräusche jeweils zu Arbeitsbeginn und am Arbeitsende untersucht:

Das o. g. Gutachten belegt, dass die durch den Betrieb resultierenden Schallimmissionen zu keiner Überschreitung der in einem Allgemeinen Wohngebiet einzuhaltenden Immissionsrichtwerte führen.

Im Bebauungsplan wird Lärmschutzvorsorge getroffen und zwar:

- Während der Nachtzeit (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind keine lärmverursachenden betrieblichen Aktivitäten zulässig.
- Das Betreiben haustechnischer Aggregatanlagen ist im Außenbereich nicht zulässig
- Eine Steigerung der Anzahl der LKW-Bewegungen gegenüber der erfassten Kfz-Zahlen in der Lärmschutzuntersuchung des Ing. Büro um|welt, Projekt 058 vom 2.11.2012 ist nur dann zulässig, wenn die

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden.

Die Vorlage eines Lärmschutznachweises ist vom Betreiber zwingend zu erbringen.

Diese Lärmschutzvorsorge wird Teil der textlichen Festsetzungen bilden.

Unter Anwendung der geplanten Fremdkörperfestsetzung wird sichergestellt, dass die vorhandenen Spannungen (u.a. Lärmbeeinträchtigung) durch den Bebauungsplan nicht noch mehr verschärft werden.

Durch die geplante erstmalige Herstellung der Straße „Am Hohen Hof“ wird einer von den bestehenden Konflikten, hier Staubimmissionen, resultierend aus nicht asphaltierter Zufahrt zum Lagergrundstück größtenteils beseitigt.

### **B)**

#### **Erläuterung zur geplanten Fremdkörperfestsetzung im Bebauungsplanverfahren**

In diesem Fall, da es sich um einen überwiegend bebauten Ortsteil handelt, kann gem. § 1 Abs. 10 BauNVO die sogenannte Fremdkörperfestsetzung angewandt werden, sodass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Voraussetzung jedoch ist, dass durch die weitere Entwicklung des Betriebes keine städtebaulichen Missstände entstehen oder festgeschrieben werden. Ebenfalls darf die Situation im Gebiet durch die geplanten Festsetzungen sich nicht verschlechtern.

Mit Hilfe dieser Festsetzung soll zum einen, dem Betrieb eine gewisse Entwicklung über den Bestand hinaus gewährt, auf der anderen Seite die umgebende Wohnbebauung vor Beeinträchtigung geschützt werden.

Die Betriebsfläche der Firma Biedenbacher (außer der bestehenden Lagerfläche, die mit einem Wohngebiet WA<sub>1</sub> überplant wird), wird als **WA-G** - allgemeines Wohngebiet - Gartenbaubetrieb - mit den näheren Bestimmungen festgesetzt:

- a. Eine Erneuerung der Teilanlagen des Betriebes ist nur ausnahmsweise zulässig.
- b. Eine Erweiterung und Änderung der Anlagen ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass dadurch keine zusätzliche Verkehrs-/ Verkehrslärmbelastung für das umliegende Wohngebiet entsteht und das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.

Durch diese Festsetzungen soll sicher gestellt werden, dass die Situation insbesondere im Bezug auf die Betriebsgeräusche und den Kfz-Verkehr der

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Firma Biedenbacher sich nicht verschlechtert. Die geplanten Fremdkörperfestsetzungen beziehen sich auf konkrete Anlagen dieses Betriebes. Die Betriebsbeschreibung des o. g. Betriebes ist ein fester Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

*Bei Nutzungsänderung übernimmt diese Fläche die Eigenschaften der WA-Fläche.*

Dadurch wird sichergestellt, dass im Falle der Aufgabe dieses Betriebes nur Nutzungen in Frage kommen, die im allgemeinem Wohngebiet zulässig sind, ohne den vorgenannten Fremdkörperfestsetzungen.

Der Bestand des Betriebes ist an diesem Standort gesichert. Die Möglichkeit seiner Weiterentwicklung geht jedoch über das hinaus, was ohne diese Planung im Rahmen des Bestandschutzes zulässig wäre. Dafür müssen die Bedingungen der Fremdkörperfestsetzung eingehalten werden.

**C)**

**Ausbau der Straße „Am Hohen Hof“**

Der Anregung, die Straßen im Planungsgebiet staubfrei auszubauen, wird nicht entsprochen, da dies nicht dem Stand der Technik und den städtischen Satzungen entspricht. Der Ausbau der Straßen im Planungsgebiet wird nach dem Erlangen der Rechtskraft dieses Bebauungsplanverfahrens gemäß der Erschließungsbeitragssatzung erfolgen. Eine andere Vorgehensweise ist hierzu nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll zuerst die Grundlage zum geplanten Straßenausbau schaffen. Ein konkreter Ausbau der Straße in dem o. g. Planungsgebiet ist derzeit nicht absehbar.

**D)**

**Gehwegausbau entlang der Kammersteiner Straße,  
Problematik des Ausbaus der Kammersteiner Straße**

Im Rahmen der Neuordnung des Gebietes „Am Hohen Hof“ wurde die Notwendigkeit der Schaffung eines Gehweges entlang der Kammersteiner Straße gesehen. Der bestehende Gehweg führt nur bis zu Haus Nr. 19a.

Um den Gehwegausbau zusammen mit dem Ausbau der Straße „Am Hohen Hof“ planungsrechtlich zu sichern, wurde die Gehwegfläche in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Problematik des Ausbaus der Kammersteiner Straße kann nicht in diesem laufenden Bebauungsplanverfahren geklärt werden, weil sie auf Grund der Länge (ca. 800 m) und deren Bedeutung ein eigenständiges Verfahren erfordert. Es werden im kommenden Jahr Prioritäten für den Ausbau der

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Straßen in Schwabach durch den Stadtrat festgelegt. Die Ausbauplanung der Kammersteiner Straße wird in dieser Prioritätenliste als nicht vordringlich eingestuft. Durch das laufende Planverfahren soll zuerst die rechtliche Grundlage für den Straßenausbau „Am Hohen Hof“ inklusive des Gehweges entlang der Kammersteiner Straße geschaffen werden. Diese Maßnahmen werden deutlich zur Verbesserung der Verkehrssituation im Gebiet beitragen. Der Zeitpunkt des Straßenausbaubeginns kann im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Er ist vielmehr von anderen Kriterien abhängig, wie z.B. finanzielle Lage der Stadt.

## I. Bürger-Anregungen

### 1. Bürger 1

1. Wie wir dem Bebauungsplan entnehmen konnten, benötigen Sie von uns Grund. Bitte um Angabe, wie groß diese Fläche ist und wo Sie den Ausgleich geplant haben. Bei evtl. Flächendifferenz Bitte um Festlegung des Preises/m². Selbstverständlich sind alle anfallenden Folgekosten (z. B. Vermessung, Notar, Grundbuchamt etc.) von der Stadt Schwabach zu tragen.
2. Nicht eindeutig erkennbar ist für uns, ob sich Versorgungsleitungen auf unseren Grundstücken befinden bzw. zu liegen kommen. Sollte dies der Fall sein, bitten wir, wenn möglich, alle Leitungen im öffentlichen Bereich zu verlegen.
3. Unsere Grundstücke Flur-Nr. 1657 und 1657/12 sind als Mischgebiet ausgewiesen. Hier bitten wir um Bestandsschutz für unseren landwirtschaftlichen Betrieb und zwar hinsichtlich des Viehbestandes in einer Größenordnung von
  - 20 Stück Mutterschafen plus kurzzeitig Jungtieren
  - 15 Stück Mutterziegen plus kurzzeitig Jungtieren
  - 30 Stück Hühnen plus 1 Hahn
  - 6 Stück Mastschweinen
  - 20 Stück Hasen
  - 20 Stück Enten

In diesem Entwurfstadium kann die Größe der abzutretenden Straßenverkehrsfläche nur geschätzt werden. Der durch den Straßenausbau nicht verbrauchte öffentliche Grund südlich der Kammersteiner Straße kann zum Teil gegen die benötigte Straßenverkehrsfläche aus der Fl. Nr. 1657 gegen einander getauscht werden. Die Flächentauschmodalitäten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern werden in einem separaten Grunderwerbsvertrag festgelegt.

Mit dem geplanten Straßenausbau werden alle bisherig über das o. g. Grundstück verlaufenden Leitungen der öffentl. Träger in die öffentliche Straßenverkehrsfläche verlegt.

Es ist planungsrechtlich korrekt diese Art der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe im Mischgebiet unterzubringen. Die Festsetzung eines Mischdorfgebietes ist hier nicht vorgesehen, da eine Intensivierung der landwirtschaftlicher Nutzung nicht beabsichtigt und mit der heutigen Situation (Lage des Grundstücks umgeben von einem Wohngebiet) auch nicht vereinbar ist. Mit der Ausweisung als Mischgebiet erhalten die o.g. Grundstücke die spezifische Privilegierung der Landwirtschaft, so dass an die Landwirtschaftsbetriebe die gleichen Anforderungen hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Störungen gestellt werden, wie an andere Betriebe, d.h. von ihnen dürfen

## Anregungen

Der Betrieb wird von unserem Sohn Stefan weitergeführt.

4. Haltestelle Kammersteiner Straße (vor dem Haus Nr. 24): Es stellt sich die Frage, ob hier Erdreich abgetragen werden muss. Wenn ja, bitten wir um Klärung, wie unser Grundstück abgesichert wird, dass keine Erde abrutscht (Stützmauer?)
5. In Erinnerung rufen möchten wir die teilweise Absackung des Hauses Kammersteiner Straße 24 im Zuge der Verlegung von Telefon- und Stromkabel. Bedingt durch dieses Erlebnis haben wir natürlich große Bedenken, dass bei der kommenden Baumaßnahme Ähnliches passieren könnte. Um Schäden zu verhindern, bitten wir deshalb um entsprechende Vorsorge. Evtl. auftretende Schäden an unserem Eigentum sind von der Stadt Schwabach zu übernehmen. Gleiches gilt für das Versetzen des Gartenzaunes.
6. Bei dem im beiliegenden Lageplan mit A gekennzeichneten Gebäude verringert sich durch die Neuplanung bzw. Verlegung der Straße der Abstand zwischen Gebäude und Straße.  
Da es dadurch leicht zu einem Schaden kommen kann, bitten wir um Erlaubnis, dieses Gebäude abreißen zu dürfen.
7. Gleichzeitig stellen wir in diesem Zusammenhang eine Bauvoranfrage für den Neubau einer Traktorgarage anstelle des unter 6. genannten Gebäudes.  
Da wir für unseren landwirtschaftlichen Betrieb wirklich jeden m<sup>2</sup> der Hoffläche benötigen, wäre es für uns sehr schwer zu verkraften, Fläche zu verlieren.  
Wir bitten Sie daher höflich um Genehmigung, eine Traktorgarage (Größe und Standort wie altes Gebäude) errichten zu dürfen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

keine wesentlichen Störungen des Wohnens ausgehen. Viehzucht in der angegebenen Größenordnung (man spricht von Nebenerwerbsbetrieben) löst keine Spannungskonflikte in Bezug auf das angrenzende Wohngebiet aus. Landwirtschaftsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind als „sonstige Gewerbebetriebe“ im Mischgebiet zulässig. Das ist bei dieser Art der Nebenerwerbswirtschaftsstellen der Fall.

Der Bestandsschutz ist ohnehin immer gegeben.

Nach jetziger Kenntnis ist eine Stützmauer im Bereich der Haltestelle nicht erforderlich. Sollte sich jedoch im Rahmen der Ausbauplanung zeigen, dass eine Abstützung erforderlich ist, werden an dieser Stelle geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen des Straßenausbaus werden geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der vorhandenen an den Straßenkörper angrenzenden Gebäude getroffen. Die Details (wie Versetzung der Zaungrenze) werden nach dem vorliegenden Ausbauplan im Rahmen der Grundabtretungsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern vereinbart.

Gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird für den Abriss des Wirtschaftsgebäudes keine Abrissgenehmigung benötigt. Im Bebauungsplan wird jedoch auf Grund der vorliegenden Ergebnisse des fledermauskundlichen Gutachtens festgesetzt, dass die Beseitigung von Anlagen gem. Art. 57 Abs. 5 BayBO mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen ist. Vor dem Gebäudeabriss ist eine Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen. Der Gebäudeabriss kann nur außerhalb der Schutzzeit der Fledermäuse erfolgen.“

Auf der Fl.Nr. 1657 wird die Baugrenze östlich der Straße „Am Hohen Hof“ um ca. 3 m zur Straße hin vergrößert. Der Abstand der Baugrenze zum Straßenkörper wird auf ein absolutes Minimum von 1,50 m verkleinert.

Eine Genehmigung der baulichen Anlagen im Planungsgebiet kann frühestens nach dem Ablauf der Veränderungssperre und des Erreichens der Planreife gem. § 33 BauGB nur dann positiv beurteilt werden, wenn das geplante Bauvorhaben den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

8. Im Bebauungsplan ist für unsere Grundstücke eine Bebauungsgrenze eingezeichnet. Gehen wir in der Annahme richtig, dass wir innerhalb dieser Grenze jederzeit Gebäude abreißen und neue Häuser errichten dürfen? Ist dies nicht der Fall, wäre es sinnvoll bereits jetzt entsprechend für die Zukunft zu planen.

widerspricht.

Die Einzelheiten sind stets im eigenständigen Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Beim Gebäudeabriss gilt die Stellungnahme zum vorstehenden Unterpunkt 6 dieser Stellungnahme. Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die Nebenanlagen sind auch außerhalb der o. g. Baugrenzen zulässig. Gegebenfalls ist ein Bauantrag zu stellen.

### **2. Bürger 2**

Vor meinem Grundstück sind laut Bebauungsplan zwei Parkplätze geplant. Einer davon genau vor meinem einzigen Grundstückszugang. Dieser Parkplatz wurde von mir auch zu einem früheren Zeitpunkt bereits schriftlich und mündlich angemahnt. Weshalb er immer wieder in einer Planung neu eingezeichnet wird kann sich mir nicht erschließen. Der Zugang meines Hauses ist dadurch jedenfalls, nur noch schwer oder möglicherweise auch nicht mehr möglich. Dieses werde ich so nicht akzeptieren. Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahmen der Interessengemeinschaft Am Hohen Hof, der ich mich anschließe.

Die Stellplätze werden direkt auf der Fahrbahn so markiert, dass der Zugang zum Haus frei bleibt. Zum Schreiben der Interessengemeinschaft „Am Hohen Hof“ wird im Punkt 5 Stellung genommen

### **3. Bürger 3**

1. Der Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 Bau NVO wird widersprochen.
- a) Der Störfaktor, der durch die Fa. Biedenbacher durch deren gebietsfremde Nutzung ausgeht, hat bereits jetzt die Grenze des Erträglichen überschritten.
- Die insoweit vorhandenen Konflikte werden durch den Bebauungsplan verfestigt. Zudem finden sich keine Konfliktlösungsmaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen. Die Fa. Biedenbacher hat nicht nachgewiesen, dass der Betrieb keine schädlichen Umweltauswirkungen und Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen im Umfeld des Wohngebiets verursacht. Dies ist jedoch in erheblichem Umfang der Fall.
- Es ist von einer unverträglichen Nutzung auszugehen. Im Vordergrund der Unverträglichkeit stehen hier Lärm und Dreck, Arbeitsbeginn um 6 Uhr oder früher mit starker Lärmbelästigung im Bereich der Lagerplätze,

Die Fremdkörperfestsetzungen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Es wird auf diese Begründung verwiesen

Siehe zusammenfassende Stellungnahme, Punkt A.

Die Ergebnisse der lärmschutztechnischen Untersuchung des Betriebes Fa. Biedenbacher haben ergeben, dass die Immissionswerte für das allgemeine Wohngebiet im Bezug auf sein Immissionsverhalten nicht überschritten werden. Dieses Gutachten wird zum Bestandteil der Begründung erhoben.

## Anregungen

starke Staubbelastung der durchfahrenden Fahrzeuge( Mitarbeiterfahrzeuge und Firmenfahrzeuge ) und starker LKW-Verkehr mit Verkehrsbehinderung im Bereich der Fa. Biedenbacher (Be- und Entladung der LKW) .

- b) Im Übrigen lässt sich aus dem Bebauungsplan nicht entnehmen, auf welche konkret vorhandenen Anlagen sich die Fremdkörperfestsetzung nach §1 Abs. 10 Bau NVO bezieht.  
Die Festsetzungen müssen sich konkret auf bestimmt vorhandene Anlagen beziehen. Daraus folgt, dass die Beschaffenheit der Anlagen im Zeitpunkt der Festsetzung dokumentiert sein muss, und das sich aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz zweifelsfrei deren Konkretisierung ergeben muss.  
Aus diesem Grund ist auch die zukünftige Entwicklung des Betriebes nicht zu ersehen, insbesondere nicht bauliche Erweiterung und Änderungsmöglichkeiten. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Belastungen durch die Fa. Biedenbacher auf die angrenzende Wohnbebauung müssen Betriebserweiterungen ausgeschlossen werden. Die Fremdkörperfestsetzung ist damit in ihrer bestehenden Form nicht hinreichend bestimmt genug.
2. Zwei im Bebauungsplan befindliche Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1658 und 1573 werden derzeit von der Fa. Biedenbacher als Lagerflächen genutzt. Um zu verhindern, dass durch die Lagerung der Charakter des Wohngebiets beeinträchtigt wird, ist die Zulässigkeit von Lagerflächen zu untersagen.
3. Der entlang der nordwestlichen Geltungsbereichs Grenze vorgesehenen eingeschossigen Bebauung widerspreche ich. Diese Einschränkung ist weder im Interesse noch sachgerecht, noch ausreichend begründet
4. Mit den im Bebauungsplan angesprochenen Erschließungskosten (Herstellungskosten für den Ausbau der Erschließung) besteht kein Einverständnis. Solche Kosten wurden in der Vergangenheit bereits durch die Anwohner bezahlt und wurden ausschließlich durch die Fa. Biedenbacher verursacht.  
Die Interessen der Anwohner im Verhältnis zur bisher gebietsfremden

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Siehe zusammenfassende Stellungnahme, Punkt B.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt und im laufenden Bebauungsplanverfahren wird sie als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind Lagerflächen nicht zulässig.

Die Lagerfläche ist durch keine bestandskräftige Genehmigung bauordnungsrechtlich abgesichert. Daher wurde diese Fläche mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird die maximale Wandhöhe einer eingeschossigen Bebauung entsprechen. Aufgrund der Ortsrandlage und direkten Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet bzw. freien Landschaft ist eine höhere Bebauung im o. g. Randbereich städtebaulich nicht vertretbar.

Über die Höhe der Erschließungskosten bestehen noch keine Erkenntnisse. Die Kosten für Entwässerung, Straßen- und Gehwegausbau einschließlich Beleuchtung werden nach dem Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, im Rahmen der daraus folgenden Straßenausbauplanung ermittelt. Die anfallenden Herstellungskosten werden auf der geltenden Rechtsgrundlage hier der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach abgerechnet.

## Anregungen

Nutzung durch die Fa. Biedenbacher sind deshalb wesentlich stärker zu gewichten, als dies im Bebauungsplan zum Ausdruck kommt.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

net. Eine andere Abrechnungsform ist hier nicht vorgesehen, da es keine Grundlage mit dem Rechtscharakter gibt, nach der man nach der vorgeschlagenen Form abrechnen könnte/dürfte.

### **4. Bürger 4**

Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan F-07-01 „Am Hohen Hof“ ein. Unter dem Punkt 5 Erschließung - 5.1 Verkehrserschließung, soll die Engstelle auf Höhe der Hausnummer 14a bestehen bleiben. Damit bin ich nicht einverstanden, die Straße ist weder von Osten noch von Westen einsehbar. Ich fordere eine Verbreiterung der Straße von der vorhandenen Breite von 3,70 auf 4,50 m.

Das Vorbringen eines Widerspruches ist im laufenden Bebauungsplanverfahren nicht möglich, daher werden diese Ausführungen als Anregungen behandelt. Der Anregung wird Rechnung getragen und die Übersichtlichkeit des Verkehrs durch Beseitigung des „Knicks“ im Grenzenverlauf erhöht. Die Engstelle wird so gestaltet, dass sie verlangsamend auf das allgemeine Geschwindigkeitsniveau wirkend wird und gleichzeitig die Übersichtlichkeit im Straßenraum erhöht.

Das Ziel der Verkehrsberuhigung wird trotz der vorgenommenen Aufweitung dadurch noch erreicht.

### **5. Interessengemeinschaft „Am Hohen Hof“**

#### Zur Situation:

Die Firma Biedenbacher hat sich in den letzten Jahren massiv in unserem Wohngebiet, das deutlich durch Wohnbebauung geprägt ist, ausgebreitet, was für uns zu einer absolut unverträglichen Situation geführt hat.

Die Straße soll geteert und verkehrsberuhigt sein. Es genügt die kostengünstigste Variante. Eine Staubbefreiung, wie bereits im Juli 2009 der Firma Biedenbacher, in einem Teilbereich genehmigt wurde, oder wie in der Lorbeerstraße, ist völlig ausreichend.

Extreme Verkehrs- und Lärmbelastungen durch die Firma Biedenbacher schaffen eine Situation, die unserer Gesundheit schadet und unsere Lebensqualität erheblich einschränkt.

Die hieraus resultierenden Belastungen sind für die Anwohner und Ihre Familien untragbar.

Außerdem werden die umliegenden Wohngrundstücke durch die Firma Biedenbacher im Wert stark gemindert. Diese Grundstücke sind nur noch schwer zu verkaufen. Wer zahlt uns hierfür eine Entschädigung? Das ist nicht hinnehmbar!

Zur Verträglichkeit der Firma Biedenbacher mit dem Wohngebiet wurde im Punkt A und zur Fremdkörperfestsetzung im Punkt B ausführlich Stellung genommen. Fakt ist, dass sie fast zeitgleich mit der umliegenden Bebauung entstanden ist und die geschilderten Beeinträchtigungen auf das Wohngebiet schon längeren Bestand haben. Den Bauherren, die in diesem Gebiet gebaut haben, war bekannt, dass sie in der Nähe des Gartenbaubetriebes bauen. Es handelt sich um keine neuen Planungen, somit kann von einer Entschädigung bzw. einer Wertminderung der Grundstücke keine Rede sein.

Um der Anregung in Punkto Vergrößerung des Abstandes zwischen dem Betriebsgelände und von Osten angrenzender Wohnbebauung Rechnung zu tragen, wird im überarbeiteten Planentwurf entlang der östlichen Grenze des Betriebsgeländes ein breiter Grüngürtel festgesetzt.

Zur Anregung des staubfreien Ausbaus der Straße „Am Hohen Hof“ wurde im Punkt C Stellung genommen.

#### Einsprüche der Interessengemeinschaft zu o. g. Bebauungsplan

Die Interessengemeinschaft ist:

1. Gegen eine Fremdkörperfestsetzung des Gewerbebetriebes Firma

Die geplante Fremdkörperfestsetzung entspricht genau der Zielsetzung die-



## Anregungen

Biedenbacher. Die Größe der Firma Biedenbacher entspricht (in Größe und Umfang) einem mittleren Industriebetrieb, und ist unvereinbar in einem Wohngebiet, das deutlich durch Wohnbebauung geprägt ist.

2. Gegen die Aussage, dass der Gewerbebetrieb Biedenbacher und das Wohngebiet miteinander und untereinander verträglich sind.  
Lärm- und Staubbelastung durch den Gewerbebetrieb Biedenbacher geben ständig Anlass für Konflikte und massive Beschwerden.  
Vor allem während der Betriebszeiten Mo.-Sa (6.00-20.00) mit schweren Baumaschinen und Lkws. Fotos und Zeugenaussagen stehen zur Verfügung.  
Regelmäßige massive Behinderungen, sowie das Blockieren der Straße während des Be- und Entladens angelieferter Bäume, Pflanzen und Bau- und Betriebsstoffe.  
Man kann deshalb die obere Ausfahrt/Einfahrt der Straße nicht wirklich nutzen.  
Des Weiteren kommt es vor, dass der Anlieferverkehr die obere Einfahrt zur Firma Biedenbacher nicht findet und dann die untere Einfahrt nimmt. Das führt dazu, dass manchmal die überlangen Transporter in der Kurve (auf Höhe der Haus-Nr.10, 12) steckenbleiben und wieder rückwärts auf die Kammersteiner Straße fahren müssen, um zu wenden.
3. Gegen die Festsetzung der Firma Biedenbacher als "nicht störender Gewerbebetrieb".  
Die Firma Biedenbacher ist sehr wohl ein störender und unverträglicher Gewerbebetrieb (von der Größe eines mittleren Industriebetriebes - Mitarbeiterzahl, schwere Gerätschaften, Lärm und Staub, usw.), in einem Wohnbaugebiet, das deutlich durch Wohnbebauung geprägt ist.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

ses Bebauungsplanes F-07-01.

Die Situation im Gebiet und die Anwendung der Fremdkörperfestsetzungen wurden in der zusammenfassenden Stellungnahme unter Punkt A und B erläutert.

Siehe vorstehende Ausführungen und die Stellungnahme zur Verträglichkeit der Fa. Biedenbacher im Punkt A.

Durch den geplanten Straßenausbau wird die Staubbelastung und zum Teil die Lärmimmissionen deutlich reduziert. Die Verträglichkeit dieses Betriebes wurde lärmschutztechnisch in einem Gutachten überprüft. Die Ergebnisse sind der zusammenfassenden Stellungnahme Punkt A sowie den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Die rechtswidrige Nutzung durch Be- und Entladen direkt im Straßenraum kann im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Das angesprochene Grundstück ist ebenfalls über den östlichen Zweig dieser Straße erreichbar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eine Beschilderung (kein LKW Verkehr) in dem östlichen Zweig der Straße „Am Hohen Hof“ anzubringen. Diese Maßnahme kann jedoch nicht festgesetzt werden, da sie sich auf keine Rechtsgrundlage stützen kann. In begründeten, sich häufenden Fällen kann das Straßenverkehrsamt eine entsprechende Beschilderung anbringen.

Siehe die zusammenfassende Stellungnahme im Punkt A. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Betriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Sie sind grundsätzlich mit der vorherrschenden Nutzung des Wohngebietes verträglich. Die geschilderten Störungen beziehen sich hauptsächlich auf Lärm- und Staubbimmissionen.

Durch den geplanten Ausbau der Straße Am Hohen Hof wird erreicht, dass die Lärm-/und Staubbimmissionen deutlich verringert werden. Insbesondere die Staubbimmissionen werden reduziert, da diese größtenteils durch die staubige Zufahrt zum Lagerplatz verursacht werden.

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verträglichkeit der Fa. Biedenbacher in diesem Gebiet bestätigte. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist der Begründung zu entnehmen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Begründung Bezug genommen.

## Anregungen

4. Gegen die Möglichkeit der Firma Biedenbacher sich an diesem Standort noch weiter zu entwickeln. Dadurch werden die bereits bestehenden Konflikte noch vertieft.
5. Gegen die Festlegung einer Baugebietsfläche als WA-G Wohngebiet mit Landschaftsgärtnerei. Die Firma Biedenbacher ist keine Landschaftsgärtnerei, sondern ein stetig weiter expandierender Gewerbebetrieb (siehe auch Stellenanzeigen in der Zeitung und im Internet), mit Schwerpunkt Garten- und Landschaftsbau (großer Fuhrpark mit schweren 2 Baumaschinen, Radlader, Bagger, Lkws, große Lagerstätten, Parkplätze (für über 50 gewerbliche Mitarbeiter plus Büroteam). Dieses Unternehmen hat die Grenze der Verträglichkeit in einem Wohngebiet bereits in hohem Maße überschritten.
6. Gegen die festgelegten Grenzen, insbesondere für das Gebiet WA-G. Anlage 1, gelb.
7. Gegen eine Erneuerung von Anlagen der Firma Biedenbacher.
8. Gegen eine Erweiterung und Änderung der Anlagen der Firma Biedenbacher.
9. Gegen eine Nutzungsänderung im Rahmen des Nutzungskatalogs des § 4 Abs. 2 BauGB.
10. Gegen eine Erneuerung (auch Teilerneuerung) der Anlagen, im Falle einer Zerstörung.
11. Gegen die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete WA. soll als WR festgesetzt werden.  
Wir wollen nicht noch mehr Belastung in unserem Wohngebiet, durch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, oder Geschäftshäuser.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

siehe zusammenfassende Stellungnahme im Punkt A und die im Punkt B geschilderte Regelung zum Betrieb der Fa. Biedenbacher durch die Anwendung der Fremdkörperfestsetzung.

siehe zusammenfassende Stellungnahme im Punkt A und zu Fremdkörperfestsetzungen Punkt B

Die Fremdkörperfestsetzung sichert, dass im Gebiet erkannten Störungen nicht noch mehr verschärft werden. Gleichzeitig ist die Weiterentwicklung, Änderung der Teilanlagen, Erweiterungen nur im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zulässig.

Zur räumlichen Gliederung des Wohngebietes WA-G und WA wird entlang der östlichen Grenze WA-G eine ca. 5-7 m breite Grünfläche mit den Schutzmaßnahmen für die bestehende Hecke festgesetzt.

Der Anregung wurde in der Form entsprochen, dass die Baugrenze im WA-G auf der Ostseite entsprechend Eintragung im überarbeiteten Planentwurf zurückgenommen wird.

Die Erneuerung, Erweiterung und Änderung der Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig und kann nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass dadurch keine zusätzliche Verkehrslärmbelastung für das umliegende Wohngebiet entsteht und das Wohnen dadurch nicht wesentlich gestört wird.

Siehe auch Punkt A

Bei Auflösung des bestehenden Betriebes wird die Fläche WA-G die Eigenschaften eines allgemeinen Wohngebietes WA gem. § 4 BauNVO erhalten. siehe die vorstehenden Stellungnahmen 1-8

Die allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften* werden jedoch nur ausnahmsweise zugelassen. D.h. im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird der Störungsgrad ausgehend von diesen Nutzungen geprüft. Werden sie als nicht störend eingestuft, können sie dann ausnahmsweise zugelassen werden.

Es handelt sich dabei um keine Geschäftshäuser. Die o. g. Nutzungsart- Läden sollen, wenn sie überhaupt realisiert werden, nur der Versorgung des

## Anregungen

12. Gegen die Nachteile und die Wertminderung unserer Grundstücke durch den Gewerbebetrieb Biedenbacher.
13. Gegen gesundheitliche Beeinträchtigungen und Schäden (durch Lärm, Staub und Abgase) verursacht durch den Gewerbebetrieb Biedenbacher.
14. Gegen die Streichung eines Kinderspielplatzes zu Gunsten eines Lagerplatzes der Firma Biedenbacher. Siehe gültiger Flächennutzungsplan. Anlage 3.
15. Gegen einen übertriebenen Straßenausbau. Es genügt eine Staubfreimachung, wie bereits im Juli 2009 der Firma Biedenbacher (Im Widerspruch zum Stadtratsbeschluss, keine Staubfreimachung mehr zu machen!), in einem Teilbereich, genehmigt wurde, oder eine einfache Teerschicht, in dem in **Anlage 1, rot** eingezeichneten Bereich. Unser Anliegen einer Staubfreimachung wurde abgelehnt. Dokumentation über den entsprechenden Schriftverkehr kann nachgewiesen werden. Fazit hierzu: Firma Biedenbacher darf, wir nicht. Das ist nicht gerecht!
16. Gegen die festgelegten Grenzen der mit WA-G bezeichneten Fläche. Herauszunehmen sind hier insbesondere die Wohngrundstücke mit Wohnhaus Flur-Nr.1657/1 und 1657/6. Es müssen ausreichende Abstandsflächen und Pufferzonen zu den benachbarten Wohnhäusern eingehalten werden. **Anlage 1, gelb.**
17. Gegen die Festlegung der Flur-Nr. 1657/5 als WA-G. **Anlage 1, gelb.** Dieses Grundstück soll als Ruhe- und Pufferzone dienen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Gebietes dienen.

siehe Stellungnahme im Punkt 5, erster Absatz.

siehe zusammenfassende Stellungnahme im Punkt A

Dieses Planzeichen „Kinderspielplatz“ ist keine Festsetzung sondern nur eine Darstellung im Flächennutzungsplan. Es hat keinen konkreten Bezug auf ein bestimmtes Grundstück. Da im Planungsgebiet lediglich 6 Grundstücke noch nicht bebaut sind und im Gebiet nur eine geringe Verdichtung der vorhandenen Bebauung vorgesehen ist, besteht kein Erfordernis einen Kinderspielplatz in einem seit über 30 Jahren gewachsenen Wohngebiet noch nachträglich vorzusehen. In dieser Randlage wäre so ein Kinderspielplatz für das Gesamtgebiet wenig attraktiv.

Es ist nicht das Ziel der Planung den bestehenden Lagerplatz planungsrechtlich abzusichern. Im Gegenteil, dieses Grundstück wird mit einem Wohngebiet überplant. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche schon immer als Wohnbaufläche dargestellt.

siehe zusammenfassende Stellungnahme im Punkt C

Zur dieser Problematik wurde im Punkt 5.6 Stellung genommen.

Der Anregung wird in der Form Rechnung getragen, dass entlang der östlichen Grenze des WA-G eine von beiden Seiten der Grundstücksgrenze verlaufende 5,0 m breite Grünfläche als optische Trennung festgesetzt wird. Dadurch wird auch erreicht, dass die schon vorhandenen Grünelemente erhalten werden können.

## Anregungen

18. Gegen die Festlegung der Flur-Nrn. 1657/1 und 1657/6 als WA-G. **Anlage 1, gelb.** Diese sollen WAI werden.
19. Gegen eine feste Einzeichnung von Stellplätzen. Insbesondere im Eingangsbereich der Haus-Nr. 14A.

Des Weiteren erheben wir Einspruch und beantragen und fordern im Zusammenhang mit o. g. Bebauungsplan:

- A) Die Überprüfung und den rechtmäßigen Nachweis aller Erweiterungen und Nutzungen des Betriebsgeländes Biedenbacher, sowie aller dazugehörigen Lagerflächen, Stellflächen und Parkplätze, die im Zusammenhang mit der Firma Biedenbacher stehen (siehe auch das Scheiben von Herrn Uwe Heller, vom 28.08.2010, Frau Jurczak). **Anlage 4.**
- B) Die Herausnahme folgenden Grundstückes (Flur-Nr. 1657/5) aus der ausgewiesenen Betriebsfläche Biedenbacher. **Anlage 1, gelb.** Dieses Grundstück soll als Pufferzone und zum Schutz unserer Wohn- und Schlafbereiche dienen, und als reines Wohngebiet ausgewiesen werden (WAI). Es grenzt direkt (seit ca. 20 Jahren) an bestehende Wohnhäuser. Die Wohn- und Lebensqualität in diesem Bereich muss geschützt werden. **Anlage 2** (Schreiben an Herrn Biedenbacher).
- C) Angemessene Pufferzonen und Schutzzonen und Abstände zu den bestehenden Wohnhäusern. Diese sollten zusammen mit den betroffenen Nachbarn gemeinsam festgelegt werden.
- D) Die Durchführung einer Untersuchung zur Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit.
- E) Einen Bestandsschutz für die Anwohner. Als wir hierhergezogen, sind war hier noch ein ruhiges Wohngebiet. **Anlage 2.**
- F) Auflagen der Firma Biedenbacher zum Schutz der Anwohner, insbesondere in unseren Wohn- und Schlafbereichen. Festlegung von Abstandsflächen, Betriebs- und Ruhezeiten, lärm- und schalldämpfende Maßnahmen (Schallschutzmaßnahmen und Schallschutzwände), insbesondere morgens und abends beim Be- und Entladen der Lkws, zusammen mit den betroffenen Anwohnern.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Diese beiden Grundstücke liegen im WA und sind nicht ein Teil des WA-G

Im gesamten Verlauf der Straße „Am Hohen Hof“ herrscht ein hoher Parkdruck. Die geplanten 9 Stellplätze im Nordabschnitt dieser Straße werden bereits auf den Stellen vorgesehen, die schon jetzt beparkt werden

Die bauordnungsrechtliche wie auch lärmgutachterliche Überprüfung der Anlagen des Betriebes Fam. Biedenbacher hat stattgefunden.

Deren Ergebnisse sind der Begründung zu entnehmen. Auf der Grundlage dieser Daten wurden die Fremdkörperfestsetzungen festgelegt. Siehe auch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Zur dieser Problematik wurde im Punkt 5.6 Stellung genommen. Wie die lärmschutztechnische Untersuchung belegt, sind keine Pufferzonen zur Abschirmung des Wohngebietes gegenüber der Fa. Biedenbacher erforderlich. In dem überarbeiteten Entwurf wurde jedoch eine breite Grünzone als Pufferzone vorgesehen. Gleichzeitig wird die bestehende Hecke mit den dort befindlichen Grünelementen unter Schutz gestellt.

siehe vorstehenden Punkt

Eine lärmschutztechnische Untersuchung wurde durchgeführt, deren Ergebnisse sind der Begründung zum o.g. Bebauungsplan zu entnehmen. Siehe auch die Stellungnahme zur Verträglichkeit des Betriebes der Fa. Biedenbacher im Punkt A.

Ein Bestandsschutz gilt für alle rechtmäßig genehmigte Gebäude. Siehe auch zusammenfassende Stellungnahme im Punkt A.

Das erstellte Lärmschutzgutachten belegt, dass der Betrieb der Firma Biedenbacher mit den in diesem Gutachten formulierten Auflagen mit dem umliegenden Wohngebiet verträglich ist. Diese Auflagen wurden als Teil der Fremdkörperfestsetzungen aufgenommen.

Die Fremdkörperfestsetzungen wurden um eine detaillierte Betriebsbeschreibung mit den Einzelanlagen ergänzt.

## Anregungen

- G) Das Ausweisen von Frei-, Puffer- und Ausgleichsflächen zum Schutze der Anwohner.
- H) Das Überprüfen des Betreibens und der Nutzung einer Hochdruckreinigungsanlage, sowie einer Betankungsanlage auf dem Firmengelände Biedenbacher, sowie das Überprüfen der rechtlichen Nutzung eines Flüssigkeitsgastanks auf dem Grundstück Flur-Nr. 1657/5. Liegen hierfür alle rechtlichen Genehmigungen und Nutzungsrechte vor?
- I) Der Betriebsverkehr, An- und Abfahrt der Mitarbeiter, sowie der Anlieferverkehr, muss über die kürzeste Anbindung direkt von der Kammersteinerstraße erfolgen und nicht an unseren Wohnhäusern vorbei. **Anlage 1, blau.** Die Parkplätze und die Lagerstätte liegen größtenteils am Ende eines geschotterten Weges. Hierbei ist auch das rücksichtslose Fahrverhalten einiger Mitarbeiter der Firma Biedenbacher zu erwähnen. Zu- und Abfahrt, sowie das Be- und Entladen an der Lagerstätte, verbunden mit Lärm und Staub ist für die Anwohner eine reine Zumutung und nicht hinnehmbar. Dazu kommt das dauerhafte Zuparken von Straßen und Zufahrten mit großen Anhängern. Das kann nicht so bleiben.
- J) Der Betriebsverkehr von und zur Firma Biedenbacher hat ausschließlich im Schrittempo zu erfolgen. Schutz der Anwohner und Kinder.
- K) Festlegen eines genau definierten Zeitrahmens für den Straßenausbau (zeitnah).
- L) Zur Beruhigung der Situation wird eine Trennung des Gewerbebetriebes in einen Verwaltungsteil (evtl. mit Ausstellungsgelände) am derzeitigen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Zur dieser Problematik wurde im vorstehenden Punkt F Stellung genommen.

Es fand eine bauordnungsrechtliche Überprüfung der Anlagen des o.g. Betriebes statt. Alle in den Fremdkörperfestsetzungen erfassten Betriebsanlagen unterliegen diesen Festsetzungen.

siehe zusammenfassende Stellungnahme im Punkt A und B.

Der westliche Abschnitt der o.g. Straße, der als Haupteinschließung des Betriebes Biedenbacher dient, soll bis auf 5,00 m verbreitert werden, damit der häufigere Begegnungsverkehr Pkw / Lkw bzw. Pkw /Pkw unter verminderter Geschwindigkeit noch möglich ist.

Dabei werden Komfortverluste bei Begegnungsverkehr LKW/LKW in Kauf genommen.

Der östliche Abschnitt soll durch einen geplanten verkehrsberuhigten Ausbau mit einigen Fahrbahnverengungen, so unattraktiv wie möglich für den LKW-Verkehr gestaltet werden.

Zu Beginn und am Ende des verkehrsberuhigten Bereiches werden Pflasterflächen vorgesehen. Zusätzlich unterstreichen diese Maßnahmen optisch, dass es sich um einen gesonderten Straßenabschnitt –Wohngebietsbereich handelt (s. auch Begründung zum Bebauungsplan-Verkehrerschließung). Nach dem geplanten Ausbau besteht immer noch die Möglichkeit, falls erforderlich ein Parkverbot in angesprochen Bereichen festzulegen.

Diese Entscheidung und die Prüfung der Notwendigkeit solcher Maßnahmen obliegen dem Straßenverkehrsamt.

Die Schrittgeschwindigkeit kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Auch hier wird die Entscheidung, ob eine solche Maßnahme überhaupt erforderlich ist, im Verkehrsausschuss getroffen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird die Rechtsgrundlage für den Ausbau der Straße „Am Hohen Hof“ geschaffen. Der Zeitpunkt des Beginns des Straßenausbaus kann im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Er ist vielmehr von anderen Kriterien abhängig, wie z.B. finanzielle Lage der Stadt.

Eine Unterteilung der Betriebes Biedenbacher ist nicht erforderlich, da der Betrieb in sich zusammenstrukturiert ist und gemäß der Schallschutzuntersu-

### Anregungen

Standort und in einen produzierenden Teil (Lager, Fuhrpark, Gerätschaften, usw.) in einem externen Gewerbegebiet vorgeschlagen (siehe auch das Scheiben von Herrn Uwe Heller, vom 28.08.2010 - **Anlage 4**). So besteht auch für die Firma Biedenbacher die Möglichkeit weiter zu expandieren!

M) Ein Schrittfahrgebot für den gesamten Bereich "Am Hohen Hof".

N) Die Unterlassung der Blendung, durch die auf dem Betriebsgelände der Firma Biedenbacher aufgestellten Lichtmaste. Vor allem während der dunklen Jahreszeit.

### Schlussbemerkung:

Die eigentliche Problematik ist erst durch die massive Ausbreitung des Gewerbebetriebs Biedenbacher entstanden.

Warum wurden die Anwohner nicht bereits im Vorfeld zu einem Gespräch eingeladen, um zur Problematik des Gewerbebetriebes Biedenbacher Stellung nehmen zu können? Die Firma Biedenbacher wurde von Ihnen eingeladen! Wichtig für uns als Anwohner ist, dass wir hier wieder in Ruhe mit unseren Familien leben können. Wichtig für uns ist auch ein zeitnahe und vernünftiger Ausbau der Straße und nicht der Bestandsschutz der Firma Biedenbacher! Wie groß muss die Firma Biedenbacher denn noch werden, damit die Stadt endlich reagiert und auf die Nöte der Anwohner eingeht? Bereits 2009 wurde das Bauamt mehrmals auf die Konflikte und die Unverträglichkeit, zwischen dem Gewerbebetrieb Biedenbacher und den direkten Anwohnern, eindringlich hingewiesen. Zur Dokumentation wurden auch entsprechende Bilder hinterlassen. Ein wirksamer Schutz der betroffenen Anwohner ist aus dem o. g. Bebauungsplan nicht zu erkennen.

Es ist traurig mit ansehen zu müssen, was aus einem einst ruhigen Wohngebiet, am Rande eines Landschaftsschutzgebietes, geworden ist, das durch einen Gewerbebetrieb, der sich unaufhaltsam ausbreitet, aufgefressen wird.

Hier darf man nicht wegsehen. Hier ist Handlungsbedarf zum Schutze der

### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

chung mit dem umliegenden Wohngebiet verträglich ist.

s. Punkt J.

Die Straßenplanung orientiert sich an der bereits vorhandener Trasse. Neue zusätzliche Konflikte, die das Erfordernis der Einführung einer Schrittschwindigkeit machen würden, werden nicht erwartet.

Durch den verkehrsberuhigten Ausbau wird der Straßenraum enger gefasst und dadurch die Fahrgeschwindigkeit gemindert.

Diese Regelung kann nicht im Bebauungsplan getroffen werden. Die Stadtverwaltung wird jedoch das Gespräch mit dem Betreiber suchen, soweit die betrieblichen Abläufe es ihm erlauben, die Flutlichter des Betriebsgeländes so zu positionieren, dass die umliegenden Häuser damit nicht geblendet werden.

Das Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Spannungskonflikte im Planungsgebiet zu erkennen und geeignete planungsrechtlich zulässige Maßnahmen zu treffen. Hier müssen alle Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen werden. Gerade durch die beabsichtigte Fremdkörperfestsetzung wird der Weiterbestand dieser Firma überwacht und gesteuert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen Punkt 1.2.

Durch das erstellte Lärmschutzgutachten wurde die Verträglichkeit des o.g. Betriebes untersucht. Die dort formulierten Auflagen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus wurde von Osten eine Grünzone als Pufferzone zur umliegenden Wohnbebauung festgesetzt.

Diese getroffenen Festsetzungen bieten einen wirksamen Schutz der umliegenden Wohnbebauung.

Siehe auch Stellungnahme zum Punkt A und B.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Anwohner gefordert!  
Eine einvernehmliche Lösung im Dialog mit den Anwohnern muss das Ziel sein.

### **II. Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden**

#### **1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth**

##### Bereich Landwirtschaft:

Gegen die Überplanung des o.g. Gebietes in der vorgesehenen Form bestehen folgende Bedenken:

Im ehemals stark landwirtschaftlich geprägten Gebiet "Am Hohen Hof" führt Familie Schuh, Am Hohen Hof 25, ihren landwirtschaftlichen Betrieb seit alters her.

Es werden 6,64 Hektar an landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nebenerwerb bewirtschaftet.

An Vieh werden an der Hofsteile 10 Mutterschafe und 8 Mutterziegen plus Nachzucht, 3 Mastschweine sowie 30 Freiland-Legehühner gehalten. Der Familienbetrieb wird im Nebenerwerb geführt, die erzeugten Produkte werden direkt vermarktet und es wird ein nachhaltiger Einkommensbeitrag aus der Landwirtschaft erzielt.

Im Bebauungsplan F-07-01 soll der Nebenerwerbsbetrieb Schuh als Mischgebiet (MI) überplant werden. Lt. BauNVO sind landwirtschaftliche Betriebe in einem Mischgebiet unzulässig.

Richtigerweise ist deshalb die Hofstelle Schuh, Am Hof 25, als Dorfgebiet (MD) darzustellen

Lt. Bebauungsplanentwurf laufen zudem die zukünftigen Baugrenzen durch bestehende Baukörper. Der landwirtschaftliche Betrieb Schuh wird dadurch zukünftig in seiner Weiterentwicklung bzw. Bestandserhaltung bei Modernisierungen von Betriebsgebäuden behindert.

Die Schilderung zur Größe des Nebenerwerbsbetriebes der Familie Schuh wird zur Kenntnis genommen.

Zur Problematik der Gebietsausweisung wurde ausführlich im Punkt I, Unter Punkt 3 (Schreiben der Familie Schuh) Stellung genommen. Hierzu wird darauf Bezug genommen.

Das Gebiet hat sich in den letzten Jahren insbesondere im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung stark gewandelt. Die „älteren“ Bauernhöfe entlang der Kammersteiner Straße wurden bereits zum Wohngebiet umfunktio- niert. Das Gebiet prägt schon jetzt die Wohnnutzung, so dass die Festsetzung eines Dorfgebiet“(MD) schon jetzt dann funktionslos gewesen wäre.

Ein MD ist nur gerechtfertigt bei intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung, was voraussetzt, dass ein nicht unerheblicher Teil des Lebensunterhaltes durch die landwirtschaftliche Profession bestritten wird. Das ist hier nicht der Fall.

Bei Beachtung der Mindestabstandsflächen und dem absolut Mindestabstand zur Straßenabgrenzung wurden die Baugrenzen in der vorliegenden Form wie im Bebauungsplanentwurf aufgenommen, festgesetzt. Die Baugrenzen auf dem besagten Grundstück sind aufs Maximum ausgedehnt. Eine Bestandserhalt ist durch den Bestandsschutz abgedeckt.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die bebauten Grundstücke östlich des Anwesens Schuh sollen zukünftig als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Nachdem in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig sind, weisen wir außerdem darauf hin, dass die bestehende Tierhaltung am landwirtschaftlichen Betrieb Schuh (Hühner und Ziegen) nur 3 bis 7 Meter vom nächstgelegenen Wohnhaus (Kammersteiner Straße Nr. 22) entfernt ist. Mit entsprechenden Lärm- und Geruchsimmissionen ist zu rechnen.

Die zwei landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsbereich genießen Bestandschutz. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Geruchsimmissionen, Lärm, etc., die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, eingegangen. Aus der Abwägung der beiden Belange sind keine Auflagen erforderlich.

### **2. Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung**

Zur Anfrage vom 18.05.2011 hinsichtlich des Bebauungsplans wird seitens des Amts für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung wie folgt Stellung genommen:

1. Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich bzw. wie in der Begründung dargestellt, ist aus Sicht der Wirtschaftsförderung die weitere Entwicklung der Firma Biedenbacher (Garten- und Landschaftsbau) beeinträchtigt.
2. Nach Rücksprache mit dem Geschäftsführer Herrn Biedenbacher ist allerdings aktuell keine Erweiterung an dem Standort „Am Hohen Hof“ geplant.
3. Um die Fortentwicklung des Ortsteils Forsthof zu ermöglichen und den bisherigen Betriebsstandort der Firma Biedenbacher abzusichern, wird aus Sicht der Wirtschaftsförderung der Bebauungsplan F-07-01 grundsätzlich akzeptiert.

Siehe Stellungnahme unter Punkt A

wird zur Kenntnis genommen.

wird zur Kenntnis genommen.

### **3. Autobahndirektion Nordbayern - Dienststelle Fürth**

Die Autobahndirektion Nordbayern - Dienststelle Fürth - nimmt zu o.g. Maßnahme unter Berücksichtigung des derzeit in Planfeststellung befindlichen 6-streifigen Ausbaues der A 6 im Abschnitt AS Schwabach-West bis AS Roth wie folgt Stellung:

Für die geplante Autobahnausbaumaßnahme wird derzeit das Planfeststellungsverfahren an der Regierung von Mittelfranken durchgeführt.

Die Autobahnplanungen werden durch das geplante Baugebiet nicht unmittelbar berührt. Das Baugebiet selbst liegt außerhalb der 100 m - Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG und bedarf damit nicht der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

wird zur Kenntnis genommen.



### Anregungen

Nachrichtlich teilen wir die zur Beurteilung des notwendigen Umfanges von Lärmschutzmaßnahmen erforderlichen Verkehrsdaten nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS-90) für den Prognosehorizont des Jahres 2025 mit:

- durchschnittlicher täglicher Verkehr:  $DTV = 77.384 \text{ Kfz/24h}$
- maßgebende Verkehrsstärke am Tag:  $M_T = 0,054 \times DTV$
- maßgebende Verkehrsstärke in der Nacht:  $M_N = 0,018 \times DTV$
- maßgebender LKW-Anteil am Tag:  $P_T = 17,8 \%$
- maßgebender LKW-Anteil in der Nacht:  $P_N = 38,2 \%$

In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen vorsorglich mit, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden können.

### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

wird zur Kenntnis genommen.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht.

#### **4. Bayerischer Bauernverband**

1. Die bisherige Ausweisung des Plangebietes in Form eines Mischgebietes wird nunmehr abgeändert in teilweise Misch- und Wohngebiet sowie Wohngebiet mit Gewerbe.
2. Der geplante Ausbau der Straße "Am Hohen Hof" führt dazu, dass der landw. Betrieb der Familie Schuh mit der Betriebsanschrift Kammersteiner Straße 24 erheblich beeinträchtigt wird. Unter anderem führt dies dazu, dass einerseits Grundstücksteile abzutreten sind und andererseits ein dort befindliches Wirtschaftsgebäude abgerissen werden muss.
3. Der landw. Betrieb der Familie Schuh ist als Mischgebiet ausgewiesen. Hierzu beantragen wir, die Fläche als Dorfgebiet auszuweisen.
4. Im Rahmen der Feststellung des Bebauungsplanes beantragen wir ge-

Nur im Teilbereich zwischen der Kammersteiner Straße 18-22 entspricht die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauN-VO nicht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Daher wird der FNP in diesem betroffenen Bereich gem. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung als Wohnbaufläche).

Der angesprochene, westlich Abschnitt der Straße Am Hohen Hof muss bis auf 5,0 m Breite ausgebaut werden, damit der häufigere Begegnungsverkehr Pkw / Lkw bzw. Pkw /Pkw unter verminderter Geschwindigkeit noch möglich ist. Bei diesem knapp gewählten Straßenquerschnitt müssen die Komfortverluste bei Begegnungsverkehr LKW/LKW in Kauf genommen werden. Auf eine Gehwegführung wurde komplett verzichtet. Somit wird der Eingriff in die Grundstücksflächen auf das Notwendige beschränkt. Eine Abtretung vom Grund aus dem o. g. Grundstück Fam. Schuh ist jedoch nicht zu vermeiden.

Nach der vorliegenden Planung kann voraussichtlich das Wirtschaftsgebäude erhalten bleiben. Vor Ausbau der Straße besteht ohnehin Bestandsschutz.

Hierzu wird auf die Stellungnahme unter Punkt I.1 verwiesen.

Es ist festzustellen, dass die landwirtschaftlichen Betriebe entlang der

## Anregungen

nauso Bestandsschutz für den landw. Betrieb Schuh, wie dieser für den Gartenbaubetrieb vorgesehen ist. Der Gartenbaubetrieb grenzt im Norden an den landw. Betrieb Schuh an.

Wir sind der Auffassung, dass nur die Ausweisung des Betriebes Schuh als Dorfgebiet die ungefährdete Fortsetzung der landw. Tätigkeit mit Tierhaltung sicher stellt. Vom Betrieb Schuh gehen wegen der Tierhaltung nicht unerhebliche Immissionen hervor. Der Betrieb Schuh hält derzeit 20 Mutterschafe, 20 Ziegen sowie Hühner. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass dieser Betrieb weiterhin existieren kann. Der Betrieb Schuh bewirtschaftet diese kleine Landwirtschaft nicht als Hobby sondern zur nachhaltigen Gewinnerzielung. Vom Betriebsleiter, Herrn Schuh, werden auch regelmäßig Kurse beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Roth für die Fachrichtung Schaf- und Ziegenhaltung besucht, um sich entsprechend fortzubilden. Der Betrieb Schuh besitzt ausreichend eigene Maschinen und Geräte, um die Flächen eigenständig bewirtschaften zu können.

5. Wegen des Ausbaus der Straße "Am Hohen Hof" ist aus den Planunterlagen ersichtlich, dass ein kleines Wirtschaftsgebäude im Westen des landw. Betriebs Schuh abgerissen werden muss. An gleicher Stelle wird eine, für den Schlepper notwendige Garage erstellt. Unter Berücksichtigung der eingezeichneten Baulinie wäre eine Bebauung diesbezüglich nicht mehr möglich.

Wir beantragen deshalb, die Baulinie für die Errichtung dieser Schleppergarage zu unterbrechen und die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes zuzulassen. Auf dem Betrieb Schuh stehen ansonsten keine eigenen Ersatzflächen für solche Baumaßnahmen zur Verfügung. Die Hofstelle ist äußerst eingeschränkt und gestattet keine weitere Einengung. Andererseits ist die Unterbringung der eigenen Maschinen unbedingt erforderlich.

6. Wenn es gewollt ist, auch künftig kleinere landw. Betriebe in ihrer Existenz zu erhalten, ist es notwendig baurechtlich gewisse Ausnahmen zu-

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Kammersteiner Straße entweder ganz aufgelöst wurden bzw. nur als Neben-erwerb weiter betrieben werden. In Hinblick auf diese stattgefundene Entwicklung wäre eine Ausweisung eines Dorfgebietes städtebaulich beurteilt nicht zukunftsweisend. Die Gründe die zur Ausweisung eines Mischgebietes geführt haben, sind im Punkt I.1 ausgeführt.

Die landwirtschaftlichen Betriebe mit der angegebenen Anzahl an Tieren genießen Bestandsschutz. Eine Verträglichkeit mit dem Wohngebiet ist gegeben. Im Wohngebiet ist mit Geruchsimmissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben zu rechnen. Dies muss aufgrund der vorherrschenden dorffähnlichen Struktur von den Nachbarn bzw. Anwohnern akzeptiert werden. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hingewiesen.

Bei der Beurteilung der Geruchsemissionen muss festgestellt werden, dass die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und die umliegende Wohnbebauung schon immer nebeneinander existiert haben. Dabei wurde dort der Viehbestand in den letzten Jahren deutlich vermindert bzw. sogar bis auf wenige Tiere fast aufgelöst. Die bisher vorhandenen Geruchimmissionen gelten als ortstypisch und werden als nicht störend eingestuft

Unter Berücksichtigung der o. g. Gründe werden keine Maßnahmen zum Schutz gegen Geruchsemissionen für erforderlich gehalten.

Siehe vorstehende Stellungnahme im Unterpunkt 2. Der Anregung wird in der Form Rechnung getragen, dass die Baugrenze bis auf 1,5 m von der zukünftigen Straßenabgrenzungslinie in diesem Bereich erweitert wird. Das ist der absolute Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

In dem Anregungsschreiben wurden keine konkreten baulichen Ausnahmen genannt. Somit kann zu diesen gewollten Ausnahmen keine Stellung ge-

### Anregungen

- zulassen. Und ein solcher Fall liegt hier eindeutig vor.
7. Es wird beantragt zu prüfen, ob die Straße "Am Hohen Hof" wegen der Einengung des Familienbetriebes Schuh ggf. noch geringfügig Richtung Westen verlegt werden könnte.
  8. Für das Gebiet des landw. Betriebes Kraft Gerhard, Kammersteiner Str. 16, beantragen wir ebenfalls die Ausweisung als Dorfgebiet anstatt als Mischgebiet. Hier liegt eindeutig eine landw. Betriebsstelle vor, die eine Aufnahme der Bewirtschaftung jeder Zeit zulässt

### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

nommen werden.

Die Straße Am Hohen Hof wurde im Bereich des Hauptgebäude Nr. 24 geringfügig nach Westen verschoben. Ergänzend wird auf den Unterpunkt 2 dieser Stellungnahme verwiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist diese Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Aufbauend auf den Darstellungen des FNP wurde auf der Fl.Nr 1652 ein Mischgebiet ausgewiesen. Auf Grund der sich vollziehenden Entwicklung in diesem Ortsteil, mit der Tendenz, dass immer mehr alte Bauernhofgrundstücke mit Wohnhäusern überplant wurden, entspricht die Festsetzung eines Mischdorfgebietes nicht dieser städtebaulichen Entwicklung in Uigenau. Eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung entlang der Kammersteiner Straße ist nicht beabsichtigt und mit der heutigen Situation (Lage des Grundstücks umgeben von einem Wohngebiet ) auch nicht vereinbar. Mit der Ausweisung eines Mischgebiet werden an die Landwirtschaftsbetriebe die gleichen Anforderungen hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Störungen gestellt, wie an andere Betriebe im Mischgebiet, d.h. von ihnen dürfen keine wesentliche Störungen des Wohnens ausgehen. Viehzucht wie aufgelistet, wird für verträglich gehalten. Landwirtschaftsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind als „sonstige Gewerbebetriebe“ im Mischgebiet zulässig.

### **5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion 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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baum-

Im Zuge des Ausbaus des geplanten Straßennetzes können die neuen Leitungen der Deutschen Telekom in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen untergebracht werden.

Die Vorgaben aus dem zitierten Merkblatt werden bei der Planung beachtet.

## Anregungen

standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; 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.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die nicht öffentlich gewidmeten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen.

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 Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

wird bei der Straßenausbauplanung beachtet.

Siehe oben.

Bei den nicht öffentlichen Verkehrsflächen bzw. nicht öffentlich gewidmeten Flächen handelt es sich um private Erschließungsflächen. Es obliegt der Entscheidung des Grundstückseigentümers, ob dort die Leitungen der Deutschen Telekom verlegt werden sollen. Eine Festsetzung des Leitungsrechts zugunsten der Deutschen Telekom ist im Bebauungsplan F-07-01 nicht erforderlich. Es obliegt der Deutschen Telekom die auf den privaten Grundstücken verlegten Leitungen grundbuchrechtlich zu sichern.

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. Mit diesen Planungsarbeiten kann jedoch frühestens nach der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes begonnen werden.

## **6. Freiwillige Feuerwehren der Stadt Schwabach**

Auf das Merkblatt „Allgemeine Information zum abwehrenden Brandschutz“ wird hingewiesen.

Die Anregungen der Freiwilligen Feuerwehr sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Sie werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft und beachtet.

## **7. Gewerbeverein 1848 Schwabach**

1. Das Baugebiet, dass als WAG dargestellt ist, sollte um die Nutzung und Entwicklung des ansässigen Landschaftsbaubetriebs zu sichern, als Mischgebiet umgewidmet werden.

Die Fläche, auf der die Firma Biedenbacher ihren Gewerbebetrieb betreibt, ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aufbauend auf den Darstellungen des FNP wird auf die Betriebsfläche (außer der Lagerfläche, die im Außenbereich liegt), ein allgemeines **WA-G** – Landschaftsgärtnerei mit den in den textlichen Festsetzungen genannten

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

2. Des Weiteren muss für das o. g. Baugebiet ein Lärmkontingent festgelegt werden.
3. Die Baugrenze bei den Flur-Nrn. 1657/11 und 1657/9 bzw. 1657/8 soll näher an das Mischgebiet im Süden verschoben werden, da hier ein so erheblicher Abstand baulicher Anlagen nicht gerechtfertigt ist.
4. Die gekennzeichneten Ein- und Ausfahrten stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten der jetzigen baulichen Anlagen nicht überein.

näheren Bestimmungen entwickelt. Eine weitere Ausdehnung der geplanten Mischgebietsflächen entlang der Kammersteiner Straße, Richtung des gewachsenen Wohngebietes ist städtebaulich nicht verträglich. Der Betrieb wird über die getroffenen Fremdkörperfestsetzungen an dem jetzigen Standort gesichert. Siehe hierzu Ausführungen unter Punkt A.

Wegen der das Gebiet deutlich prägenden vorhandenen Wohnbebauung werden deshalb die Erneuerungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen im Planungsgebiet über die die so genannte Fremdkörperfestsetzung nominiert.

Die Firma Biedenbacher und die umliegende Wohnbebauung existieren nebeneinander bereits seit mehreren Jahren. An der bisherigen Nutzungskonzeption ändert sich durch den Bebauungsplan nichts. Die Verträglichkeit der beiden Nutzungen wurde in der lärmschutztechnischen Untersuchung der Ing. Büro Umwelt überprüft. Die Empfehlung aus dem o. g. Gutachten wird in den Bebauungsplan übernommen (siehe textliche Festsetzungen sowie die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung, die als Anlage der Begründung beigelegt sind).

Der Anregung wird durch die Ausdehnung der Baugrenze auf den o.g. Grundstücken nach Süden hin, Rechnung getragen.

Da das geplante Wohngebiet von dem Mischgebiet, mit dem dort zulässigen Störfaktor abgepuffert werden muss, wird zwischen den beiden Gebieten noch genügend Abstand verbleiben.

Im Planblatt sind explizit keine Ein- und Ausfahrten eingezeichnet bzw. festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage der aktuellen digitalen Flurkarte erstellt.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Stellplätze wird die Festsetzung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ vorgeschrieben.

## **8. Industrie- und Handelsgremium Schwabach**

Der Schaffung einer Grundlage für den Straßenausbau wird zugestimmt. Die Einbeziehung der angrenzenden Bauflächen ist ebenfalls sinnvoll, um die vorhandenen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten zu definieren. Die Absicherung des Gewerbebetriebs der Firma Biedenbacher ist zwingend erforderlich.

Zu dieser Thematik wurde ausführlich im Punkt A sowie Punkt I, Unterpunkt 3 Stellung genommen. Ergänzend dazu wird auf die Begründung zum Bebauungsplan F-07-01 verwiesen.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Dabei sollte berücksichtigt werden, dass die Firma auch in Zukunft noch verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten am Standort haben muss. Eine Festsetzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes mit Fremdkörperfestsetzung wird nicht für sinnvoll erachtet. Es wird gebeten zu prüfen, ob die Fläche der Firma nicht sinnvoller unter Ausweitung des sowieso festgesetzten Mischgebietes erfolgen kann. Um die Lärmemissionen zu regeln, wird die Festsetzung eines Lärmkontingentes für diesen Bereich empfohlen. Das Industrie- und Handelsgremium Schwabach bittet am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Die geschilderten Belange wurden in der Stellungnahme zu Anregungen des Gewerbevereins 1848 Schwabach abgewogen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wird das Industrie- und Handelsgremium Schwabach erneut beteiligt.

### **9. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG**

Im Bereich Ihrer beabsichtigten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich 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. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Beachtung unserer Kabelschutzanweisung, hierbei ist dem Punkt 6 besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Sind Sie nicht im Besitz der Kabelschutzanweisung, dann kann diese bei uns angefordert werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Bitte beachten Sie, dass bei Änderung der angegebenen Baumaßnahme eine erneute Bestandsauskunft erforderlich ist. Eine Weitergabe der ausgegebenen Unterlagen an Dritte ist untersagt. Diese Auskunft verliert mit Ablauf von 8 Wochen ihre Gültigkeit.

Die Hinweise des Kabels Deutschland werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nach vorliegenden Erkenntnissen ist eine Umverlegung der Leitungen von Kabel Deutschland im Bereich „Am Hohen Hof“ nicht erforderlich.

Die Hinweise werden beachtet.

### **10. Landratsamt Roth**

Die vorgelegten Planungsunterlagen wurden einer ausführlichen Prüfung unterzogen. Der Punkt 8. Immissionsschutz und der Hinweis 1 Abführung von Oberflächenwasser sind bei der Bauausführung zu überwachen. Mit der vorgelegten Planung besteht Einverständnis.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

### **11. N-Ergie Netz GmbH**

Es bestehen keine Einwände der N-Ergie Netz GmbH, da unsere Belange

Die Belange der N-Energie werden durch die getroffenen Festsetzungen im

## Anregungen

aus Stellungnahme AZ AWB02201100778 vom 09.02.2011, die Gashochdruckleitung betreffend bereits bildlich und nachrichtlich beachtet wurden.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Bebauungsplan berücksichtigt.

### **12. Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde**

Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich raumbedeutsamen** Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Zum o.a. Bebauungsplan-Entwurf wurde aus landesplanerischer Sicht bereits mit RS vom 23.12.2002, Az.: 800-8291.3 SC, zustimmend Stellung genommen. Die nunmehr geplanten Änderungen sind landesplanerisch ohne Belang, so dass gegen den vorgelegten Entwurf ebenso Einwendungen nicht zu erheben sind.

Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der **örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen** Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - sowie des Regionalplans Region Westmittelfranken - RP 8 - (§ 4 Abs. 1 ROG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde wird 1<1:h diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die genannten Ziele werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

### **13. Seniorenrat der Stadt Schwabach**

Senioren als mögliche Nutzer der Grundstücke müssen in Bauberatungsgesprächen darauf hingewiesen werden, dass die gesamte Infrastruktur für Senioren ungeeignet ist (Einkaufsmöglichkeit, Apotheke, Treffpunkt u. a.)

Auch die Lärmbelästigung durch den Verkehr auf der nahe vorbeiführenden A 6 und den Gewerbebetrieb Biedenbacher sowie eine eventuelle Geruchsbelästigung durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe kann die Lebensqualität von Senioren, die ständig zu Hause sind, mehr beeinträchtigen als

Die Planung befasst sich mit einem Ortsteil-Uigenau, der ca. 2,5 km vom Stadtzentrum liegt. Auf Grund der dörflichen Prägung hat sich in diesem Ortsteil nur eine Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung entwickelt. Durch den Bebauungsplan wird sich an der vorhandenen Struktur wenig ändern, da dieser Bereich fast vollständig bebaut ist. Bei zukünftigen Umstrukturierungen im Wohngebiet können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden. Zum Thema Lärm resultierend aus dem Betrieb der Fa. Biedenbacher wurde im Punkt A Stellung genommen. Die Problematik der Lärmimmissionen resultierend aus dem Autobahnlärm wurde detailliert in der Begründung behandelt. In diesem Zusammenhang wird auf sie verwiesen.

## Anregungen

die von Berufstätigen.

Positiv zu werten ist die Anbindung an den ÖPNV. Unzumutbar ist die Nutzung der Kammersteiner Straße im derzeitigen Bauzustand für ältere Fußgänger und Radfahrer. Das Gefahrenpotential ist trotz 30 km Beschränkung ungewöhnlich hoch.

Grundsätzlich werden von Seiten des Seniorenrates keine Einwände gegen eine Bebauung zur privaten Nutzung für Wohnzwecke erhoben (kein privates Alten- oder Pflegeheim).

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Problematik der Geruchsemissionen wurde im Punkt II.4.4 behandelt. In diesem Zusammenhang wird auf diese Stellungnahme verwiesen. Es werden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Der Anregung wurde dadurch Rechnung getragen, dass entlang der nördlichen Abgrenzung der Kammersteiner Straße ein durchgehender Gehweg geplant wird. Ergänzend wird auf die zusammenfassende Stellungnahme im Punkt D verwiesen.

## **14. Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen**

### **1. Amt 22 - Kommunale Jugendarbeit**

Zum Punkt 3.1 der Begründung wird wie folgt Stellung genommen:

In der Begründung heißt es, das so genannte "schwimmende" Zeichen "öffentlicher Spielplatz" im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes sollte aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entfernt werden.

Hierzu geben wir zu bedenken, dass gerade der Stadtteil Uigenau mit Spielplätzen extrem unter- bzw. überhaupt nicht versorgt ist (Flächennutzungsplan, Seiten 51 und 56). Die nächstgelegene Spielfläche befindet sich in Forsthoof, in einer Entfernung von 1,2 km. Grundlage für die Bedarfsermittlung von Spielplätzen stellt die DIN 18034 (Stand Oktober 1998) dar. Diese gibt vor:

- Spielflächen im Quartiersbereich für Kinder von etwa 6 bis 11 Jahren sollten sich in einer Entfernung bis etwa 400 m Fußweg (Radius um Spielplatz 300 m) befinden.
- Spielflächen im Nachbarschaftsbereich für Kinder unter 6 Jahren sollten sich in einer Entfernung bis 100 m Fußweg (Radius um Spielplatz 75 m) befinden.

Da im Planungsgebiet momentan wenige Familien mit Kleinkindern leben, und bei der Neuplanung des Gebietes ca. 18 bis 20 neue Wohnhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten pro Gebäude entstehen können, ist eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur - auch durch Zuzug - im Wohngebiet stark anzunehmen. Spielplätze erfüllen eine wichtige Funktion auch als Begegnungsraum für Menschen verschiedener Alterstufen.

Bei der Berichtigung des FNP wird das Planzeichen „öffentlicher Spielplatz“ im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes entfernt. Diese Entscheidung wird wie folgt begründet:

Es handelt sich um ein Planungsgebiet, das zum größten Teil seit mehr als 50 Jahren bebaut ist. Im Gebiet leben weniger Familien mit Kleinkindern. Bei der Neuordnung des Gebietes können lediglich maximal ca. 18 bis 20 neue Wohneinheiten entstehen. Zusätzlich wird im Bebauungsplan die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Diese o. g. geringe Nachverdichtung löst kein Erfordernis der Planung eines öffentlichen Kinderspielplatzes aus. Durch die ungünstige Randlage des Planungsgebietes im Bezug auf den Ortsteil Uigenau ist ein Standort zur Errichtung eines möglichen Kinderspielplatzes nicht geeignet.

Daher soll der FNP an dieser Stelle entsprechend der Zielsetzung des o.g. Bebauungsplanes berichtigt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind keine weiteren Ausweisungen von neuen Wohnbauflächen im Bereich „Am Hohen Hof“, die den zukünftigen Bedarf an Spielplätzen rechtfertigen werden, vorgesehen.



## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Unter diesen Gesichtspunkten soll unserer Meinung nach die Planung dringend überprüft werden. Ansonsten bestehen zum obengenannten Bebauungsplan seitens der Kommunalen Jugendarbeit keine Einwände grundsätzlicher Natur.

### **2. Amt 22.3 - Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenarbeit**

Von Seiten der Seniorenarbeit bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Einwände. Der Seniorenrat verweist nach einem Gespräch mit Frau Jurczak vom 08.07.2011 auf Folgendes:

Senioren als mögliche Nutzer der Grundstücke müssen in Bauberatungsgesprächen darauf hingewiesen werden, dass die gesamte Infrastruktur für Senioren ungeeignet ist (Einkaufsmöglichkeit, Apotheke, Treffpunkt u.a.).

- Auch die Lärmbelästigung durch den Verkehr auf der nahe vorbeiführenden A 6 und den Gewerbebetrieb Biedenbacher sowie eine eventuelle Geruchsbelästigung durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe kann die Lebensqualität von Senioren, die ständig zu Hause sind, mehr beeinträchtigen als die von Berufstätigen.
- Positiv zu werten ist die Anbindung an den ÖPNV. Unzumutbar ist die Nutzung der Kammersteiner Straße im derzeitigen Bauzustand für ältere Fußgänger und Radfahrer. Das Gefahrenpotential ist trotz 30 km Beschränkung ungewöhnlich hoch.
- Grundsätzlich werden von Seiten des Seniorenrates keine Einwände gegen eine Bebauung zur privaten Nutzung für Wohnzwecke erhoben (kein privates Alten- oder Pflegeheim ).

Diese Problematiken wurden bereits schon im vorstehenden Punkt 13 (Stellungnahme zum Schreiben des Seniorenrates Schwabach) behandelt.

### **3. Amt 23 - Straßenverkehrsamt**

Grundsätzlich besteht mit dem Bebauungsplanentwurf Einverständnis. Das Straßenverkehrsamt verweist jedoch in diesem Zusammenhang darauf, dass ein Ausbau der Kammersteiner Straße als notwendig angesehen wird. Gerade wenn auf öffentliche Stellplätze in der Kammersteiner Straße verwiesen wird, werden wegen der fehlenden Gehwege Konfliktsituationen zwischen Kraftfahrzeugen und Fußgängern, die dann in den Fahrbahnraum ausweichen müssen, gesehen. Auf das beiliegende Merkblatt der Feuerwehr wird verwiesen.

Siehe Stellungnahme zum Punkt D. Um den Gehweg entlang der Kammersteiner Straße planungsrechtlich abzusichern, wurde dieser Bereich in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

### **4. Amt 26 - Umweltschutzamt**

Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

## Anregungen

### *Zur Satzung, Anlage 1 Punkt b)*

Die Maulbeere hat Ihre geschichtliche Bedeutung zwar in der ehemaligen Kaserne, in einem dörflichen Baugebiet sollte sie, da es sich nicht um einen einheimischen Baum handelt, nicht gefördert werden.

### *Zur Satzung Nr. III. 8.*

Hier ist eine 1,5 m breite Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern festgelegt. In der Begründung Nr. 4.3 ist diese Hecke mit einer Breite von 3 m angegeben. Die Breite sollte auch im Planblatt mit 3 m eingezeichnet werden, um den Übergang zu freier Landschaft entsprechend zu gestalten. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum das Mischgebiet sowie Teile des allgemeinen Wohngebietes im Norden nicht ebenfalls mit einer Hecke zur freien Landschaft, teilweise sogar zum Landschaftsschutzgebiet hin, abgegrenzt werden müssen.

### *Zur Satzung Nr. III. 12*

Ein Baumbestandsplan ist immer notwendig, wenn sich geschützte Bäume auf dem Grundstück befinden. Wie unten erläutert, können Bäume innerhalb von Baufenstern jedoch nicht geschützt werden, da Baurecht besteht. Es kann auch keine Verschiebung von Häusern zugunsten des Baumerhalts gefordert werden.

### *Zur Begründung Nr. 4. 1.*

Im Planblatt ist keine GRZ eingetragen.

### *Zur Begründung Nr. 4.3/1. Absatz und Nr. 1.*

Seit 01.03.11 gilt das neue BayNatSchG, so dass der Bezug nicht mehr stimmt.

### *Zur Begründung Nr. 4.3/7. Absatz*

Im Plangebiet befinden sich umfangreiche, teilweise alte Grünbestände und Bäume. Davon sind 7 Bäume im Planblatt eingezeichnet, also nur ein sehr geringer Teil. Die meisten der Grünbestände und Bäume befinden sich in-

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die ANLAGE 1 **zum** TEIL III. Grüngestaltung der textlichen Festsetzungen-AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG wird entsprechend korrigiert.

Zur Ausgestaltung des Ortsrandes und zur Abgrenzung des neuen Wohngebietes vom landwirtschaftlichen Naturraum wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 1,50 m breite Hecke festgesetzt. Da die Grundstücke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze geringe Tiefe aufweisen, kann keine breitere Hecke als geplant, vorgesehen werden.

Ebenfalls sind die Grundstücke im Norden des Planungsgebietes auch zu schmal um dort eine Hecke vorzusehen.

Durch die geplante Fortsetzung der Straße Am Hohen Hof weiter hin in nördlicher Richtung, soll eine bessere Integration mit den nördlich des Planungsgebietes liegenden Ortsteilen erreicht werden.

Um eine bessere Ausnutzung des Mischgebietes, das verkehrlich sehr günstig direkt von der Kammersteiner Straße erschlossen werden kann, nicht einzuschränken, wurde entlang der westlichen Grenzen keine Hecke vorgesehen. Das wären die einzigen Mischgebietsflächen, die zur Belebung durch die Nutzungsvielfalt im Gebiet „Am Hohen Hof“ beitragen können.

Die schützenswerten, zu erhaltenden Bäume werden im Planblatt eingetragen. Der Anregung wurde Rechnung getragen und die östlich des Betriebes der Fa. Biedenbacher befindliche Grünfläche unter Schutz gestellt. Die Baugrenzen werden so weit abgerückt, dass diese Grünfläche nicht beeinträchtigt wird

In diesem Punkt wurde die Begründung entsprechend korrigiert.

In diesem Punkt wurde die Begründung entsprechend korrigiert.

Bis jetzt wurden die Genehmigungen im Planungsgebiet nach § 34 BauGB erteilt, für den Baumbestand bestand kein Erhaltungsschutz. Um die Bürger in der Ausübung des vorhandenen Baurechts nicht zu sehr einzuschränken, können Bauvorhaben innerhalb der Baufenster verwirklicht werden. Für die

## Anregungen

nerhalb der Baufenster, in denen damit ein Baurecht besteht, dazu kommen noch die Nebenanlagen, die außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Ein Schutz von Bäumen ist deshalb durch die Anwendung der Baumschutzverordnung nicht möglich, da die Fällung genehmigt werden MUSS wenn Baurecht an dieser Stelle besteht. Hecken und sonstige Grünbestände können innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohnehin nicht geschützt werden. Die UNB hält es deshalb für dringend erforderlich, dass Bäume und Grünbestände kartiert werden und, soweit schützenswert, eingemessen und als "zu erhalten" im Planblatt eingetragen werden.

### *Zur Begründung Nr. 6.3.*

Eine Kartierung von Vogelarten, die die Aussage belegt, im Planungsgebiet befänden sich keine gemeinschaftsrechtlich geschützten Vogelarten, ist der UNB nicht bekannt.

Dies ist auch äußerst unwahrscheinlich, da hier mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Vogelarten vorkommen, die in der Vogelschutzrichtlinie enthalten sind.

Auch wurde durch die UNB kein Ortstermin zur Artenschutzprüfung durchgeführt: Die letzte Begehung des Planungsgebiets fand im Jahr 2002 statt, damals nur im Hinblick auf die Eingriffsregelung. Seither können sich die Verhältnisse vor Ort geändert haben. Wie bereits am 10.05.11 telefonisch mitgeteilt, wurden damals die artenschutzrechtlichen Belange nicht geprüft. Heute ist eine saP zwingend erforderlich. Um hier nicht in Verbotstatbestände hineinzuplanen, ist mindestens eine Kartierung von Vögeln und Fledermäusen (auch an Gebäuden) notwendig. Sollten entsprechende Arten vorkommen, ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände vorliegen und ob diese durch CEF-Maßnahmen aufgehoben werden können oder eine Befreiung erteilt werden kann.

Die UNB hat im Übrigen auch nicht angegeben, es bestehe kein weiterer Untersuchungsbedarf. Im Gegenteil wurde im Telefonat am 10.05.2011 darauf hingewiesen, dass eine saP notwendig ist, und dass dabei die Zeitschiene zu beachten ist, da manche Tierarten nicht zu jeder Jahreszeit kartiert werden können. Die Stellungnahme hierzu sollte auf Wunsch des Stadtplanungsamtes erst mit der Stellungnahme TÖB erfolgen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

sieben Bäume innerhalb des Planungsgebietes wurde dieser Schutz über die geltende Baumschutzverordnung ausgeweitet, sie sind im Planblatt als zu schützende Bäume eingetragen.

Für die restlichen Bäume gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung. Dies wurde ebenfalls als Festsetzung in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Zusätzlich wird unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen der UNB die mittig des Gebietes befindliche Hecke östlich des Betriebes Fa. Biedenbacher unter Schutz gestellt. Die Baugrenzen werden zurückgenommen, so dass die dort befindlichen Grünelemente (Hecke mit Saum und Bäumen) erhalten werden können.

Es wurde mit dem Vertreter der UNB Herrn Barthel im Sommer dieses Jahres eine Ortsbegehung durchgeführt. Auf Anregung der UNB wurde ein Gutachten zu fledermauskündlichen Untersuchung in Auftrag gegeben. Dessen Ergebnisse wurden mit der UNB abgestimmt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Daraus ergab sich, dass zum Schutz der Fledermäuse, die das Planungsgebiet als Jagdgebiet nutzen, folgende Festsetzungen getroffen werden sollen:

- Die Beseitigung von Anlagen ist gem. Art. 57 Abs. 5 BayBO mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen

- Vor einem Gebäudeabriss ist eine Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen. Ein Gebäudeabriss kann nur außerhalb der Schutzzeit der Fledermäuse erfolgen.

Es wird noch auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan F-07-01 verweisen.

Nach dem Hinweis der UNB, dass im Planungsgebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit keine nach EU-Recht gemeinschaftsrechtlich geschützten Vogelarten zu erwarten sind, wurde keine Untersuchung der Vogelarten durchgeführt.

Eine weitere spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren wird nicht vorgesehen, da keine Anhaltspunkte vorliegen, dass geschützte Arten vorhanden sind. Dazu kommt noch die Tatsache, dass das Planungsgebiet fast vollständig schon bebaut ist. In den Bestand wird nicht eingegriffen. Sollten Gebäude abgerissen werden, gelten die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes F-07-01.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde

Es sind keine Anmerkungen erforderlich. Der Immissionsschutz wurde ausreichend berücksichtigt (Nr. 6.5. der Begründung).

Weitere Anregungen oder Anmerkungen sind derzeit vom Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen nicht angezeigt.

Dadurch ist der Artenschutz jedoch nicht ausgehebelt. Falls im Rahmen eines Bauantrages oder zu einem späteren Zeitpunkt Arten entdeckt werden und gefährdet sein sollten, kann zu diesem Zeitpunkt die Naturschutzbehörde noch tätig werden.

## **5. Stadt Schwabach – Tiefbauamt**

Seitens des Tiefbauamtes wird zur oben genannten Planauslegung wie folgt Stellung genommen:

### 1. Abteilung Stadtentwässerung

Zu den in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf unter Punkt 5.3 Ver- und Entsorgung stehenden Erläuterungen hinsichtlich Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser besteht Einverständnis. Jedoch muss, wie bereits in unserer Stellungnahme bei der B-Planaufstellung nochmals darauf hingewiesen werden, dass mangels einer Bestandshöhenvermessung noch keine detaillierten Angaben zur Entwässerung der nördlichen Bauflächen im Plangebiet seitens des Tiefbauamtes erfolgen können. Grundsätzlich ist - wie in der oben genannten Begründung bereits genannt - von einer Druckentwässerung auszugehen.

Ob das Pumpwerk nur für Schmutzwässer oder auch für Mischwasser auszulegen ist, kann nur durch eine Entwässerungsplanung endgültig geklärt werden.

### 2. Abteilung Straßen- und Brückenbau

Die Straßenbreite sollte gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAst 06) für den Begegnungsfall Müllfahrzeug/PKW mit einer Breite von mindestens 5,50 m ausgelegt werden.

wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwässerungspläne werden zusammen mit der Straßenausbauplanung erstellt. Diese sind nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens wurden seitens des Tiefbauamtes keine grundsätzlichen Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Planung gesehen.

Die festgesetzten Straßenquerschnitte richten sich nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06).

Die Trasse der Straße „Am Hohen Hof“ entspricht größtenteils dem vorhandenen Straßenverlauf und deshalb werden keine neuen Konflikte erwartet. Der östliche Zweig der Straße „Am Hohen Hof“ wird verkehrsberuhigt ausgebaut und im Bereich der HausNr. 14a zusätzlich der Straßenraum verengt, damit die Fahrgeschwindigkeit gemindert wird.

### **Anregungen**

### **Stellungnahme des Stadtplanungsamtes**

Der westliche Abschnitt der o. g. Straße wird auf Grund der vorhandenen Nutzungen und Belastung, damit der häufigere Begegnungsverkehr Pkw / Lkw bzw. Pkw /Pkw unter verminderter Geschwindigkeit noch möglich ist, mit einer Straßenbreite von 5 m ausgebaut. Sie wird als Mischverkehrsfläche geplant. D.h. die Pkw/ Lkw und die Fußgänger benutzen die gleiche Verkehrsfläche.

Zusätzlich wird auf die Ausführungen in der Begründung unter „Erschließung“ verwiesen.