

## Bebauungsplan F- 07- 01 „Am Hohen Hof“ Gem. Forsthof

Abwägung der eingegangenen Anregungen während der erneuten öffentlichen Auslegung (18.02.2013 – 15.03.2013)

### 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.

Aus Klarheitsgründen, da es sich um einen abschließenden Satzungsbeschluss handelt, werden die Themen unter Punkt A-B, die schon nach der öffentlichen Auslegung behandelt wurden, erneut zur Abwägung vorgelegt.

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 schallimmissionsschutzfachlicher Sicht wurden alle maßgeblichen Betriebsereignisse wie: Benutzung der Mitarbeiterparkplätze, Verlade-tätigkeiten auf dem externen Lagerplatz, Pflanzenlieferungen, Benutzung der Waschanlage sowie Verlade- und Kommunikationsgeräusche jeweils zu Arbeitsbeginn und am Arbeitsende untersucht:

Die Beurteilungszeiträume sind die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts.

Hierzu wurde der Arbeitsbeginn gemäß der Betriebsbeschreibung ab 6.30 Uhr und Ende des Arbeitstages ca. 17.30 Uhr bei der Berechnung berücksichtigt.

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

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

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 umwelt, Projekt 058 vom 2.11.2012 ist nur dann zulässig, wenn die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden.

Die Vorlage eines Lärmschutznachweises ist vom Betreiber zwingend zu erbringen. Diese Lärmschutzvorsorge wurde in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Sie wird zum Bestandteil der Begründung erhoben.

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.

Aus rechtlichen Gründen wird den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Betriebsbeschreibung der Firma Biedenbacher vom 22.05.2013 beigelegt, die konform mit den Angaben aus der lärmschutztechnischen Untersuchung ist. Dies wurde der Fa. Biedenbacher in einem Abstimmungsgespräch mitgeteilt und vom Betriebsinhaber akzeptiert.

Demnach erfolgt der Betriebsbeginn um 6.30 Uhr und endet um 17.30 Uhr. Die o. g. Betriebsbeschreibung wird zum Bestandteil der textlichen Festsetzungen erhoben.

## Betriebsbeschreibung der Firma Biedenbacher

**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 sichergestellt werden, dass die Situation insbesondere in Bezug auf die Betriebsgeräusche und den Kfz-Verkehr der 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 allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ohne die 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)**

**Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes-  
Entfernung des Planzeichens „öffentlicher Spielplatz“**

In Begründung zum Bebauungsplan wurden die Gründe genannt, die zur Änderung des FNP im Teilbereich zwischen der Kammersteiner Straße 18 und 22 geführt haben. Der FNP in diesem betroffenen Bereich wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **im Wege der Berichtigung angepasst** (Änderung von gemischter Baufläche in eine Wohnbaufläche).

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

Es handelt sich um ein Planungsgebiet, das zum größten Teil seit ca. 50 Jahren bebaut ist. Dort leben weniger Familien mit Kleinkindern. Bei der Neuordnung des Gebietes können lediglich ca. 18 bis 20 neue Wohneinheiten entstehen. Gleichzeitig wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Das Planungsgebiet ist fast komplett bebaut, es befinden sich lediglich einzelne unbe-

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

baute Parzellen, eine größere davon ist schon mit einem Parkplatz für den dort ansässigen Gartenbaubetrieb überplant. Diese geplante, geringe Nachverdichtung löst kein Erfordernis aus, einen Kinderspielplatz in einem seit über 30 Jahren gewachsenen Wohngebiet noch nachträglich einzuplanen. Durch die ungünstige Randlage im Bezug auf den Ortsteil Uigenau ist ein Standort zur Errichtung eines möglichen Spielplatzes nicht so gut geeignet und wenig attraktiv.

Daher soll aus Klarheitsgründen das Zeichen „öffentlicher Kinderspielplatz“ an dieser Stelle westlich der Straße Am Hohen Hof entfernt werden.

Es ist zu betonen, dass das Planzeichen „öffentlicher Spielplatz“ keine Festsetzung sondern nur eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist. Es bezieht sich auf kein bestimmtes Grundstück sondern auf die Umgebung. Da nördlich des Planungsgebietes keine Änderung des FNP geplant ist (Ausweisung der zusätzlichen Wohnbauflächen, die den Bedarf an einem Kinderspielplatzbedarf auslösen) untermauert es die Entscheidung das Planzeichen „öffentlicher Kinderspielplatz“ an der Stelle aus dem FNP zu entfernen.

## I. Bürger-Anregungen

### 1. Herr L. (Schreiben Eingang 15.03.2013)

Die Fremdkörperfestsetzung im Wohngebiet stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung dar bzw. ist mit der bestehenden Wohnbebauung nicht verträglich. Der Betrieb der Fa. Biedenbacher hat sich in den letzten Jahren ständig vergrößert. Insoweit ist bereits die Feststellung, dass die Fa. Biedenbacher und die umliegende Wohnbebauung bereits seit mehreren Jahren nebeneinander existieren, so nicht richtig. Durch den Bebauungsplanentwurf sehe ich meine Rechte wie folgt verletzt:

- Die Bewohner haben bereits in vollem Umfang Erschließungsbeiträge bezahlt. Sowohl der geplante Zukauf der Grundstücksfläche zur Verbreiterung des Ein-fahrtsbereichs von der Kammersteiner Straße her als auch die weiteren stra-ßenbaurechtlichen Maßnahmen (also Fahrbahnerweiterung auf 5 m sowie Fahrbahn-pflasterung) und die zu erwartenden Kosten im Zusammenhang mit dem Ausbau des Kanals dienen ausschließlich dem Interesse und Nutzen der Fa. Biedenbacher. Es ist nicht ersichtlich, warum die Bewohner insoweit mit

Der bestehende Gartenbaubetriebes Firma Biedenbacher ist gemäß der lärmschutz-technischen Untersuchung mit dem angrenzenden Wohngebiet verträglich. Zu dieser Problematik wurde im Punkt A und B dieser Abwägung Stellung genommen. Es wird auf diese Stellungnahme verwiesen.

Die Straßen im Planungsgebiet wurden im Sinne der Erschließungsbeitragssatzung noch nicht erstmalig hergestellt. Deshalb konnten bis jetzt auch keine Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Firma Biedenbacher ist einer von den vielen Nutzern, die den westlichen Abschnitt der Straße Am Hohen Hof benutzt.

Dieser Straßenabschnitt übernimmt die Funktion einer Erschließungsstraße sowohl für die Mischgebietsfläche als auch für das dahinterliegende Wohngebiet. Dabei ist

## Anregungen

Kosten für Maßnahmen belastet werden sollten, die ausschließlich der Aufrechterhaltung des Gewerbebetriebes dienen sollen.

- Der Ausbau der Straße im Wohngebiet auf 5 m ist nicht gerechtfertigt. Bereits derzeit wird der Verkehr durch das Be- und Entladen auf der Straße erheblich beeinträchtigt. Es ist nicht ersichtlich, dass der beabsichtigte Straßenausbau dies verhindern wird. Im Gegenteil, es ist dann erst Recht mit einer erheblichen Zunahme des Lkw-Verkehrs zu rechnen.
- Das Ergebnis der bereits eingeholten schalltechnischen Untersuchung wird angezweifelt. Es ist unzutreffend, dass die errechneten Geräuschspitzen an den jeweiligen Immissionsorten sehr deutlich unterhalb der gemäß TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerten liegen. Das Gutachten berücksichtigt nämlich nicht, dass erhebliche lärmbeeinträchtigende Maßnahmen bereits in der Zeit zwischen 6 Uhr 30 und 8 Uhr morgens erfolgen. In dieser Zeit werden auf dem Lagerplatz der Fa. Biedenbacher Steine, Schotter, Kies und Bauschutt auf Lkw aufgeladen. Dies erfolgt zudem unter Zuhilfenahme alter Maschinen, die die Grenzwerte für Lärm schon aufgrund ihres Alters nicht einhalten. Der Lagerplatz liegt nur ca. 35 m vom nächsten Wohnhaus entfernt. Die Anlieferung erfolgt bereits derzeit — entgegen der Angaben der Fa. Biedenbacher — mit Lkw über 26 Tonnen. Die Auflagen sind nicht ausreichend. Ruhezeiten müssen grundsätzlich zwischen 19 Uhr und 7 Uhr eingehalten werden. In dieser Zeit dürfen keine betrieblichen Aktivitäten zulässig sein. Etwas anderes ist nicht kontrollierbar. Es dürfen keine Lkw über 26 Tonnen fahren. Die Auflage, dass eine Steigerung der Anzahl der Lkw-Bewegungen nur dann zulässig ist, wenn die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden, ist zu unbestimmt, da dies nicht kontrollierbar ist.
- Zudem geht von diesen Maschinen ein erheblicher Gestank aus, wobei bislang nicht geklärt ist, ob dies der Gesundheit schadet. Vor allem in den Sommermonaten müssen deshalb Fenster geschlossen gehalten werden.
- Der Einbeziehung des Lagerplatzes und des Parkplatzes der Fa. Biedenbacher in den Bebauungsplan wird widersprochen. Hierfür gab es bereits in der Vergangenheit keine Genehmigungen. Zudem grenzen beide Flächen sowohl

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

der Landwirtschaftsbetrieb (mit landwirtschaftlichem Fuhrpark) von und zu diesen Grundstücken zu beachten. Bei der gewählten Mindestbreite von 5.0 m sind die Begegnungsverkehre Pkw/Lkw nur unter verminderter Geschwindigkeit noch möglich.

Die geschilderten Störungen des Verkehrs (Be- und Entladen auf der Straße) treten nur temporär auf. Die Zunahme des Verkehrs wird durch den Ausbau der Straße nicht erwartet, da keine weiteren Flächen dadurch erschlossen werden.

Sowohl die DIN Norm 18005 „Schallschutz in Städtebau“ wie auch TA Lärm erfassen immer den Beurteilungszeitraum von 6-22 Uhr tags und von 22-6 Uhr für die Nacht. Der gewünschte Ruhezeitraum von 19-7 Uhr kann nicht aus diesen Rechtsnormen abgeleitet und somit nicht in die Berechnungsgrundlage berücksichtigt werden.

Die Aktivitätszeiten auf dem Betriebsgelände, die innerhalb des Beurteilungszeitraumes liegen (zwischen 6.00 Uhr-22 Uhr) wurden im Gutachten korrekt berücksichtigt. Die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Betriebsbeschreibung wurde herausgenommen und den Planunterlagen die Beschreibung beigelegt, die konform mit den Angaben aus der lärmschutztechnischen Untersuchung ist. Demnach erfolgt der Betriebsbeginn um 6.30 Uhr und endet um 17.30 Uhr.

Zum Thema der Verträglichkeit des ansässigen Gartenbaubetriebes im allgemeinen Wohngebiet wurde ausführlich im Punkt A Stellung genommen. Es wird auf diese Stellungnahme verwiesen. Zum Thema Betriebsbeschreibung wurde im Punkt B Stellung genommen.

Den Argumenten der erheblichen, gesundheitsschädigenden Geruchsentwicklung resultierend aus dem Zulieferbetrieb der Firma Biedenbacher kann nicht gefolgt werden. Es handelt sich um einen typischen Anlieferverkehr eines Gartenbaubetriebes. Eine daraus resultierende Gesundheitsgefährdung wird nicht erwartet.

Der Lageplatz der o.g. Firma grenzt ausschließlich an die landwirtschaftlichen Flächen. Der Parkplatz dieses Betriebes grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet an. Die Landschaftsschutzgebietsfläche in Norden des Planungsgebietes ist von

## Anregungen

an das Wohngebiet als auch an das anliegende Vogelschutzgebiet an. Auf dem Parkplatz, der lediglich ca. 10m vom nächsten Wohnhaus entfernt liegt, können maximal 20 Fahrzeuge abgestellt werden. Laut Angaben der Fa. Biedenbacher sind allerdings insgesamt 50 Mitarbeiter beschäftigt. Die Mitarbeiter, die deshalb keinen Parkplatz auf der Stellfläche finden, stellen ihre Fahrzeuge im Verkehrsraum des Wohngebietes ab.

- Da das Wohnen bereits derzeit durch den Betrieb massiv gestört wird, darf eine Erweiterung grundsätzlich nicht in Betracht kommen.

Ich bitte, die erhobenen Einwendungen nochmals zu prüfen und im Abwägungsergebnis stärker zu berücksichtigen. Ich behalte mir in jedem Fall die Einleitung rechtlicher Schritte vor.

## **2. Herr und Frau Sch. (Schreiben vom 12.03.2013)**

Wie Frau Jurczak schon vorgetragen, entstehen uns Probleme durch die Grünfläche mit Baum vor dem Anwesen Kammersteiner Straße 24 (Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude). Wir lagern hier Heu, Stroh etc. Und benötigen dazu eine Einfahrt zum Tor des Wirtschaftsgebäudes.

Aus diesem Grund bitten wir um eine entsprechende Änderung. Sie muss gewährleisten, dass wir von der Kammersteiner Straße aus (von rechts oder links kommend) mit einem Traktor samt Anhänger, hoch beladen, durch das Tor in unser Gebäude fahren können. Zu bedenken ist hier der Abstand des neu zu pflanzenden Baumes zur Grundstücksgrenze. Von Bedeutung ist auch der Baumumfang im Endstadium.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

dem o.g. Betrieb nicht betroffen

Der zitiert Lagerplatz und der Parkplatz ist im Bebauungsplan nicht eingezeichnet. Diese Flächen werden durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes überplant und sind somit planungsrechtlich nicht abgesichert.

Durch die getroffenen Fremdkörperfestsetzungen (mit den näheren Bestimmungen 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.) soll sichergestellt werden, dass die Situation insbesondere in Bezug auf die Betriebsgeräusche und den Kfz-Verkehr der 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 (s. auch Punkt B).

Der Anregung wird in der Form Rechnung getragen, dass die geplante Baumscheibe so verkleinert wird, dass eine direkte Zufahrt zum Wirtschaftsgebäude Kammersteiner Straße 24 von dieser Straße möglich wird. Diese Baumscheibenfläche wird jetzt immer noch größer als 15qm (Mindestgröße).

### 3. Frau L. (Schreiben vom 12.03.2013)

Hiermit legen wir nun das dritte Mal Einspruch ein und hoffen, dass es nicht wieder beim Gleichen bleibt.

1. Es geht um die Engstelle auf Höhe des Haus Nr. 14:  
3,70 m sind zu wenig
2. Es darf kein Gewerbe Am Hohen Hof eingeführt werden.

Aber diejenigen, die eine enge Straße haben möchten, brauchen sich nicht daran zu halten. Die Anwohner von Haus 14a wünschen keine Parkplätze vor ihrem Grundstück, können aber nicht genügend Parkplätze auf eigenem Grund nachweisen (2 Parkplätze für das Haus und einen für das Gewerbe). Es sind jetzt schon fast alle Anwohner eingetreten bis auf Haus Nr. 14 und dies ist nicht zu verstehen. Bei der Planung sollten alle Interessen der Anwohner berücksichtigt werden und nicht nur die von der Interessengemeinschaft.

### 4. Herr L. (Schreiben vom 11.03.2013)

Bitte berücksichtigen Sie bei der Planung, dass die bereits bestehende Straße (Flur Nr.1658/12 und 1658/13) im Jahre 1990 an die Stadt Schwabach verkauft wurde.

Damals wurde der gesamte Straßenbereich allein von meinem Grundstück getragen.

Mit dem aktuellen Entwurf würde das Grundstück erneut verkleinert werden.

Ich bitte Sie dies bei der Planung zu berücksichtigen.

### 5. Herr H. (Schreiben vom 12.03.2013)

Ich kann nachvollziehen, dass Sie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Firma Biedenbacher GmbH einen Bestandsschutz gewähren wollen. Dieser kann aber doch nach meinem Verständnis nur soweit gehen, als sich hier in der Vergangenheit "traditionell" ein Betrieb entwickelt hatte. Die Exzesse und Auswucherungen gerade in den letzten 2-3 Jahren können doch nicht zum Maßstab einer gebilligten weiteren Nutzung genommen werden?

Das Vorbringen eines Widerspruchs im laufenden Bebauungsplanverfahren ist nicht möglich, daher wird dieses Schreiben als Anregungen zum Bebauungsplan behandelt.

Die angesprochene Engstelle wird zum Teil aufgeweitet um die Sichtbeziehungen im diesem Straßenabschnitt zu verbessern. Um die Straßenplanung zu realisieren, sind Grundabtretungen vom Grundstück Fl.Nr. 1658/ 8 - Anwesen Nr. 14 notwendig. Es handelt sich jedoch um eine verhältnismäßig kleine Fläche, die zum Zwecke des Straßenausbaus von der Stadt erworben werden muss (s. auch Punkt 4).

Vor dem Anwesen 14a sind zwei Längsparkplätze vorgesehen.

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sind nur die Nutzungen gem. § 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan F-07-01 zulässig. Die bis jetzt vorgebrachten Stellungnahmen (u.a. von der Interessengemeinschaft) waren und sind in diesem Abwägungsprozess ordnungsgemäß gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen.

Die durchgeführte Ortsbegehung am 01.10.2012 hat ergeben, dass die Engstelle auf Höhe des Anwesen Nr. 14 die Sichtbeziehungen beim Begegnen im Straßenraum sehr schlecht sind. Um den Zustand zu beseitigen, wurde der Straßenabschnitt auf der Höhe des Hauses Nr. 14 im Teilbereich aufgeweitet. Ein Teil der Straße, mit Verengung im Bereich der HausNr. 14, wird wie im Bestand so belassen. Sie soll weiterhin der Beruhigung des Verkehrs dienen.

Eingangs wird betont, dass die Firma Biedenbacher nicht erst durch den Bebauungsplan sondern durch bereits erteilte Baugenehmigungen ihren Bestandsschutz an diesem Standort genießt.

Dies möchte ich exemplarisch am Folgenden darstellen:

#### 1.

Noch am 19.05.2011 wurde in der, im Auftrag der Firma Biedenbacher GmbH vorgelegten Betriebsbeschreibung zutreffend darauf hingewiesen, dass die Arbeitszeiten nur von Montag bis Freitag von 06:30 Uhr bis 17:30 Uhr sind. In der allenfalls nachträglichen Exzessen entsprechenden Betriebsbeschreibung vom 20.12.2012 wird dann eine werktägliche Nutzung teilweise von 05:30 bis 18:00 behauptet. Diese ist früher nie erfolgt und unzutreffend. Ich bin weder bereit noch verpflichtet, hier eine Nutzung an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen oder in den späten Nachmittagsstunden hinzunehmen.

Selbst in denen wohl von Ihnen eingeholten Feststellungen des Instituts Umwelt (Projekt 058) wird festgehalten, dass die Arbeitszeit selbst im Jahre 2012 nur von Montag bis Freitag von 06:30 Uhr bis 17:30 Uhr andauerte. Ich bin keinesfalls damit einverstanden, dass hier eine längere Arbeitszeit im Bebauungsplan abgesegnet wird. Ich rege daher dringend an, die entsprechenden Arbeitszeiten im Bebauungsplan für die Firma Biedenbacher - im Übrigen auch gemäß deren eigenen Angaben aus dem Jahre 2011 -, lediglich auf den Zeitraum von Montag bis Freitag von 06:30 Uhr bis 17:30 Uhr zu beschränken.

Da diese Beschränkung dem von Ihnen selbst festgestellten Bestand und auch den eigenen Angaben der Firma Biedenbacher aus dem Jahre 2011 entspricht, kann mit einer entsprechenden Festlegung wohl kaum in irgendwelche Rechte der Firma Biedenbacher eingegriffen werden.

Im Übrigen darf ich darauf hinweisen, dass ich gerne bereit bin, hier bei etwaigen Auseinandersetzungen als Zeuge zur Verfügung zu stehen. Insoweit werde ich insbesondere bestätigen, dass etwaige Exzesse in jüngster Zeit nicht der jahrelangen Übung entsprechen und das tatsächlich über die Jahre hier geordnete Betriebszeiten montags bis freitags frühestens ab 06:30 Uhr bis allenfalls 17:30 Uhr eingehalten wurden, wobei die Arbeitszeiten in den Wintermonaten sogar wesentlich kürzer waren.

Bezüglich der Angaben zu den Betriebsveranstaltungen in der Erklärung vom 20.12.2012 darf ich darauf hinweisen, dass solche in der Vergangenheit allenfalls zweimal pro Jahr stattgefunden haben, sodass ich auch nicht nachvollziehen kann, warum hier nunmehr vier Betriebsveranstaltungen bis 22:00 Uhr wohl letztlich zulässig sein sollen. Ein solcher auch nicht historisch gewachsener Übergebrauch ist mit den Zielen eines Wohngebietes wohl kaum vereinbar.

Der Anregung wird Rechnung getragen. Während der Nachtzeit (von 22 Uhr bis 6.00 Uhr) sind keine lärmverursachenden betrieblichen Aktivitäten zulässig. Zum Thema Betriebsbeschreibung wurde im Punkt A Stellung genommen. Die Betriebsbeschreibung vom 13.01.2013 (mit den Arbeitszeiten zwischen 6.30-17.30Uhr) wird zum Bestandteil der textlichen Festsetzungen erhoben.

Zur Verträglichkeit des ansässigen Gartenbaubetriebes mit der umliegenden Wohnbebauung wurde im Punkt A dieser Abwägungstabelle Stellung genommen.

Die Verträglichkeit des Betriebes Firma Biedenbacher im Planungsgebiet wurde durch das Lärmschutzgutachten bestätigt. Der Beurteilungszeitraum (Nachtzeit von 22-6 Uhr und die Tagzeit von 6-22 Uhr) wird aus den geltenden Richtlinien und Richtlinien abgeleitet und nicht aus den Betriebszeiten der Firma Biedenbacher.

D.h die Betriebsgeräusche müssen die Richtwerte der Nachtzeit und Tagzeit einhalten bzw. nicht überschreiten. Dies wurde durch das Lärmschutzgutachten entsprechend bestätigt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf das Gutachten des Büro Umwelt Dipl.-Geogr. Udo Maier verwiesen.

Das erstellte Lärmschutzgutachten berücksichtigt die tatsächliche, wie auch mögliche Entwicklung im Rahmen der Fortführung des Firmenbetriebes. Die Verladetätigkeit wie auch die Pflanzenanlieferung sind im Gutachten erfasst. Der Gutachter stellt im Ergebnis dieser Schallschutzuntersuchung fest, dass die Betriebsaktivitäten zu keiner Überschreitung der zulässigen Richtwerte der Regelnorm bzw. Regelwerke führen.

Andere Werksaktivitäten (außerhalb dieser Zeit und am Feiertagen und Sonntagen) sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die 4- mal im Jahr stattfindenden Betriebsversammlungen sind als seltenes Ereignis zu werten und werden daher im Gutachten vernachlässigt.

## 2.

Auch darf ich darauf hinweisen, dass die Angaben der Betriebsbeschreibung vom 20.12.2012, wonach hier historisch gewachsen 20 Lkws am Tag Schüttgüter und Baumaterialien ganzjährig zwischen 06:30 Uhr und 17:00 Uhr angeliefert hätten, schlicht und einfach falsch sind und auch nicht in den Feststellungen des Instituts umwelt (Projekt 058) ihren Niederschlag finden.

Auch das Institut umwelt hat selbst noch im Oktober 2012 lediglich zwei Lkws am Tag gezählt.

Ich darf Sie darauf hinweisen, dass insbesondere diese Anlieferung von Baumaterial mittels Radlader auf dem sogenannten Materiallagerplatz zu ganz besonders unerträglichen Lärmbeeinträchtigungen in den letzten zwei Jahren für die ganze Nachbarschaft geführt hat.

## 3.

Ich darf auch um Überprüfung bitten, warum in Ihrer jüngsten Planung die Baugrenze auf der Flurnummer 1657 /11 um 5m nach Süden ausgedehnt wird. Warum erhält die Firma Biedenbacher dieses zusätzliche "Geschenk", das doch letztlich nur dazu führt, dass hier die Möglichkeit für weitere Ausweitungen geschaffen wird.

Bezüglich des sogenannten Holzlagers (Nutzungsbereich 11 gemäß Betriebsbeschreibung Appeltauer + Brandl vom 19. 05. 2011) darf ich darauf hinweisen, dass es sich bei diesem Holzlager historisch lediglich um ein privates Holzlager für Brennholz der Familie Biedenbacher für deren private Zwecke handelt. Es mag sein, dass sich an diesem Holzlager in der Vergangenheit, in Absprache mit der Familie Biedenbacher auch Mitarbeiter der Firma Biedenbacher für private Zwecke bedienen durften. Historisch gab und gibt es hier jedoch kein Holzlager zur Holzlagerung für Baustellen.

Sollte dieses nunmehr in unmittelbarer Nachbarschaft zu mir durch Sie gebilligt werden (womit ich nicht einverstanden bin), müsste jedenfalls sichergestellt werden, dass hier eine Beschickung des Holzlagers lediglich von Süden her erfolgt und dass darüber hinaus hier keine Baumaschinen oder ähnliches für die Holzstapelung verwendet werden dürfen.

Insoweit darf ich auch darauf hinweisen, dass nach der eigenen Betriebsbeschreibung von der 19. 05. 2011 zutreffenden Weise beide angrenzenden Flächen zu dem sogenannten Holzlager nur als reine Grünflächen bezeichnet sind.

Der Anregung wird in der Form Rechnung getragen, dass den Planunterlagen die Betriebsbeschreibung, die die Beurteilungsgrundlage für das Lärmschutzgutachten bildete, beigelegt wird.

Lt. Lärmschutzgutachten ist eine Pflanzenanlieferung mit einem Lkw mit Endladerarm am Tag zulässig. Nur diese Daten sind maßgeblich und wurden gutachterlich untersucht.

Andere Angaben werden im Verfahren nicht gemacht (s. Betriebsbeschreibung).

Insgesamt wurde bei der Betrachtung der Lärmbeeinträchtigung der Kfz-Verkehr An- und Abfahrt von 164 Fahrzeugen (jeweils Hin- und Rückfahrt) gezählt. Hierzu wird auf den Punkt 5.7 des o.g. Gutachtens verwiesen.

Der Anregung des Gewerbeverein 1848 Schwabach wurde nach der Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung Rechnung getragen und die Baugrenze auf den o.g. Grundstücken nach Süden hin leicht ausgedehnt. Es verbleibt zur Abpufferung der beiden angrenzenden Gebiete (Wohngebiet und Mischgebiet) noch genügend Abstand.

Die Erweiterung der Anlagen auf dem Betriebsgrundstück richtet sich nach den getroffenen Fremdkörperfestsetzungen und nicht allein nach den Baugrenzen.

Der Holzlager ist in der Betriebsbeschreibung korrekt eingezeichnet und bildet ein Teil des Betriebsgrundstücks. Die Zubereitung von Brennholz auf dem Fl.Nr. 1657/5 überschreitet nicht dem ortsüblichen Umfang, wie das in einem Wohngebiet gewöhnlich erfolgt. Sie dient ausschließlich der privaten Nutzung der Firma Biedenbacher. Diese Geräusche sind als üblich in einem Wohngebiet einzustufen und wurden deshalb nicht in die Untersuchung aufgenommen.

Es handelt sich um einen Teil des Betriebsgeländes. Das Aufstellen der Maschinen (ohne deren Betrieb) auf dieser Fläche Fl.Nr. 1657/5 ist grundsätzlich möglich und kann im Bebauungsplan nicht untersagt werden. Die Zubereitung von Brennholz auf diesem Grundstück ist zulässig, wenn es den örtlichen Umfang entspricht.

Eine in der Vergangenheit gewachsene Nutzung der sogenannten Flächen 10, 11 und 12 gemäß der Betriebsbeschreibung vom 19.05.2011 als Betriebsflächen existiert schlicht und einfach nicht. Eine solche darf auch nicht jetzt neu ermöglicht werden.

#### 4.

Da ich als nördlicher/nordöstlicher Nachbar hier besonders betroffen bin darf ich anregen, dass der derzeit vorhandene Bewuchs an der nördlichen Grenze des Grundstücks, Flurnummer 1657/5 in den von Ihnen hier als erhaltenswert aufgenommenen Grünstreifen mit aufgenommen wird. Durch einen entsprechend L-förmig erweiterten Grünstreifen könnten die Beeinträchtigungen für die Nachbarn hier weiter auf ein erträgliches Maß reduziert bzw. die derzeit abschirmende Wirkung der vorhandenen Pflanzen erhalten werden. Dies umso mehr, als die Vegetationsphasen mit den besonderen Lärmphasen der Firma Biedenbacher weitestgehend zusammentreffen.

Da auch in der Betriebsbeschreibung der Firma Biedenbacher GmbH diese Fläche ohnehin als ungenutzte Grünfläche beschrieben ist, kann eine Beeinträchtigung des Betriebes der Firma Biedenbacher mit einer entsprechenden Erweiterung des Grünstreifens keinesfalls verbunden sein. Im Gegenzug würden hier auch gerade die Zielrichtungen des streitgegenständlichen Bebauungsplanes durch eine solche Erweiterung nachhaltig gestärkt werden.

#### 5.

Im Übrigen darf ich Sie bitten, meine Anregungen insbesondere gemäß meinem Schreiben vom 12.10.2012, aber auch die Anregungen der Interessengemeinschaft „Am Hohen Hof“ gemäß Schreiben vom 12.11.2012 bei Ihren weiteren Überlegungen zu berücksichtigen, da diese nach meinem Dafürhalten in Ihrer Beschlussvorlage für die Stadtratssitzung vom 01.02.2013 nicht ausreichend Niederschlag gefunden haben.

### 5.2 Herr H. (Schreiben vom 12.10.2012)

Ich beziehe mich auf die Begehung vom 01.10.2012 und darf Ihnen im Hinblick auf den derzeitigen Planungsstand meine Konkretisierungs- und Verbesserungsvorschläge wie folgt als Anregung mitteilen:

#### I.

siehe Stellungnahme zum Punkt A- Betriebsbeschreibung.

Der festgesetzte Grünstreifen östlich des o.g. Firmengrundstücks soll dem Erhalt und zum Schutz der ökologisch wertvollen Hecke dienen. Die Abgrenzung dieses Bereiches orientiert sich an dem Bestand. Eine Abschirmung des Grundstücks mit der Fl.Nr.1657/1 durch eine neu zu schaffende Grünfläche ist nicht erforderlich. Hier befinden sich keine erhaltenswerte Grünstrukturen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Schutz gestellt und als Grünfläche festgesetzt werden müssen

Siehe auch vorstehende Stellungnahme.

Diese Schreiben werden in vorstehender und nachstehender Stellungnahme behandelt.

Siehe hierzu entsprechende Stellungnahmen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.02.2013 die Abwägung der Stellungnahmen (u.a. zum Schreiben der Interessengemeinschaft durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird auf diese Stadtratsniederschrift – Anlage 2 - verwiesen.

Aufgrund des Ortstermins gehe ich davon aus, dass der Bereich im nordwestlichen Eck des Bebauungsplanes (derzeitiger Lagerplatz der Firma Biedenbacher) von Ihnen als Bereich **WA1** vorgesehen ist. Da sich in dem blauen Bebauungsfeld diese Bezeichnung nicht gesondert befindet, rege ich an, diese noch zusätzlich aufzunehmen, da dieses Bebauungsfeld im gesamten Bebauungsplan derzeit das Einzige ist, das noch nicht eine entsprechende zusätzliche Festlegung enthält. Es befindet sich hier bislang lediglich die Angabe LÄ.

II.

Aufgrund des Ortstermins kann ich jetzt nachvollziehen, dass die westliche Zufahrt von der Kammersteiner Straße aus im Normalbereich auf 5 m Breite ausgebaut werden soll. Dies ist sicherlich mehr als ausreichend. Ich kann jedoch nicht nachvollziehen, warum im Anschluss an den Abzweig, in dem die Straße „Am Hohen Hof“ nach Osten abknickt, die nach Norden weiterverlaufende Sackgasse mit einer Breite von 6, 7 m ausgebaut werden soll. Auch die Erweiterung der Straße an anderen Stellen auf 7,2 m kann ich nicht nachvollziehen. Zur Kostenreduzierung darf ich im Interesse aller Anwohner anregen, dass hier insgesamt die Straße nicht breiter als 5 m geplant wird.

III.

Auch darf ich nochmals anregen, dass die Flurnummern 1657/3 und 1657/5, wie in der Vergangenheit gewachsen, aus der Fläche WAa herausgenommen werden. Insoweit sollte die Punkteteile, die die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen festlegt, jeweils nach Südwesten auf die Grundstücksgrenzen verschoben werden.

## 5.2 Herr H. (Schreiben vom 27.09.2012)

Gemäß dem mir bislang bekannten Entwurf des Bebauungsplanes liegt mein Wohnanwesen im sogenannten Bereich WA in dem nur Wohnbebauung zulässig ist. Im unmittelbar angrenzenden Bereich WAG darf allenfalls nicht störender Gewerbebetrieb zugelassen werden. Jedenfalls die Grundstücke 1657/1, 1657/3, 1657/5 und 1657/6 sollten noch dem angrenzenden Bereich WA zugeschlagen werden.

Die genannten Grundstücke haben traditionell nichts mit dem hier vorhandenen Gewerbebetrieb der Firma Biedenbacher zu tun. So wurde z. B. das Grundstück Flurnummer 1657/3 erst vor ca. 2 Jahren durch Frau Biedenbacher erworben. Seit dem ist auch hier schleichend eine Nutzung für gewerbliche Zwecke eingetreten.

Das Planzeichen LÄ wird auf der Fl.Nr. 1573 ergänzt.

Die betroffene Straßenbreite westlich des Flurstücks 1658/ 8 von 6,70 m Breite setzt sich wie folgt zusammen: 4,50 m Straßenbreite und 2,20 m Breite der Längsparkplätze). Hiermit beträgt die Straßenbreite weniger als 5.0 m, als angeregt. Die Hintergründe, die zu der vorliegende Straßenplanung geführt haben, sind detailliert der Begründung unter Punkt 5 zu entnehmen.

Die Anregung, die Flurstücke 1657/ 3 und 16575 aus dem WA-G (Baugebietsfläche-Gartenbaubetrieb) herauszunehmen, kann nicht entsprochen werden, da diese Flächen einen festen Bestandteil dieses o. g. Firmengrundstückes bilden. Zum Thema der Verträglichkeit des Gartenbaubetriebes der Fa. Biedenbacher im Wohngebiet wurde ausführlich in Punkt A Stellung genommen.

Die zitierten Grundstücke gehören zum Betriebsgrundstück der Fa. Biedenbacher und werden ihm planungsrechtlich zugeordnet.  
Siehe vorstehende Stellungnahme

Zur Verträglichkeit der Firma Biedenbacher mit dem umliegenden Wohngebiet wurde im Punkt A dieser Abwägung Stellung genommen. Es wird auf diese Stellungnahme Bezug genommen.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass der Gewerbebetrieb der Firma Biedenbacher, wie dieser sich in letzter Zeit entwickelt hat, mit einem Wohngebiet nicht mehr vereinbar ist. Die Situation ist gerade in den letzten 2 Jahren unerträglich geworden.

Durch die schleichende Erweiterung der Firma Biedenbacher in letzter Zeit ist schon jetzt ein Betrieb entstanden, der mit den Interessen eines normalen gesunden Wohnumfeldes nicht mehr vereinbar ist. Das Wohngebiet war und ist noch durch reine Wohnbebauung geprägt.

Lärm und Staubbelastung durch den Gewerbebetrieb Biedenbacher geben nunmehr ständig Anlass für Konflikte. Nachbarschaftliche Bitten, hier den Interessen der Anwohner entgegen zu kommen, wurden durch die Firma Biedenbacher leider nicht entsprochen.

Vor allem während der Betriebszeiten von Montag bis Freitag von 6.00 bis 18.00 Uhr und auch samstags arbeiten in letzter Zeit immer mehr schwere Baumaschinen und LKWs. Fotos und Zeugenaussagen stünden hier notfalls zur Verfügung.

Darüber hinaus ist ein weiterer Umstand sehr ärgerlich. Es kommt regelmäßig zur massiven Behinderung sowie zu Blockierungen der Straße während des Be- und Entladens angelieferter Bäume, Pflanzen, von Bau- und/oder Betriebsstoffen. Dies führt in jüngster Zeit immer mehr dazu, dass die obere Ausfahrt/Einfahrt unserer Wohnstraße nicht mehr normal genutzt werden kann.

Dieser Umstand wird umso unerträglicher, da der öffentliche Verkehrsraum zwischen dem eigentlichen Betriebsgelände der Firma Biedenbacher und der Lagerstätten kurz vor dem Landschaftsschutzgebiet hier letztlich von der Firma Biedenbacher als Betriebsstraße missbraucht wird. Hier werden immer wieder Transporte von einer Betriebsstätte zur Lagerstätte bzw. in umgekehrter Richtung vorgenommen.

Auch werden die LKW-Lader hier immer wieder auch über längere Zeit auf öffentlichem Verkehrsraum abgestellt.

Des Weiteren kommt es immer wieder vor, dass der Anlieferverkehr die obere Einfahrt zur Firma Biedenbacher nicht findet und dann die untere Einfahrt nimmt. Dies führt dazu, dass manchmal die überlangen Transporter in der Kurve

siehe Stellungnahme zum Punkt A.

Durch den geplanten Straßenausbau werden 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 geschilderten Störungen des Verkehrs (Be- und Entladen auf der Straße) treten temporär auf. Mit dieser „Belastung“ lebt das Gebiet schon seit über 40 Jahren. Diese werden nicht erst durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erzeugt. Im Gegenteil. Erst durch seine Festsetzungen wird die Verträglichkeit dieser beiden Gebiete gewährleistet.

Die im Gutachten vorgelegten Fahrzeugbewegungen gehören zum gewöhnlichen Betriebsablauf eines Gartenbaubetriebes. Hiermit wird auf das vorliegende Lärmschutzgutachten verwiesen.  
siehe Stellungnahme zum Punkt 1.

siehe vorstehende Ausführungen.

(auf Höhe der Häuser Nr. IO, 12) stecken bleiben und wieder rückwärts auf die Kammersteiner Straße fahren müssen, um zu wenden, oder dass die Anwohner ihre Fahrzeuge umparken müssen damit die Transporter weiterfahren können. Die immer mehr zunehmenden Beeinträchtigungen sind für die Anwohner letztlich unerträglich.

Es ist daher grundsätzlich zu begrüßen, dass nach den derzeitigen Plänen jedenfalls in unmittelbarem Umkreis zur vorhandenen Wohnbebauung nur nicht störender Gewerbebetrieb möglich sein soll. Ich darf Sie jedoch darauf hinweisen, dass gerade in jüngster Zeit die Firma Biedenbacher ihren Gewerbebetrieb nicht in dieser Form ausübt, sondern dass sich hier tatsächlich ein sehr störender Gewerbebetrieb entwickelt hat.

Im Übrigen nehme ich Bezug auf mein Schreiben vom 21.07.2011 an das Stadtplanungsamt, wobei ich klarstellen möchte, dass ich die Aufstellung eines sachdienlichen Bebauungsplanes, der die Interessen der Anwohner ausreichend berücksichtigt, sehr begrüße. Bezüglich der Interessen der Anwohner darf ich jedoch auch nochmals darauf hinweisen, dass insbesondere die Fläche, die in jüngster Zeit von der Firma Biedenbacher als Lagerfläche genutzt wird und die im nordwestlichen Eck des künftigen Bebauungsplanes mit dem Kennzeichen LÄ derzeit gekennzeichnet ist, unbedingt, wie ursprünglich im gültigen Flächennutzungsplan angedacht, doch als Spielplatz vorgesehen werden sollte. In unserem Baugebiet leben viele Familien mit Kindern, so dass hier auch, wie ursprünglich angedacht, für einen Kinderspielplatz gesorgt werden sollte.

Da meine eigenen Kinder bereits erwachsen sind, dürfte diese meine Bitte besonderes Gewicht haben, da sicherlich nicht zu befürchten steht, dass diese Empfehlung aus meinen eigenen Interessen heraus resultiert. Die Nutzung als Kinderspielplatz würde auch die bereits oben kritisierte in jüngster Zeit entstandene fälschliche Nutzung öffentlicher Wege als Betriebsstraße der Firma Biedenbacher verhindern.

Ich darf Sie bitten, die zuständige Stelle in Ihrem Hause anzuweisen, meine Vorschläge wohlwollend zu berücksichtigen.

Die Herstellung rechtmäßiger Zustände halten wir hier aus einem weiteren Aspekt für wichtig, der in jedem Fall auch im öffentlichen Interesse liegen sollte. Wie Ihnen wohl bereits bekannt ist, betreibt hier die Firma Biedenbacher auf ihrem zentralen Gelände nicht nur einen Tankautomaten und einen Waschplatz mit Dampfstrahler für den Fahrzeugpark der Firma, darüber hinaus werden auf

siehe vorstehende Ausführungen.

siehe Stellungnahme zum Punkt A.

Das Schreiben vom 27.07.2011 wurde bereits in der Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (unter Bürger 3) vom Stadtrat am 10.20.2013 behandelt. In diesem Zusammenhang wird auf diese Stellungnahme verwiesen.

Das 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 (s. auch Stellungnahme zum Punkt C).

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. Sehe ausführliche Stellungnahme unter Punkt C zum Planzeichen „öffentlicher Kinderspielplatz“.

Die genannten Aktivitäten auf dem Betriebsgrundstück (Tankautomat, Waschplatz usw.) wurden korrekt in der gutachterlichen Untersuchung aufgenommen und bewertet. Sogar Kommunikationsgeräusche wurden lärmschutztechnisch bewertet. Die errechneten Geräuschemissionen an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten liegen aber sehr deutlich unterhalb der gem. TA Lärm einzuhaltenden Immissions-

den Flächen ständig Pritschen-LKWs, Radlader, Raupenfahrzeuge, Anhänger etc. abgestellt, obwohl das Gelände in keiner Weise sicherstellt, dass hier nicht Betriebsstoffe (Öl, Dieselkraftstoffe etc.) in das Erdreich einsickern. Ich befürchte hier für die Zukunft erhebliche Umweltbeeinträchtigungen, wenn diese in jüngster Zeit entstandene übermäßige Nutzung fortgesetzt wird.

#### 6. Frau R. (Schreiben vom 17.02.2013)

Der Ausbau der Straße Am Hohen Hof im westlichen Abschnitt auf 5 m ist aus meiner Sicht nicht erforderlich. Es kann nicht sein, dass ein Ausbau für einen Betrieb, in einem Wohngebiet, durch die Anwohner bezahlt werden soll. Eine Verbreiterung ist ausschließlich zum Nutzen des ansässigen Gartenbau-Betriebs. Wird, wie geplant, der Feldweg Richtung Nördlinger Straße ausgebaut, kann der Verkehr hierüber abgewickelt werden und eine Verbreiterung ist absolut überflüssig.

Die Straße Am Hohen Hof als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen ist zum Nachteil der Anwohner, da nur 4 Parkflächen geplant sind. Bereits heute stehen regelmäßig mehr als 4 Autos im östlichen Abschnitt auf der Straße. Die mit dem Ausbau zu einem verkehrsberuhigten Bereich notwendigen Maßnahmen sind teuer und haben keinen Vorteil für die Anwohner. Bitte überdenken Sie, den Stadtteil Uigenau komplett als Tempo 30-Zone auszuweisen.

Könnten Sie mir bitte Informationen über die geschätzten Kosten und den zeitlichen Rahmen zukommen lassen?

richtwerte.

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen werden nicht befürchtet.

Der westliche Abschnitt der Straße Am Hohen Hof soll auf eine Breite von 5,00 m ausgebaut werden, damit der häufigere Begegnungsverkehr Pkw / Lkw bzw. Pkw /Pkw unter verminderter Geschwindigkeit noch möglich ist. Bei dieser knappen Dimensionierung müssen Komfortverluste bei Begegnungsverkehr LKW/LKW in Kauf genommen werden.

Um auf zukünftige städtebauliche Entwicklungen in diesem Stadtgebiet besser reagieren zu können (Anbindung des Gebietes an die Nördlinger Straße mit Ihren Versorgungseinrichtungen) wird in die nördliche Richtung eine 4,50 m schmale Anbindung vorgesehen.

Im östlichen und nördlichen Abschnitt der Straße „Am Hohen Hof“ werden ca. 13 Stellplätze an den Stellen vorgesehen, die schon jetzt beparkt werden. Zur Kostenminimierung werden diese Flächen direkt auf der Fahrbahn markiert (ohne aufwendiger Aufpflasterung). Diese sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (im Planblatt gelb eingezeichnet) vorgesehen und nicht explizit eingezeichnet.

Auf Grund des baulichen Zustandes dieser Straße und der Tatsache, dass sie als Umleitungsstrecke zur BAB 6 genutzt wird, wurde auf deren gesamten Länge „Strecke 30“ vorgeschrieben. Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke richten sich nach diesen Vorgaben (siehe Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06).

Da noch keine Straßenausbauplanung vorliegt, können zum Zeitpunkt der Realisierung dieser Straßenbaumaßnahmen zu entstehenden Kosten noch keine Angaben gemacht werden.

Der Bebauungsplan soll zuerst die Grundlage zum geplanten Straßenausbau schaffen. Ein konkreter Ausbau der Straße in dem o. g. Planungsgebiet ist derzeit nicht absehbar, daher können auch derzeit keine Angaben über die Kosten gemacht werden.

## 7. Herr B. (Schreiben vom 15.03.2013)

In der Festsetzung wird unseren Gartenbaubetrieb in verschiedene WA unterteilt, in WA-G und WA1.

Lt. Unserer Betriebsbeschreibung, die für den Fortbestand der Firma existenziell ist, betreiben wir unter Punkt 13 einen Parkplatz und unter Punkt 14 ein Materiallager.

Diese Bereiche sind in der Festsetzung mit WA1 gekennzeichnet.

Unter WA1 ist die Nutzung eines Gartenbaubetriebes ausgeschlossen. Dies ist für uns nicht nachvollziehbar.

Vor der Änderung des Flächennutzungsplan war diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen und wurde von uns entsprechend genutzt.

Diese Flächen sind unserer Meinung nach unter WA-G zustellen mit dem Veränderungschutz, um weiter so genutzt werden zu können.

## 8. Herr B. (Schreiben vom 14.03.2013)

1. In der Betriebsbeschreibung der Fa. Biedenbacher sind unter Punkt 13 Parkplatz und unter Punkt 14 Materiallager genannt. Die Betriebsbeschreibung bildet die Grundlage für den Fortbestand der Fa. Biedenbacher im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Unter den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ist im WA-G auf den Gartenbaubetrieb hingewiesen. In der Fläche WA1 ist jedoch die Nutzung für einen Gartenbaubetrieb ausgeschlossen. Außerdem steht in der Begründung, dass die Lagerfläche nordwestlich des Planungsgebietes keine bestandsfähige Genehmigung besitzt und die Fläche als allgemeines Wohngebiet überplant wird. Zu beachten ist, dass die Flächen vor Änderung des FLNP als Mischgebiet ausgewiesen waren und die Fa. Biedenbacher seit vielen Jahren diese Flächen entsprechend nutzt. Der Fortbestand der Nutzung dieser Flächen muss für die Fa. Biedenbacher weiterhin gewährleistet sein und ist entsprechend im Bebauungsplan aufzunehmen.

2. Die Begrenzung der Anzahl auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, sollte auf 3 Wohneinheiten geändert werden. Es muss die Möglichkeit bestehen, bei zweigeschossigen Gebäuden zusätzlich eine Wohneinheit im Dachgeschoss zu errichten. Dies vor allem im Hinblick auf die begrenzten Flächenressourcen im Stadtgebiet Schwabach.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Daher können sie, wie die umliegenden Grundstücke, nur mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant werden. Diese Festsetzung entspricht exakt der Darstellung aus dem FNP. Somit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Ausdehnung des WA-G über den Kernbereich hinaus ist an diesem Standort städtebauliche nicht vertretbar und mit dem o.g. Entwicklungsgebot nicht vereinbar.

siehe vorstehende Stellungnahme.

Die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes WA1 im Bereich des Parkplatzes und Materiallagers werden getroffen um die städtebauliche Entwicklung für dieses Gebiet festzulegen und dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

Für die bauordnungsrechtlich genehmigten Anlagen besteht ohnehin Bestandschutz. Der Lagerplatz und der Parkplatz sind über keine bestandskräftigen Genehmigungen abgesichert. Ergänzend wird zu diesem Thema auf die Ausführungen im vorstehenden Punkt 7 verwiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diese o.g. Flächen als Wohnbaufläche dar.

Der Bestand des Gartenbaubetriebes 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 Fremdkörperfestsetzungen eingehalten werden.

Auf Grund der Randlage und der verhältnismäßig schlechten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist eine weitere Nachverdichtung als schon festgesetzt (d.h. max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude) für das Gebiet „Am Hohen Hof“ städtebauliche nicht vertretbar.

## 9. IG „Am Hohen Hof“, (Schreiben vom 12.11.2012)

1. Aufgrund der Begehung erscheint uns der Ausbau der westlichen Zufahrt von der Kammersteiner Straße aus im Normalbereich auf 5 m Breite mehr als ausreichend. Wir können jedoch nicht nachvollziehen, warum im Anschluss an den Abzweig, in dem die Straße „Am Hohen Hof“ nach Osten abknickt, die nach Norden in den Uigenauer Weg mündet mit einer Breite von 6, 7 m ausgebaut werden soll. Dies ist völlig unnötig und dient aus unserer Sicht nur dem ansässigen Gewerbebetrieb dazu den in letzter Zeit immer mehr zunehmenden gefährlichen Werksverkehr in noch größerem Umfang abzuwickeln. Auch die Erweiterung der Straße an anderen Stellen auf 7,2 m können wir nicht nachvollziehen. Das ist nicht im Sinne von uns Anwohnern. Zur Kostenreduzierung dürfen wir im Interesse der Anwohner anregen, dass hier insgesamt die Straße nicht breiter als 5 m geplant wird!

2. Außerdem regen wir an, dass die Flurnummern 1657/3 und 1657/5, wie in der Vergangenheit gewachsen, aus der Fläche **WAG** herausgenommen werden. Die Grenzpunkte für unterschiedliche Nutzungen sollten dementsprechend auf die Grundstücksgrenzen nach Südwesten verschoben werden. Insbesondere das Grundstück Fl.Nr. 1657/3 liegt unmittelbar an dem „Ostwest-Teil“ der Straße „Am Hohen Hof“, der seit ca. 30 Jahren nur der Wohnbebauung dient. Auch das Grundstück Fl.Nr. 1657 / 5 ist traditionell ein Wohnbaugrundstück, für das ein Geh- und Fahrrecht bestanden hat, das Herr Biedenbacher hat löschen lassen.

3. Aufgrund der Begehung drängt sich uns der Eindruck auf, dass die • Straßenverbreiterung an der westlichen Zufahrt überwiegend der Firma Biedenbacher zugutekommt. Es ist für uns nicht nachzuvollziehen eine unnötig breite Straße mitzufinanzieren, nur damit der Gewerbebetrieb Biedenbacher (in einem Gebiet mit überwiegender Wohnbebauung!) seinen in letzter Zeit immer mehr zunehmenden und in seiner Qualität (jetzt auch große Lkw, große Baumaschinen) geänderten Werksverkehr in ungesicherter Weise über eine öffentliche Straße abwickeln kann. Bilder, die kurz nach der gemeinsamen Ortsbegehung aufgenommen wurden, legen wir bei (Anlage). Diese Bilder dokumentieren die in dieser Qualität neue Beeinträchtigung von Personen durch den Werksverkehr (Zeugen können benannt werden).

Die Straßenbreite westlich des Flurstücks 1658/ 8 von 6,70 m Breite setzt sich wie folgt zusammen: 4,50 m Straßenbreite und 2,20 m Breite der Längsparkplätze). Hiermit beträgt die Straßenbreite, wie angeregt weniger als 5.0 m. Die genauen Hintergründe, die zu der vorliegende Straßenplanung geführt haben, sind detailliert der Begründung unter Punkt 5 zu entnehmen.

Der Herausnahme der Flurstücke 1657/ 3 und 16575 aus dem WA-G (Baugebietsfläche- Gartenbaubetrieb) kann nicht entsprochen werden, da diese Flächen ein fester Bestandteil dieses o. g. Firmengrundstückes bilden.

siehe Stellungnahme zum Punkt 6 der Abwägungstabelle

4. In diesem Zusammenhang dürfen wir auch darauf hinweisen, dass der Gewerbebetrieb Biedenbacher einen erheblichen Teil seines Werksverkehrs über eine öffentliche Straße abwickelt, die von Kindern als Schulweg benutzt wird. Dies erachten wir als unverantwortlich. Zum Schutze und zum Wohle unserer Kinder muss dieser Werksverkehr untersagt werden und darf nicht wie im Entwurf des neuen Bebauungsplanes vorgesehen noch durch eine breitere Straße unterstützt werden.

5. Wir weisen auch darauf hin, dass der Gewerbebetrieb Biedenbacher seinen Werksverkehr auf einer Teilstrecke des Jakobsweges abwickelt (siehe Anlage Jakobsweg). Dies hinterlässt nicht nur einen schlechten Eindruck auf die Goldschlägerstadt Schwabach, sondern gefährdet auch Personen und Pilger, die auf diesem Pilgerweg reisen.

Hier ist dringend Handlungsbedarf erforderlich, zum Schutze und Wohle der Anwohner und deren Kinder und aller Personen, die diese öffentliche Straße benutzen.

Das sollte unbedingt Vorrang vor den Expansionsinteressen eines Gewerbebetriebes haben, der sich in ein Gebiet, das durch Wohnbebauung geprägt ist, in unverhältnismäßiger Größe ausbreitet. Ein Gewerbebetrieb dieser Größe ist nach unserer Auffassung mit einer gesunden Wohnbebauung nicht vereinbar.

Das neue Gewerbegebiet Schwabach-West, das nur wenige hundert Meter vom Gewerbebetrieb Biedenbacher entfernt entsteht bietet hier eine sehr gute Alternative, um Ruhe und Sicherheit in unser Wohngebiet einzubringen. Hier kann sich ein Gewerbebetrieb, wie die Firma Biedenbacher, entsprechend entfalten.

Wir regen deshalb an, dass der hier in einem Gebiet mit überwiegender Wohnbebauung sich breit machenden Gewerbebetrieb Biedenbacher in das benachbarte neu entstehende Gewerbegebiet, ganz oder auch teilweise, umsiedelt. Z. B. mit Fuhrpark, Baumaschinen und Lagerplatz. Verwaltung und Ausstellung könnten am bisherigen Standort verbleiben.

Der Werksverkehr entspricht in seinem Umfang dem festgesetzten WA-G. Bei der Prüfung der Verträglichkeit des ansässigen Gartenbaubetriebes im allgemeinen Wohngebiet wurde auch der Lieferverkehr untersucht. Im Ergebnis bestätigt das Lärmschutzgutachten, dass dieser Betrieb mit der umgrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Eine Umsiedlung eines bestandkräftig errichteten Betriebes kann nur einzig und allein vom Betriebsinhaber initiiert werden und niemals durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „verordnet“ werden. Es ist nicht die Aufgabe dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens neue Standorte für die ansässigen Firmen zu suchen bzw. vorzuschlagen, geschweige auszusiedeln.

Diese Teilstrecke ist im Bebauungsplan als öffentliche Straße festgesetzt und so ihrer Bestimmung entsprechend überlassen. Eine andere Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. D.h. sowohl Verkehrsteilnehmer als auch Fußgänger, Pilger werden diesen Weg gemeinsam benutzen.

Eine Gefährdung der Personen in diesem Teilabschnitt der Straße wird nicht gesehen.

Ein Begriff „gesunde Bebauung“ existiert im Baugesetzbuch nicht. Zur Verträglichkeit des Gartenbaubetriebes mit der umliegenden Wohnbebauung wurde ausführlich im Punkt A dieser Abwägung Stellung genommen.

siehe vorstehende Stellungnahmen zum Punkt 4 dieses Schreibens.

Der ansässige Betrieb genießt für alle rechtmäßig errichteten Anlagen einen Bestandsschutz (siehe vorstehenden Stellungnahmen zum Punkt 4 dieses Schreibens).

## II. Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden

### 10. Regierung von Mittelfranken

Zum o. a. Bebauungsplanentwurf wurde aus landesplanerischer Sicht bereits mit Schreiben vom 23.12.2002 und 13.07.2011 zustimmend Stellung genommen. Diese Stellungnahmen vom 23.12.2002 und 13.07.2011 werden aufrechterhalten.

In der Begründung zu o. a. Bebauungsplan wird auf ein Planzeichen "öffentlicher Spielplatz" hingewiesen, das im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplans entfallen soll. Der Argumentation, dass aufgrund der geringen Nachverdichtung die Planung eines öffentlichen Kinderspielplatzes nicht erforderlich sei, kann gefolgt werden, obwohl ggf. auch ein Generationenwechsel im Wohngebiet bedacht werden sollte. Auf den landesplanerischen Grundsatz, wonach bei der Bauleitplanung ( ... ) anzustreben ist, dass Flächen für Erholungszwecke gesichert und bereitgestellt werden (vgl. Bayer. Landesentwicklungsprogramm - LEP - B III 1.1.2 (G)), wird hingewiesen.

Abschließende Hinweise:

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 der Industrieregion Mittelfranken RP 7 (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). 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 sowie der Genehmigung selbst wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.

### 11. Regierung von Mittelfranken (Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz)

Mit o. g. Bebauungsplan besteht Einverständnis, wenn die in der Anlage beigefügten Hinweise beachtet werden.

#### **Merkblatt Bebauungsplan**

Die Schreiben vom 23.12.2002 wurde noch vor der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes F-07-01 im Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vorgebracht.

Das Schreiben vom 13.07.2011 wurde bereits in der Stadtratssitzung am 01.02.2013 behandelt. In der abgegebenen Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass die Hinweise zur Kenntnis genommen und beachtet werden. Die in diesem Schreiben genannten Ziele werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die zitierten Hinweise sind nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Sie werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem zuständigen Kreis- bzw. Stadtbrandrat abzustimmen. Für Beratungen stehen ggf. die Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz bei den Regierungen zur Verfügung.

#### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 Abs. 1 BayFwG). Die Gemeinden haben in Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 (2) BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (Art. 1 (1) BayFwG).

Die Feuerwehr ist deshalb bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwenden von Radioisotopen oder anderen Gefahrstoffen) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die aufgrund der Personenanzahl, Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten und auszubilden. Sollten diese Festlegungen in den Bebauungsplänen noch nicht erfolgt sein, muss bei Bekanntwerden der jeweiligen Nutzung die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr auf die sich daraus ergebenden Gefahren in Absprache mit dem zuständigen Kreis- bzw. Stadtbrandrat abgestimmt werden.

#### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungswege ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und ' Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungswege kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsge-

räten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 15 (2) BayBO).

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann oder aufgrund der betroffenen Personengruppe im Gebäude eine Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr zu zeitaufwendig oder nicht möglich ist, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. ·

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Bei Maisonettewohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoss liegen, ist eine direkte Anbindung aller Geschosse an einen notwendigen Treppenraum oder eine Außentreppe erforderlich (erster baulicher Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens ein Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar sein.

Sollte zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Feuerwehrgerät notwendig sein, sollten Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Bebauungsplan festgehalten werden.

#### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmauslösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.1 VollzBek-BayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfrage beim zuständigen Kreis- bzw. Stadtbrandrat überprüft und abgeklärt werden.

#### Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 (2) Satz 2 BayFwG).

Der Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für

Die Löschwasserversorgung ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Ein über die Grundversorgung hinausgehende Menge ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich, könnte aber auch gegebenenfalls im Rahmen des Objektschutzes gewährleistet werden.

Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW)-Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.

Für die Genehmigungsfähigkeit des „individuellen Gebäudes“ können sich bei einem den Grundsatz überschreitenden Löschwasserbedarf für ein Einzelobjekt möglicherweise für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben (zutreffend bei Einzelobjekten mit hoher Brandlast in einem Baugebiet, dessen Löschwasserversorgung aufgrund der überwiegend brandlastarmen Bebauung für geringe Brandlast ausgelegt wurde). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann im Einzelfall nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden.

Der Hydrantenplan ist vom Kreis- bzw. Stadtbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998 -"Anlage D aus „Vollzug des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln - Fassung November"1996- Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 26. November 1998 Nr. II B 9 - 4132 - 014/91" - AllIMBI Nr. 25/1998 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 die sog. „Wendehammer:" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DL 23/12 bzw. DLK 23/12) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE '85/95 analog der Forderungen für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrs-

Die öffentlichen Erschließungswege sind so angelegt, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Die Aufstellflächen sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche möglich.

beschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

#### Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und anderen Gebieten

Etwaige Wechselbeziehungen des Planungsbereiches hinsichtlich des Brandschutzes mit anderen Gebieten oder wesentliche brandschutztechnische Risiken (z. B. Auswirkungen von Gefahrgut- bzw. Störfallbetrieben im benachbarten Baugebiet auf das geplante Baugebiet) sollten berücksichtigt werden.

In der Nachbarschaft befinden sich keine gefahrauslösende Betriebe.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat/Stadtbrandrat bzw. dessen Vertreter sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen. Auf das Merkblatt „Einsatzpläne“ des, ehemaligen Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz wird hingewiesen. Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiber ständig zu aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten. Feuerwehrereinsatzplan und Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betrieb mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erlangung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.

Der Stadtbrandrat wurde im Verfahren beteiligt.

Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der evtl. notwendigen Löschwasserrückhaltmenge einzuschalten.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Besondere brandschutztechnische Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sollten Berücksichtigung finden. Hierunter fallen z. B. Hochspannungsleitungen, Ölferrnleitungen, Gashochdruckleitungen oder die mögliche Ansiedlung von Gefahrgutbetrieben im Baugebiet.

Besondere Gefahren sind im Gebiet nicht vorhanden und werden durch die spätere Bebauung nicht ausgelöst.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die in DIN VDE 0132 angegebene Sicherheitsabstände zu beachten.

## 12. Kabel Deutschland

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 Ihrer 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.

## 13. Deutsche Telekom

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W33905513, Dietmar Schneider vom 14.07.2011 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Straßen Am Hohen Hof und Kammersteiner Straße stattfinden werden.

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

Die Hinweise der Kabel 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. Im Rahmen der noch zu erstellender Straßenplanung wird Kabel Deutschland an der Planung beteiligt.

Die Hinweise werden beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Maßnahmen vorgesehen bzw. bekannt

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. Wann mit den Planungsarbeiten begonnen werden kann, kann noch nicht gesagt werden.

Es steht fest, dass der o.g. Bebauungsplan zuerst die Grundlage zum geplanten Straßenausbau bilden soll. Ein konkreter Ausbau ist derzeit nicht absehbar, daher wird auch kurzfristig keine Straßenplanung erstellt.

Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### 14. Autobahndirektion Nordbayern

Seitens der Autobahndirektion Nordbayern - Dienststelle Fürth - bestehen gegen die o.g. Maßnahme keine Einwände.

Unabhängig davon weisen wir jedoch darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden können.

Auf bereits ergangene Stellungnahmen wird verwiesen.

#### 15. Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung

Soweit durch die Aufstellung des Bebauungsplans der Bestandsschutz für die ansässige Landschaftsgärtnerei gewährleistet wird, bestehen von Seiten des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung keine Einwände gegen die Planungen.

Zur Sicherstellung der Erschließung des Baugebiets ist ggf. noch Grunderwerb erforderlich. Es wird gebeten die entsprechenden Grunderwerbsaufträge, unter Vorlage der hierfür erforderlichen Unterlagen, frühzeitig bei Amt 31 zu stellen. Sofern der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen ist, wird ebenfalls um frühzeitige Einbindung gebeten.

#### 16. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

##### Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen nochmals auf unsere Stellungnahme vom 04.07.2011, die unverändert gilt. Auf der Hofstelle des Nebenerwerbsbetriebes Schuh, Am Hohen Hof 25 wird seit alters her Landwirtschaft inkl. Tierhaltung betrieben. Die Hofstelle ist deshalb planerisch als Dorfgebiet (MD) darzustellen.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht. Dies gilt nicht für die im Rahmen des 6-streifigen Ausbaus der A6 getroffenen Lärmvorsorgemaßnahmen.

Der ansässige Gartenbaubetrieb mit seinen bauordnungsrechtlich genehmigten Anlagen genießt Bestandschutz. Unter Anwendung der Fremdkörperfestsetzungen sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen zulässig (siehe textlichen Festsetzungen § 1 und Punkt B).

Der Bebauungsplan soll zuerst die Grundlage zum geplanten Straßenausbau schaffen. Ein konkreter Ausbau der Straße in dem o. g. Planungsgebiet ist derzeit nicht absehbar. Wenn ein konkreter Ausbau anstehen wird, werden im Rahmen der noch zu erstellenden Straßenausbauplanung die benötigten Flächen für den Straßenausbau ermittelt. Amt 31 wird in diesen Planungsprozess eingebunden. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist nicht erforderlich.

Diese Stellungnahme wurde in der Stadtratssitzung am 01.02.2013 bereits behandelt. Aus Gründen der Gewichtung, da es sich um einen abschließenden Satzungsabschluss handelt, wird diese wiederholt.

„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 Pri-

vilegierung 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 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.

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 umfunktioniert. Das Gebiet prägt schon jetzt die Wohnnutzung, so dass die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) schon jetzt 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 absoluten 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. Ein Bestandserhalt ist durch den Bestandsschutz abgedeckt.

Die zwei landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsbereich genießen Bestandsschutz. 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.“—Zitat ende.

#### Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht berührt.

## 17. IHK Schwabach

Das Spannungsverhältnis zwischen der Wohnbaunutzung und der gewerblichen Nutzung wird durch die gewählten Festsetzungen adäquat behandelt. Es wird dabei ausdrücklich davon ausgegangen, dass der derzeitige Ausbaustand der Gartenbaufirma ohne Einschränkungen weiterhin gewährleistet wird. Das gilt auch für die Absicherung des Lagerplatzes.

Das Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Spannungskonflikte im Planungsbereich 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.

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.

Aus den o.g. Gründen ist der angeregte Ausbaustand der Gartenbaufirma ohne Einschränkungen nicht möglich

### 18. Baubetriebsamt, Schwabach (Stadtgärtnerei)

Neu zu pflanzender Baum bei Fl.Nr. 1657. Text lautet: ...soll wieder ein Baum in Kombination mit einer Straßenlaterne gepflanzt werden. Die Straßenlaterne sollte außerhalb der zukünftigen Baumkrone stehen, da sonst die Laterne verschattet wird.

Bei der Kombination Bau und Straßenlaterne, wie das fledermauskundliche Gutachten anregt, ist die räumliche Lage zu verstehen. D.h. neben der geplanten Grünfläche mit einer Baumpflanzung vor dem Anwesen Kammersteiner Straße 24 wird in einem Abstand von ca. 4 m zur Ausleuchtung der Bushaltestelle eine Laterne vorgesehen. Eine erhebliche Beschattung der Laterne wird nicht befürchtet.

### 19. Baubetriebsamt, Schwabach (Städt. Bauhof)

Die Radien bzw. Fahrbahnbreiten müssen für 3- bzw. 4-Achser-Müllfahrzeuge bemessen sein. Die Schleppkurven müssen eingehalten werden.

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

Die Radien und Fahrbahnbreiten sind auch für ein 3 bzw. 4-Achser Müllfahrzeug knapp aber ausreichend bemessen.

Es ist zu beachten, dass bei diesem, von den Anwohnern des Gebietes Am Hohen Hof gewollten, knappen Straßenquerschnitt, der häufigere Begegnungsverkehr Pkw / Lkw bzw. Pkw /Pkw nur unter verminderter Geschwindigkeit noch möglich ist.

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

### 20. Tiefbauamt, Schwabach

#### Sachgebiet Stadtentwässerung

#### 1. Bestehende Abwasseranlagen

Die beplanten Baugebietsflächen werden derzeit nur teilweise über öffentliche Mischwasserkanäle in den Straßen Am Hohen Hof und in der Kammersteiner Straße entwässert. Das bestehende Wohngebiet im Ostteil des B-Plans ist über zwei private Gemeinschaftskanäle, die in Stichwegen verlegt sind, an die vorge-

Die Hinweise des Tiefbauamtes werden zur Kenntnis genommen. Der Ist Zustand wurde in der Begründung erläutert

nannten öffentlichen Kanäle angeschlossen. Ein weiterer Privatkanal, der im Anliegerweg in Richtung Am Steinernen Brücklein verlegt ist, entwässert den westlichen Teilbereich von der Kammersteiner Straße bis zur Einmündung Am Hohen Hof. Dieser Kanal einschließlich Wegbefestigung mit einer Asphaltdecke wurde im Jahr 2000 von der ortsansässigen Gartenbaufirma Biedenbacher erstellt. Nach Aussage des Kanalbesitzers sind an diesem Kanal auch weitere Anlieger angeschlossen worden.

## 2. Notwendige Kanalanpassungen. Kanalgänzungen

Die Entwässerung der neuen Wohnflächen im nordwestlichen Teilbereich ist noch nicht gesichert. Aufgrund der Geländeverhältnisse kann dieses Tiefgebiet nicht mehr im Mischsystem entwässert werden. Entsprechend ist ein Trennsystem vorgesehen, wobei das häusliche Schmutzwasser mittels einer Druckleitung in die bestehenden Mischwasserkanäle abgeführt werden kann. Niederschlagswasser ist - sofern der anstehende Boden es zulässt - auf den Baugrundstücken zu versickern, oder in vorhandene oberirdische Gräben abzuleiten. Für Letzteres sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Des Weiteren ist beabsichtigt, den ca. 110 m langen Privatkanal im Anliegerweg im Zuge der Straßenerschließung mit Grunderwerb in das städtische Kanalnetz später zu übernehmen. In Abstimmung mit Firma Biedenbacher wird dieses Jahr vor Aufnahme von Übernahmeverhandlungen der bauliche Kanalbestand vom Tiefbauamt überprüft.

## Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau

Die Straßenbreite sollte gern. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mindestens für den Begegnungsfall Müllfahrzeug/PKW ausgelegt werden. Dies würde eine Mindestbreite für die Fahrbahn von 5,50 m bedeuten.

## **21. Referat für Rechtsangelegenheiten Soziales und Umweltfragen, Schwabach**

- Aus Sicht der **Seniorenarbeit** sollte in dem Gebiet eine Aufenthaltsfläche für Jung und Alt vorgesehen werden. Der Seniorrat hat zur Planung folgende Anmerkungen:  
*„Das ist wieder ein „beschleunigtes Verfahren“, Ziel: Nachverdichtung, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und Ausbau der Straße „Am Hohen Hof“. Da*

Die Vorgaben des Tiefbauamtes wurden in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Niederschlagswasser können, falls der Boden es nicht zulässt, in den Zisternen gesammelt werden (s. Punkt 5.3 der Begründung). Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf in die Grundstücksentwässerungsanlage auszurüsten.

s. Stellungnahme zum Punkt 19 dieser Abwägungsempfehlung

Hierzu wurde ausführlich im Punkt C dieser Abwägung Stellung genommen. Es wird auf diese Stellungnahme verwiesen.

*ist von einem öffentlichen Spielplatz die Rede, den man auf dem Plan nicht findet, der entfernt werden soll, weil es z. Zt. wenige Kinder gibt. Das kann sich ändern, wenn neue Wohnungen geschaffen werden. Evtl. als OT-Treffpunkt? Auch ist nicht ersichtlich, wo 20 öffentliche Parkplätze geschaffen werden sollen; Die Fa. Biedenbacher hat mehrere Beschäftigte, selbst viele Fahrzeuge und Baumaschinen etc. Nicht dass sie nur von denen belegt werden, weil sonst gibt es von Seiten des Seniorenrates keine Einwände."*

• Von Seiten des **Jugendamtes** bestehen die gleichen Bedenken fort, die in der Stellungnahme vom Juli 2011 (siehe Anlage) zum Ausdruck gebracht worden sind. Da das Planungsgebiet, wie vom Stadtplanungsamt in der Abwägung dargestellt, schon vor über 50 Jahren bebaut worden und von wenigen Familien mit Kleinkindern bewohnt ist, ist eine Veränderung dessen Bevölkerungsstruktur - durch Generationenwechsel und Zuzug - zu erwarten. Eine Zunahme von Kindern und Jugendlichen wäre denkbar. Spielplätze erfüllen außerdem eine wichtige Funktion auch als Begegnungsraum für Menschen aller Altersstufen. Wir regen deshalb an, zu überprüfen, ob in der Planung ein (anderer?) geeigneter Standort für eine Spielfläche festgestellt werden kann, um die Deckung eines evtl. künftig auftretenden Bedarfes möglich zu machen.

• Von Seiten des **Straßenverkehrsamtes** besteht vom Grundsatz Einverständnis mit dem Entwurf des Bebauungsplans. Da auch weiterhin auf die öffentlichen Stellplätze in der Kammersteiner Straße hingewiesen und die zukünftige mögliche Erweiterung auf ca. 20 neue Wohneinheiten in Aussicht gestellt wird, ist es zwingend erforderlich, die Kammersteiner Straße auszubauen. Hier werden wegen der fehlenden Gehwege Konfliktsituationen zwischen auf die Fahrbahn ausweichenden Fußgänger und Kraftfahrzeugen gesehen. Auch befinden sich die bereits vorhandenen Bushaltestellen im Bereich Am Hohen Hof derzeit teilweise auf unbefestigten Seitenstreifen bzw. Am Fahrbahnrand. Dies wird von unserer Seite ebenfalls kritisch gesehen.

Die Bediensteten der Fa. Biedenbacher parken auf dem eigenen Betriebsparkplatz (FI.Nr. 1658).

Die geplanten öffentlichen Stellplätze sind im Straßenraum untergebracht. Um die Kosten zu minimieren, werden sie direkt auf der Fahrbahn markiert.

Zum Thema Planzeichen öffentlicher Kinderspielplatz wurde ausführlich im Punkt C dieser Abwägung Stellung genommen. Es wird auf diese Stellungnahme verwiesen.

Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass das Gebiet fast komplett bebaut ist. Die meisten Häuser entstanden in den 70er und 80er Jahren. D.h. die Veränderung der Bevölkerungsstruktur, verbunden mit der Zunahme von Kindern und Jugendlichen wird in den nächsten 10 Jahren nicht erwartet.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Planung eines solchen Begegnungsraumes in einer derartigen Randlage absolut ungeeignet. Der Nordrand des Gebietes liegt außerhalb der Wohnhäuserreihe, sowohl für die Kleinkinder, die Aufsicht benötigen, als auch für Jugendliche. Für die letztere Gruppe sind die theoretisch verfügbaren, unbebauten Parzellen einfach zu klein, um dort eine für sie attraktive Anlage zu bauen. Für ältere Leute, ohne Mobilität sind die Wege dorthin einfach zu weit.

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 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 Zeit-

punkt des Straßenausbaubeginns kann im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Er ist vielmehr von anderen Kriterien abhängig, wie z.B. finanzielle Lage der Stadt.

Die zitiert Hinweise im Merkblatt der Feuerwehr sind nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Sie werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

- Auf das vorliegende Merkblatt der **Feuerwehr** wird verwiesen.

### Allgemeine Informationen

Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gern. 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. Gegebenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

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.

#### • Stellungnahme des Umweltschutzamtes

Das Umweltschutzamt verweist auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 15.06.2011. Eine erneute Stellungnahme ist daher entbehrlich.

Der Stadtrat hat die Abwägung der im Schreiben des Umweltschutzamtes vom 15.06.2011 vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 01.02.2013 durchgeführt. Es wird auf die Anlage 2 zur Stadtratsniederschrift des gleichen Datums ausdrücklich verwiesen.

### 22. Amt für Jugend und Soziales, Schwabach

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 Spielflächen befinden sich im Forsthof, 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 Altersstufen.

Unter diesen Gesichtspunkten soll unserer Meinung nach die Planung dringend überprüft werden.

Zum Thema Planzeichen öffentlicher Kinderspielplatz wurde ausführlich im Punkt C dieser Abwägung Stellung genommen. Es wird auf diese Stellungnahme sowie auf die Stellungnahme zu Punkt 21 verwiesen.

Es handelt sich um ein Planungsgebiet, das zum größten Teil seit ca. 50 Jahren bebaut ist. Dort leben weniger Familien mit Kleinkindern. Bei der Neuordnung des Gebietes können lediglich ca. 18 bis 20 neue Wohneinheiten entstehen. Gleichzeitig wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Diese geringe Nachverdichtung löst kein Erfordernis der Planung eines öffentlichen Kinderspielplatzes aus. Durch die ungünstige Randlage des Planungsgebietes in Bezug auf den Ortsteil Uigenau ist ein Standort zur Errichtung eines möglichen Kinderspielplatzes im Gebiet Am Hohen Hof nicht so gut geeignet.

Es ist zu betonen, dass es sich bei der Signaturart im FNP um ein sog. „schwimmendes Zeichen“ handelt. D.h. Diese Signatur bezieht sich nicht auf ein bestimmtes Grundstück sondern auf die Umgebung. Da nördlich des Planungsgebietes keine Änderung des FNP geplant ist (Ausweisung der zusätzlichen Wohnbaufläche, die den Bedarf an einem Kinderspielplatzbedarf auslöst), wird dieses Zeichen aus dem

FNP entfernt.

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