Bebauungsplan W -14- 82, 2.Änderung nördlich der Dietersdorfer Straße
Abwägung der eingegangenen Anregungen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (10.02.2012- 07.01.2013)

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth

Bereich Landwirtschaft:

Im Südwesten des überplanten Gebietes befindet sich auf den Fl.Nr. 325, 324 und 350 der Gemarkung Wolkersdorf die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Fleischmann Reinhold, Dietersdorfer Straße 20. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb von alters her mit 37,83 Hektar an landwirtschaftlicher Nutzfläche, die Hofnachfolge ist gesichert. Derzeit werden am Betrieb 19 Milchkühe plus weiblicher Nachzucht (insgesamt 40 Rinder), außerdem 45 Mastschweine, sowie 10 Legehühner gehalten. Mit für ein Dorfgebiet ortstypischen Immissionen ist zu rechnen. Bisher ist das Gebiet nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) überplant. Dorfgebiete dienen u.a. der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Mit der Planung aus dem Jahr 2004 sollte ursprünglich der verbleibende Haupterwerbsbetrieb Fleischmann durch die Festsetzung eines MD-L gewürdigt werden. Im nunmehr vorgelegten Planentwurf wird der vorhandene landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb durch die Festsetzung als MI-L lediglich im Bestand geschützt. Eine weitere zukünftige Entwicklung des Betriebes Fleischmann am bestehenden Standort wird damit eingeschränkt. Nachdem weitere Betriebsentwicklungen für zukunftsfähige landwirtschaftliche Betriebe unerlässlich sind, bestehen aus unserer Sicht erhebliche Bedenken gegen eine Überplanung der Hofstelle Fleischmann als MI-L mit den beschriebenen Festsetzungen.

Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Durch die Aufgabe der Hühnerhaltung auf Fl. Nr. 335 und des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl. Nr. 330 hat sich planungsrechtlich eine neue Situation ergeben. Die Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr der eines Dorfgebietes MD. Der einzige noch vorhandene aktive landwirtschaftliche Betrieb auf Fl. Nr. 325 ist für den dortigen Gebietscharakter städtebaulich nicht prägend. Eine Klärung der Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung im Norden, der Mischgebietsnutzung entlang der Dietersdorfer Straße und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl. Nr. 325 hat auf diesen planungsrechtlichen Vorgaben zu erfolgen. Durch eine beabsichtigte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird die Nutzungsverträglichkeit geregelt. Dadurch wird der landwirtschaftliche Betrieb planungsrechtlich abgesichert und seine Existenz gesichert. Über den Bestand hinaus weitere Entwicklungsmaßnahmen dieses Betriebes werden in einem in § 1 der textlichen Festsetzungen erfassten Umfang zulässig. Die vom Amt für Landwirtschaft angegebene Tierhaltung ist durch die Satzung zum Bebauungsplan gesichert. Wesentliche Erweiterungen scheiden aufgrund der Größe des Grundstückes Fl.Nr. 325 aus. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes W-14-82 keine Einwände. Auf Grund der stattgefundenen strukturellerer Veränderungen im Planungsgebiet ist die Ausweisung eines Mischdorfgebietes MD nicht vertretbar.

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

Bayerischer Bauernverband, Roth

Bezüglich des landw. Betriebs Fleischmann wurde eine Nutzungsbeschränkung zur Erweiterung oder Änderung der bestehenden Viehhaltung festgelegt. Die jetzige mögliche Anzahl der Tiere beträgt bei Rindern 50 Tiere bzw. Großvieheinheiten und bei Schweinen eine Anzahl an Stallplätzen von 70 Tieren. Der Satzungsentwurf sollte diesbezüglich angepasst werden. Der Darstellung als Dorfgebiet für den letzten viehhaltenden landwirtschaftlichen Betrieb in Wolkersdorf sollte bleiben. Alternativstandort weist der Flächennutzungsplan nicht aus.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

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 Baumstandorte 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 Planbereiches 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

Hier wird auf die vorstehende Stellungnahme zu den Anregungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verwiesen

Die überlassenen Unterlagen werden nicht an Dritte weitergegeben.

Im Zuge des Ausbaus des geplanten Straßennetzes können auch neue Leitungen der Deutschen Telekom in öffentlichen Straßenverkehrsflächen untergebracht werden. Die Breite der Leitungszone wird im Rahmen der Straßenplanung mit dem Versorgungsträger abgeklärt.

Mit Ausnahme von den bestehenden Straßen wird im Neuplanungsbereich der Erschließungswege nur eine Baumpflanzung vorgesehen. Im Bereich dieser Pflanzung liegen keine Leitungen der Deutschen Telekom, auf die Rücksicht genommen werden müsste. Beim Neubau der Erschließung können die Leitungen direkt im Straßenraum (Querschnitt 5,50 m) bedenkenlos untergebracht werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Zurzeit sind keine Maßnahmen von Dritten im erwähnten Bereich bekannt bzw.

Anregungen

bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen Am Leutzmannshof und Dietersdorfer Straße stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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 dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In Punkt 4 der Begründung zum Bebauungsplan (Ver- und Entsorgung) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht.

Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es ist daher rechtswidrig und muss zurückgenommen werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger

Stellungnahme der Verwaltung

vorgesehen.

Die terminliche Abstimmung einzelner Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen der noch zu erstellender Straßenplanung wird die Deutsche Telekom an der Planung beteiligt

Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, neben anderen Versorgungsleitungen auch die Telekommunikationsleitungen in diesem Gebiet unterirdisch zu verlegen.

Der Anregung der Deutschen Telekom kann in der Form nicht Rechnung getragen werden. Wie in allen neuzeitlichen Bebauungsplänen der Stadt Schwabach wird auch in diesem laufenden Bebauungsplanverfahren die Festsetzung, die Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom unterirdisch zu verlegen, (s. § II, Nr. 4 des Satzungstextes) angewandt. Dies basiert auf der Rechtsgrundlage, die sich aus § 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB ergibt.

Die Forderung der textlichen Festsetzungen unter § II, Abs. 4 ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Ziff. 8.d) des BauGB.

Es handelt sich um eine bewährte Regelung.

Ein Nachteil zu Ungunsten der Deutschen Telekom ist nicht erkennbar.

Die vorgebrachten Anregungen sind nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens und können daher in diesem nicht geregelt werden.

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gesundheitsamt - Landratsamt Roth

Zu der im Betreff genannten Änderung des Bebauungsplanes gibt es aus hygienischer Sicht, unter Einhaltung der folgenden Punkte, keine Einwände.

1. Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.
2. Die Ver- und Entsorgung des im Betreff genannten Gebietes ist sicherzustellen. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.
3. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge, ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. In diesem Falle ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen.

Gewerbeverein Schwabach

Aus Sicht des Gewerbevereins gibt es zu der zweiten Änderung des Bebauungsplanes W-14-82 keine wesentliche Anmerkungen.

Die Hinweise des Gesundheitsamtes werden in die Begründung zum obigen Bebauungsplan aufgenommen.

Alle Aspekte des Umweltberichtes müssen im Rahmen der Umweltprüfung in diesem laufenden Verfahren abgearbeitet werden. Der Anregung des Gewerbe-

Anregungen

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollte möglichst gering gehalten werden.

Holluba-Rau, Karin – Pflegerin für Umwelt und Naturschutz der Stadt

Bereits am 29.10.2004 wurde vom mir eine Stellungnahme für die frühzeitigen Beteiligung am B-Plan w-14-82, 2.Änderung eingereicht.

Ich nehme an, dass sich an der damals vorliegenden Situation wenig geändert hat und bitte auch um Überprüfung der damaligen Aspekte.

Seitdem sind 9 Jahre vergangen, in denen sich auch das Gebiet verändert hat. Zunächst müsste auf Grund der damaligen Vorlagen geklärt werden, in wie weit sich naturschutzrechtliche Belange verändert haben.

Auch wenn bei der neu vorliegenden B-Planänderung versucht wird, auf die immer noch aktuellen landwirtschaftlichen Belange Rücksicht zu nehmen, wird die Entwicklung der Landwirtschaft nur unter dem Aspekt der Annahme, dass Landwirtschaft langfristig dort nicht mehr stattfindet, betrachtet. Heutzutage ist Landwirtschaft in städtischen, bebauten Gebieten wie hier kaum mehr vorhanden, gerade deshalb muss Landwirtschaft Zukunft und Raum als Nahrungsmittelgrundversorger regionaler Strukturen Beachtung finden. Bei wachsender, weltweiter Verknappung von Energie und Boden im Blick auf Nahrungsmittelproduktion ist davon auszugehen, dass diese langfristig wieder in die regionalen Räume zurückkehrt.

Es muss deshalb garantiert bleiben, dass die landwirtschaftliche Produktion weiter möglich bleibt, ohne Einschränkungen und Erschwernisse.

Stellungnahme der Verwaltung

vereins Schwabach, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gering zu halten, kann nicht entsprochen werden.

Der Untersuchungsgrad dieser Prüfung ergibt sich allein aus der Abwägung aller für die Planung relevanten Aspekte der Umweltbelange.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes W-14-82 wurde wieder, beginnend mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, fortgeführt. Die ökologischen Belange müssen neu eingeschätzt werden, da während der letzten 8 Jahre noch einige Veränderungen insbesondere der Einstellung der Landwirtschaft für einige Grundstücke entlang der Dietersdorfer Straße stattgefunden haben. In dem früheren Verfahren hat die Einschätzung der Umweltbelange noch nicht stattgefunden, da es nur bis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde.

In diesem laufenden Verfahren werden die naturschutzrechtlichen Belange erstmalig behandelt.

Die Abwägung der Belange des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl. Nr. 325 mit den anderen zu berücksichtigenden Belangen ist unter Ziff. 1 erfolgt. Hierauf wird Bezug genommen. Durch die geplanten Fremdkörperfestsetzungen wird sichergestellt, dass gewisse im Einklang mit den anderen zu berücksichtigenden Belange verträgliche Betriebserweiterungen auch zulässig sind. In den Bestand des Betriebes wird nicht eingegriffen.

D.h. die landwirtschaftliche Produktion erfolgt ohne Erschwernisse wie bisher. Ein Verzicht auf eine Bebauung im Neuplanungsbereich M11, M11Z zugunsten der Entwicklung einer Landwirtschaft entlang der Dietersdorfer Straße würde den Zielen dieses Bebauungsplanes W-14-82 widersprechen.

Der Betrieb ist in seinem Bestand geschützt und kann so, ohne Erschwernisse, wie bisher weiter produzieren. Eine zukünftige Sicherung dieses Betriebes ohne Einschränkungen, wie gefordert, ist mit städtebaulichen Zielen nicht vereinbar (Schutz der umliegenden Wohnbebauung gegen Geruchsmissionen). Auch planungsrechtlich wäre der Betrieb ohne Einschränkungen nicht zulässig, da die Belange des Immissionsschutzes dadurch nicht bewältigt wären.

Anregungen

Damals war die Fläche durch eine verwilderte Streuobst- und Ruderalfläche zwischen der Bebauung gekennzeichnet und somit ein naturschutzrelevanter, äußerst sensibler Bereich. Das hat sich zum Teil verändert. Es ist zu definieren, was sich warum geändert hat und auf welcher Grundlage die naturschutzrelevanten Aussagen getroffen werden müssen und welche für die Ausgleichsberechnung genutzt werden soll

Damals wurde auch vermerkt, dass laut ABSP ein Vorkommen der Zwergfledermaus und der Rauhhautfledermaus samt Wochenstuben möglich ist. Es ist zu prüfen, ob deshalb eine SAP erforderlich ist. Gleichzeitig wurde damals die Kontrolle der evtl. vorhandenen Spechtarten gefordert.

In der Stadtbiotopkartierung Nr. 358 ist eine Eiche vermerkt. Es muss geprüft werden, ob diese noch vorhanden ist und im Planumfeld liegt

Im ABSP wird auch auf die Gefährdung durch Kontaminierung des Grundwassers in diesem Bereich hingewiesen. Es ist zu prüfen, ob hier weiterhin Bedenken bestehen.

Die Fläche war gekennzeichnet durch den Bestand vieler verschiedener Baumarten. Es ist weiterhin zu klären, welcher Baumbestand noch relevant ist und welcher bei einer Bebauung als Gestaltungselement Beachtung finden sollte. Dazu sind die Baufenster anzupassen.

IHK Schwabach

Die Fortführung der Bauleitplanung in diesem Bereich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird durch das Industrie- und Handelsgremium Schwabach

Stellungnahme der Verwaltung

Der Niederschrift liegen ein umfangreicher Umweltbericht sowie die Ausgleichsberechnung mit bei. Hierauf wird Bezug genommen.
Der ermittelte geringe Ausgleichsbedarf von ca. 16 Wertepunkten kann nach Abstimmung mit der UNB vernachlässigt werden, da ein fast kompletter naturschutzrechtlicher Eingriff durch den geplanten ökologischen Ausgleich direkt vor Ort, im Geltungsbereich ausgeglichen wird.

Zum Gutachten Fledermausschutz vom 5.11.2008, wurde eine zusätzliche Beurteilung des Vorkommens der Fledermäuse eingeholt. Diese gutachterliche Überprüfung wurde von Herrn Dipl.-Biologen Armin Roder am 26.04.2013 erstellt (siehe Anlage 4 der Begründung).
Es wurden weder Fledermausquartiere noch Spechte im Planungsgebiet, festgestellt.
Nach der durchgeführten Abstimmung mit der UNB wurde vereinbart, dass keine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig ist, da die Veränderung im Planungsgebiet, im Vergleich zum alten rechtskräftigen Bebauungsplan, in Bezug auf die Festsetzung der überbaubaren Flächen und des ökologischen Eingriffs nicht erheblich ist.

Das Biotop 358 liegt im Planungsbereich und existiert noch. Im ABSP ist es ebenfalls kartiert. Daher wurde es nachrichtlich in das Planblatt übernommen.

Die Aussagen im ABSP bezüglich der Gefährdung durch Kontaminierung des Grundwassers werden noch im laufenden Verfahren auf ihre Gültigkeit geprüft. Im Bebauungsplan werden keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe (außer dem bestehenden Betrieb auf der Fl.Nr. 335) festgesetzt, woraus die Gefährdung durch Kontamination des Grundwassers resultieren könnte.

Zusammen mit den Planunterlagen wird ein Baumbestandsplan vorgelegt. Die Baufenster werden größtenteils auf die vorhandenen Bäume abgestimmt. Diese Planung sowie die Baumbestandsliste wurden mit der UNB abgestimmt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

begrüßt.

Hier werden im Sinne der Innenentwicklung dringend benötigte Bauflächen gesichert. Der zwar immer noch vorhandene, aber geringer gewordene Nutzungskonflikt zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und zukünftiger Wohnbebauung wird adäquat bewältigt.

Die gestalterische Regelungsdichte des Bebauungsplanes sollte eher zurückgenommen werden.

Das Industrie- und Handelsgremium Schwabach bittet am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

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.

Regierung von Mittelfranken, Ansbach

Die geplante Teiländerung des Flächennutzungsplans sowie Änderung des o. a.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus städtebaulichen Gründen ist es vorgesehen, die Dichte der Bebauung der Umgebung anzupassen. Auch die ökologischen Aspekte (Baumerhalt, den ökologischen Ausgleich direkt vor Ort vorzunehmen) sprechen für die Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ von 0,5 auf 0,4) im Mischgebiet, das direkt an die Wohnbebauung entlang der Straße Am Leutzmannshof angrenzt.

Die IHK wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Die Hinweise der Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nach vorliegenden Erkenntnissen ist eine Umverlegung der Leitungen von Kabel Deutschland im Bereich der neu geplanten Erschließung nicht erforderlich. Im Rahmen der noch zu erstellender Straßenplanung wird Kabel Deutschland an der Planung beteiligt.

Die Hinweise werden beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Bebauungsplans (Nutzungsänderung innerhalb bebauter Ortslage, ca. 2 ha MI → WA; Geltungsbereich insgesamt ca. 4, 1 ha nach eigener Messung) im Parallelverfahren berührt keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind insofern nicht vorzubringen.

Mögliche Konflikte durch Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe sind von fachlicher Seite zu klären.

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.

Staatliches Bauamt Nürnberg

Der Planung wird zugestimmt. Wie weisen jedoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine Kosten für die Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind, trägt.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Südlich der Dietersdorfer Straße verläuft der Zwieselbach (Gewässer III. Ordnung), ein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet ist aber nicht vorhanden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Nutzungskonflikte wurden in diesem Verfahren detailliert untersucht. Aus der Abwägung der betroffenen Belange werden im Bebauungsplan Fremdkörperfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.

Die im § I Abs. 1 der textlichen Festsetzungen getroffenen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung sichern die Nutzungsverträglichkeit im Planungsgebiet.

Die fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden dabei beachtet.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind keine Lärmschutzvorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Bundesstraße notwendig.

Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Wir können Ihnen noch grundsätzliche Hinweise zur Abwasserbeseitigung geben, die bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten wären:

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sowie wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Neubaugebiete wären daher grundsätzlich nur noch im Trennverfahren zu entwässern.

Unterirdische Versickerungsanlagen können nur in stark eingeschränkten Einsatzbereichen, z. B. für unproblematische Dachflächen in Wohngebieten mit geringer Luftverschmutzung, toleriert werden. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit sind der unterirdische Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung (z. B. Sieb) vorzuschalten.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWAMerkblatt M 153 sowie die DWA-Arbeitsblätter A 138 (bei Versickerung) zu beachten. Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens wäre die qualitative und quantitative Belastbarkeit der Gewässer (Grundwasser, Oberflächengewässer) im Sinne des M 153 nachzuweisen.

Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV fallen. Eine Einleitung in ein Oberflächengewässer wäre ebenfalls erlaubnisfrei (Gemeingebrauch im Sinne des § 25 WHG). Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) müssten beachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung werden beachtet bzw. sind bereits in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Lt. Auskunft vom Tiefbauamt wird das Planungsgebiet in das bereits vorhandene Mischsystem integriert. Eine andere Vorgehensweise ist hier nicht vorgesehen.

Diese Hinweise werden im Rahmen der Bauantragsprüfung beachtet.

Nach Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt wird dieser Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach

Straßenverkehrsbehörde

Das Straßenverkehrsamt stimmt den Ausführungen im Bebauungsplan grundsätzlich zu.

Der Ausbau des nördlichen Gehweges für diesen Bereich der Dietersdorfer Stra-

Die Dringlichkeit des Gehwegausbaus entlang der nördlichen Abgrenzung der Dietersdorfer Straße wurde im laufenden Bebauungsplanverfahren erkannt. Der Straßenquerschnitt zur Dietersdorfer Straße ist im rechtsverbindlichen Bebau-

Anregungen

ße wird als sehr wichtig und dringend im Rahmen der Verkehrssicherheit angesehen. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten sind nicht zu ändern.

Auf das beigegefügte Merkblatt der Feuerwehr wird verwiesen.

Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz

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 Feuerwehrreinsätze 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.

Stellungnahme der Verwaltung

ungsplan W-23-85 festgesetzt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob darüber hinaus Verbreiterungen in nördliche Richtung unbedingt notwendig und in den Bebauungsplan W-14-82, 2. Änderung ausgenommen werden müssen. Bisher lässt sich dies nicht abschließend beurteilen.

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

Anregungen

- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.

Untere Immissionsschutzbehörde

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans W-14-82 keine Einwände. Die Belange des Immissionsschutzes werden unter Nr. 1.1.3 der Satzung ausreichend gewürdigt.

Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Das Gebiet ist derzeit noch relativ gut durchgrünt, ungefähr in der Mitte zieht sich von West nach Ost ein Grüngürtel mit wenig Bebauung. Dieser zusammenhängende Grünbereich wird vollständig überplant, sodass, je nach Situierung der zukünftigen Gebäude innerhalb der großen Baufenster, von den Hecken, Bäumen und Streuobstbestand kaum Reste übrigbleiben.

In den Jahren seit Beginn der Planung sind bereits Grünbestände, vor allem den Fl. Nr. 334 und im Streuobstbestand auf der Fl. Nr. 336, verloren gegangen. Um den weiteren Verlust auszugleichen, sollten auf den Grundstücken und im Straßenraum erheblich mehr Festsetzungen für Bäume und Hecken getroffen werden, als dies im vorgelegten Konzept der Fall ist.

Zur Satzung:

- Hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen/ Carports/ Stellplätzen ist zu prüfen, ob diese nicht bei erhaltenswertem Baumbestand eingeschränkt werden kann.
- Im gesamten überplanten Bereich gilt die Baumschutzverordnung. Es ist deshalb notwendig, einen Baumbestandsplan mit den Antrag auf Baugenehmigung vorzulegen. Dies müsste dann im Absatz III nicht mehr extra festgelegt werden.

Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind, (dies sind im westlichen Teilbereich 9, im östlichen eine Baumgruppe mit 8 Bäumen sowie zwei Bäume an der Rotenbergstraße) sollten während Bautätigkeiten so geschützt werden, dass Punkt III 6. nicht eintreten kann. Sollten Bäume nicht mehr verkehrssicher sein, ist dies mit

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu den Anregungen der Pflegerin für Natur- und Umweltschutz verwiesen.

Der vorhandene, nicht durchgängig und geschlossener Grüngürtel- bis Fl.Nr. 335, wird durch die grünordnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vervollständigt und durch weitere Baumpflanzungen und Heckensträucher ergänzt.

Der ökologische Ausgleich belegt, dass der naturschutzrechtliche Eingriff in der vorliegenden Planung fast vollständig ausgeglichen wurde. D.h. es sind keine weiteren Baumpflanzungen, als schon festgesetzt, erforderlich.

Die wertvollsten Bäume wurden als zu erhalten festgesetzt. Die anderen Bäume, die nicht erhalten werden können, dürfen durch die Bautätigkeit entfernt werden. Die Auswahlkriterien für diese Bäume wurden mit der UNB abgestimmt. Der Baum- und Gehölzbestand ist ein wesentliches Gestaltungselement des vorliegenden Bebauungsplanes.

Baufenster wurden deshalb an die zu erhaltenden Bäume und Hecken angepasst.

Mit den Planunterlagen wird auch ein Baumbestandsplan vorgelegt, der bei der Beurteilung der Bauanträge herangezogen wird.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bautätigkeit besonders zu schützen. Diese Auflage wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Im Falle eines Verlustes ist ein adäquater Ersatz zu leisten.

Anregungen

dem normalen Verfahren gemäß Baumschutzverordnung abzuhandeln, dazu gehört auch die Anordnung einer Ersatzpflanzung. Punkt III 5. sollte entfallen, um hier nicht unterschiedliche Genehmigungsverfahren durchzuführen. Genehmigungspflicht muss für alle Bäume bestehen, die die Schutzkriterien der Baumschutzverordnung erfüllen.

- Die Hecke an der Grenze Wohngebiet/ Mischgebiet ist nicht mehr durchgängig vorhanden. Eine entsprechende Pflanzenfestlegung sollte erfolgen.

Es wird empfohlen, den Umweltbericht so wie die Ausgleichsbilanz frühzeitig mit der UNB abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Entlang der Grenze zwischen Mischgebiet entlang der Dietersdorfer Straße und dem Mischgebiet, das über die Straße Am Leutzmannshof erschlossen ist, wird eine durchgängige Hecke vorgesehen. Sie setzt sich aus den bestehenden und noch zu pflanzenden Elementen zusammen.

Die Ausgleichsbilanz wurde bereits mit der UNB abgeklärt.

Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)

Referat 2 – Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen

Die Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenarbeit erhebt keine Einwände.

Auch von Seiten der Kommunalen Jugendarbeit gibt es keine Bedenken oder Anmerkungen

Amt 31 – Liegenschaftsamt

Seitens des Liegenschaftsamtes bestehen gegen den Bebauungsplanvorentwurf W-14-82, 2. Änderung keine Einwände.

Mit Ausnahme der Straßenflächen Fl.Nr. 349/4 und 347/4 Gern. Wolkersdorf (ursprünglicher Geltungsbereich) und der vorgesehenen Grün- und Stellplatzfläche Fl.Nr. 415/2 Gern. Wolkersdorf (Bereich 2. Änderung) befinden sich keine städtischen Flächen im Geltungsbereich.

Durch die Geltungsbereichserweiterung sind keine Beeinträchtigungen für die südlich angrenzenden städtischen Flächen (südl. der Dietersdorfer Str.) Fl.Nr. 415 und 415/6 (Anwesen Wendeplatz 3 und 5) ersichtlich.

Der durch die Geltungsbereichserweiterung erforderliche zusätzliche naturschutz-

Die Anregungen der internen Dienste werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Erschließungsträger der Fl.Nr. 334 wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dort wird angeregt, dass die für die Erschließung dieses Areals notwendige Fläche im ausgebauten Zustand an die Stadt Schwabach unentgeltlich übergeben wird.

Ebenfalls wird über dem Bestand hinaus, zusätzlich der naturschutzrechtliche

Anregungen

rechtliche Ausgleich ist gemäß Beschluss von den betroffenen Grundstückseigentümern zu erbringen. Seitens des Liegenschaftsamtes können hierzu keine Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Sicherstellung der Erschließung soll mittels eines städtebaulichen Vertrages erfolgen. Sofern im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrages ein Grunderwerb erforderlich ist, ist A. 31 frühzeitig zu beteiligen

Amt – 45 Baubetriebsamt (Bauhof)

Es muss für die Hinterlieger gewährleistet sein, dass geeignete Müllsammelplätze vorhanden sind!

Die Verkehrsflächen müssen für 3-4-Achser Müllfahrzeuge bemessen sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Ausgleich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den jeweiligen Grundstückseigentümern erbracht. Dies wird im städtebaulichen Vertrag ebenfalls geregelt. Bei der Grundabtretung wird das Amt 31 frühzeitig beteiligt.

Im Bereich der Neuplanung wird direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzend der Mülltonnenstellplatz festgesetzt. Die Neuplanung basiert auf dem vorhandenen Erschließungsweg, der bisher auch von der Müllabfuhr ohne Beanstandungen angedient wird.