

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth	
<p>Bereich Landwirtschaft: Wir verweisen grundsätzlich auf die bereits erfolgte Stellungnahme vom 19.03.2012 und im Bereich Wasserrecht (Einleitung und Renaturierung Siechweihergraben) auf unsere Stellungnahmen vom 02.11.2012 und 10.05.2013. Weitere Anregungen und Bedenken zum eigentlichen Bebauungsplan bestehen nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 19.03.2012 wird Bestandteil der Abwägung. Die Stellungnahmen zum Wasserrecht sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern der wasserrechtlichen Erlaubnis und werden dort beachtet.</p>
<p>Zum externen ökologischen Ausgleich ist folgendes anzumerken: Bei zwei von neun Ausgleichsflächen sind mit den PlanNrn. 1 und 2 auch sogenannte Wässerwiesen betroffen. Bei der Wässerung von Wiesen entlang der Rednitz und ihrer Zuflüsse handelt es sich um ein jahrhundertealtes kulturhistorisch wertvolles Relikt, bei dem über ausgeklügelte Wehr- und Grabensysteme Grünland zeitweise überflutet wird. Dieses Wässerungssystem ermöglicht den rinderhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben im ansonsten niederschlagsarmen Raum um Schwabach ertragssichere 4 bis 5-schnittige Grünlanderträge. Eine Extensivierung von einzelnen Wiesen mittels Schnittzeitpunkten (15. Juni bzw. 15. Juli) ist deswegen als problematisch einzustufen, weil sich die Bewirtschafter innerhalb eines Gewässerungsgewannes über die Wässerungszeitpunkte abstimmen müssen. Die Ernte- und Schnittzeitpunkte innerhalb eines Gewässerungsgewannes sind mit den Bewässerungszeiten genau eingetaktet. Wenn nun Bewirtschafter von Wiesengrundstücken aufgrund von Extensivierungs- bzw. Schnittzeitpunktauflagen zu nur 2 bis 3 Schnitten gezwungen werden, während die benachbarten Wiesen für 4 bis 5 Schnitte gewässert werden müssen, wird die gesamte Wässerwirtschaft in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang weisen wir auch daraufhin, dass gerade die Wässerwiesen ein hochwertiges Nahrungshabitat für Weißstörche darstellen. Insofern bitten wir, die geplanten Extensivierungsaufgaben mit den Vorsit-</p>	<p>Die Stellungnahme wurde vom Landschaftspflegeverband Schwabach e.V. bereits bei der Planung wie folgt berücksichtigt: Bezüglich der Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur kulturhistorischen und ökologischen Bedeutung der Wässerwiesenwirtschaft besteht mit dem Planer, aber auch mit der Unteren Naturschutzbehörde völliges Einverständnis. Die Fortsetzung dieser Bewirtschaftungsform auch für die Ausgleichsflächen ist Ziel der Ausgleichsplanung (vgl. Erläuterungsbericht unter 2.1.3.1 und 2.2.3.1). Für Plan 2 sind in der Kostenschätzung aus diesem Grund auch Mittel für die Instandsetzung des Wässergrabens eingestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt derzeit betriebsintegriert mit dem bisherigen Bewirtschafter der Flächen, der auch weite Teile der angrenzenden Talau bewirtschaftet. Sollte sich diese Zusammenarbeit zu einem späteren Zeitpunkt nicht fortsetzen lassen, werden die Anregungen zur Absprache mit dem Vorsitzenden der Wässergemeinschaften gern aufgenommen. Die Durchführung der Maßnahmen ist im zeitlichen Ablauf gut möglich, wenn der erste Schnitt der Ausgleichsflächen kurz vor oder zeitgleich mit dem zweiten Schnitt der Intensivwiesen erfolgt, bevor die zweite Wässerung durchgeführt wird. Der zweite Schnitt kann dann mit dem 4. oder 5. Schnitt der Intensivwiesen erfolgen. Insoweit ausnahmsweise die Wässerung der Intensivwiesen die Qualität des Mähgutes auf den Ausgleichsflächen beeinträchtigt, ist dies hinzunehmen. Entsprechende Finanzmittel wurden bei der Kostenschätzung mit eingestellt.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014

<p>zenden der Wässergenossenschaften bzw. mit den Bewirtschaftern auf ihre Verträglichkeit hin abzustimmen.</p>	<p>Alle Flächen der Pläne 1 u.2 liegen zudem rand - bzw- entständig in den Wässersystemen, so dass auch hier keine Behinderungen für die Bewirtschaftung der Nachbarflächen entstehen. Eine Änderung der Planung oder Bilanzierung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 19.03.2012</u></p> <p><u>Bereich Landwirtschaft</u> Durch o.g. Bebauungsplan werden 13 Hektar an landwirtschaftlichen Nutzflächen überplant. Nachdem es für landwirtschaftliche Betriebe im Stadtgebiet von Schwabach zunehmend schwieriger wird Pachtflächen für betriebsnotwendige Wachstumsschritte einzuleiten, sollte seitens der Stadt Schwabach alles getan werden um den notwendigen ökologischen Ausgleichsbedarf auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Stadtgebiet so gering wie möglich zu halten.</p>	<p>Das Spannungsfeld zwischen notwendigen ökologischen Kompensationsmaßnahmen und den Belangen der Landwirtschaft besteht. Es wird versucht, z.B. durch Extensivierung der Landwirtschaft auf bestimmten Teilflächen eine höhere ökologische Wertigkeit zu erzielen, ohne die Flächen der Landwirtschaft vollständig zu entziehen. Auf insgesamt zehn Flächen wird externer ökologischer Ausgleich erbracht.</p>
<p>In ca. 65 Meter östlich befindet sich der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Lindner Gerhard, Nördlinger Str. 60. Herr Lindner ist 49 Jahre alt und bewirtschaftet derzeit 32,65 Hektar. 25 Milchkühe plus weiblicher Nachzucht werden am Betrieb gehalten. Eine mögliche Hofnachfolge ist noch offen. Eine Existenzgefährdung des Betriebes als Folge von möglichen Weiterentwicklungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ kann vermieden werden, wenn ausreichend Ersatzpachtland vorgehalten wird. Dadurch können mögliche Flächenverluste kompensiert werden.</p>	<p>Der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Lindner befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-110-10 und wird durch den Bebauungsplanentwurf nicht überplant. Bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes und Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes fließen die Belange des Landwirtes in die Abwägung ein. Dazu gehört auf der einen Seite die Vermeidung der Existenzgefährdung des Landwirtes und auf der anderen Seite die Schaffung neuer Arbeitsplätze.</p>
<p><u>Bereich Forsten:</u> Der Bebauungsplan beansprucht direkt keine Waldflächen; insoweit besteht mit der Planung Einverständnis. Wir weisen darauf hin, dass die südwestlich angrenzenden Waldflächen Fl.Nr. 1505, 1507 und 1508 der Gemarkung Schwabach rechtskräftig ausgewiesener Bannwald sind. Die Festlegung der Baugrenze im Abstand von 20 Metern entlang der Waldgrundstücke schließt eine Gefährdung der zu errichtenden Gebäude nicht vollständig aus, da Waldbäume an diesem Standort Endhöhen zwischen 25 und 30 Metern erreichen. Speziell bei Gewitterstürmen muss mit umstürzenden Bäumen gerechnet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand zum Bannwald wurde im Laufe des Verfahrens auf 20m erhöht, um die Gefahr umstürzender Bäume zu minimieren. Eine weitere Erhöhung des Abstands würde zu einer weiteren Reduzierung der überbaubaren Flächen führen und Einschränkungen für größere Gewerbebetriebe. Der Abstand beträgt im Regelfall mehr als 20m, da dieser Abstand von der Grundstücksgrenze aus gilt und die meisten Bäume nicht direkt an dieser stehen. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum Waldabstand aufgenommen, der die Situation verdeutlicht.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach</p>	
<p>Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes S-110-10 der Stadt Schwabach keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsvorschlag erforderlich.</p>
<p>Autobahndirektion Nordbayern, Fürth</p>	
<p>Seitens der Autobahndirektion Nordbayern - Dienststelle Fürth - bestehen gegen die o.g. Maßnahme keine Einwände. Belange des Straßenbaulastträgers sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsvorschlag erforderlich.</p>
<p>Bayerischer Bauernverband, Roth</p>	
<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsvorschlag erforderlich.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg</p>	
<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Gegen die oben genannte Planung besteht von Seiten der Bodendenkmalpflege kein weiterer Einwand.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Umwelt</p>	
<p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement). Von diesen Belangen wird der vorsorgende Bodenschutz berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten inhaltlichen Punkte werden in der Abwägung berücksichtigt.</p>
<p>Um die Bodenversiegelung zu minimieren, sollten für die geplanten Stellplätze wasserdurchlässige Pflastersteine verwendet werden.</p>	<p>Festsetzung B.4.1 in Verbindung mit Hinweis D.10 sieht die Errichtung von Verkehrs- und sonstigen Betriebsflächen auf den Gewerbegrundstücken in wasserdurchlässiger Weise vor. In Gewerbegebieten ist jedoch die unter-</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	<p>schiedliche Belastung des Niederschlagswassers zu beachten. Um eine Gefährdung der Bodenfunktionen und den Schadstoffeintrag in Grundwasser und Gewässer zu verhindern, sind die Flächenbelastungen entsprechend dem DWA-Merkblatt 153 nachzuweisen und die Niederschlagswasserentsorgung je nach Belastungsgrad zu beurteilen. Wenn möglich, soll Niederschlagswasser versickert (wasserdurchlässige Bauweise) bzw. über die Regenrückhalteteiche in den Siechweihergraben eingeleitet werden. Stark belastetes Niederschlagswasser ist vorzugsweise zu behandeln bzw. in den Abwasserkanal abzuführen.</p>
<p>Vor Beginn der Bautätigkeiten sollte generell ein Bodenmanagement, unter Angabe des voraussichtlich anfallenden Aushubmaterials der verschiedenen Bodenschichten und dessen Verwertungsweg oder Verbleib des überschüssigen Bodenmaterials, erstellt werden. Darüber hinaus sollten Angaben des zusätzlich benötigten Bodenmaterials unter Berücksichtigung der Eignungsgruppen nach DIN 19731 gemacht werden.</p>	<p>Für die Erschließungsmaßnahmen werden abzutragende und aufzubringende Böden gegenüber gestellt. Ziel ist es, anfallendes Bodenmaterial unter Berücksichtigung der Eignung möglichst vor wieder zu verwenden. Der spätere Einfluss auf unterschiedliche private Bauvorhaben ist gering. Die Vorzüge ergeben sich oft auf Grund der Kostenersparnis.</p>
<p>Aus dem Baugrundgutachten des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer GBR geht hervor, dass die Mächtigkeit des Mutterbodens im Planungsgebiet sehr heterogen ist. Beim Oberbodenausbau muss deshalb die Mächtigkeit des abzutragenden Oberbodenmaterials an die Mächtigkeit des vorkommenden Mutterbodens angepasst werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Um die Bodenbewegungen sachgemäß durchzuführen wird auf die DIN 19731 verwiesen. Dort heißt es in Kapitel 7.2 der „Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu verwerten(...) Beim Ausbau ist der Feuchtzustand bzw. die Konsistenz des Bodens zu beachten“. Demnach dürfen „nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten ausgebaut werden. Nach nassen Witterungsbedingungen müssen die Böden daher ausreichend abgetrocknet sein“. Der Unterboden sollte in einem Arbeitsschritt ohne Zwischenbefahren, da die Gefahr der Verdichtung besteht, ausgebaut werden. Die Zwischenlagerung erhöht das Risiko einer Qualitätsverschlechterung, sodass diese möglichst zu vermeiden ist. Muss dennoch das Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Vernässungen, sowie vor Wind- und Wassererosion zu schützen. Bei einer Zwischenlagerung von über sechs Monaten ist außerdem auf die Begrünung der höchsten 2 m hohen Bodenmieten zu achten. In den Kapiteln 7.3 und 7.4 selbiger Norm sind Anforderungen an die Bo-</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf gibt es einen Hinweis D.7 zum Schutz des Oberbodens. Dieser wird um die geltende DIN 19731 ergänzt.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>denaufbringung und -nachsorge verankert. Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Annika Knopp (Referat 108, Tel. 09281/1800-4783).</p>	
<p>Zu den örtlich und-regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltreferates in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamtsamt wurden im Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen fließen in den Abwägungsprozess und den Bauleitplanentwurf ein.</p>
<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach (nach Fristablauf eingegangen)</p>	
<p>An den Gründen für die Ablehnung des „Gewerbepark West“ (laut Stellungnahme vom 28.03.12) hat sich nichts geändert. Auch für die Erweiterung des Baugebietes gelten die gleichen Bedenken, die hiermit ausdrücklich aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>In Hinblick auf die Erweiterung betonen wir, dass die Gefahr der Grundwasserbelastung durch produzierendes Gewerbe ausgeschlossen sein muss - insbesondere für das Trinkwasserschutzgebiet bei Unterreichenbach und den „Siechweihergraben“.</p> <p>Wir regen an, dass das Grundwasser regelmäßig beobachtet wird. Es gibt den Trinkwasserbrunnen der Stollars, der als Messstelle dienen könnte.</p>	<p>Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen. Die Sachargumente fließen in die Abwägung ein, ebenfalls die Stellungnahme vom 28.03.2012.</p> <p>Die spätere Erweiterung des Gewerbegebietes ist nicht Bestandteil des aktuellen Bebauungsplanverfahrens. Das Wasserwirtschaftsamtsamt wurde im Verfahren beteiligt. Die entsprechende Festsetzung B.4.1 in Verbindung mit Hinweis D.10 setzen die Vorschriften u.a. zum Schutz des Bodens bzw. des Grundwassers und der Einleitung in das Gewässer Siechweihergraben um.</p> <p>Bis zum Satzungsbeschluss soll geprüft werden, ob der bisherige Trinkwasserbrunnen am ehemaligen Legehennenbetrieb oder eine andere Bohrstelle als Grundwassermessstelle ausgebaut werden kann.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 28.03.2012:</u></p> <p><u>Wasserhaushalt</u> Laut Umweltverträglichkeitsprüfung des Büros Grebe von 1991 (S.19) liegt das Grundwasser nur 1-3 m unter Gelände und fließt Nord-Nordost Richtung Schwabachtal. Laut Gutachten des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer vom 16.05.11 wurde an den 2 Bohrpunkten jedoch kein Grundwasser gefunden.</p>	<p>Die Umweltverträglichkeitsprüfung beurteilt u.a. den Boden an Hand seiner typischen Eigenschaften. Inzwischen liegt ein aktuelles Gutachten „Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht“ des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer vom 12.12.2011 vor. Es wurden zehn Bohrungen und zehn Rammsondierungen vorgenommen und kein</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014

	Grundwasser angetroffen.
<p>Nord-nordöstlich vom Planungsgebiet schließen sich wechselfeuchte Zonen mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion an. Es ist unsererseits nicht nachzuvollziehen, warum die einschlägigen Hinweise und Karten des ABSP für Schwabach nicht berücksichtigt worden sind. Diese Zonen müssen doch entweder durch Grundwasser oder durch Oberflächenwasser gespeist werden. Eine detaillierte Abklärung der Zusammenhänge des Wasserhaushalts in diesem Bereich ist unbedingt erforderlich.</p>	<p>Im ABSP für Schwabach sind die wechselfeuchten bis mäßig feuchten Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion kartiert und beschrieben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nur eine sehr kleine Fläche dieser Ausprägung, die im Rahmen der ökologischen Eingriffsbilanzierung mit erfasst wurde. Größere zusammenhängende Flächen erstrecken sich entlang des Siechweihergrabens, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Auswirkungen auf den Siechweihergraben und die angrenzenden wechselfeuchten Böden ergeben sich indirekt durch die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer. Auf Grund der Bodenfunktion und zum Schutz des Gewässers Siechweihergraben erfolgt die Einleitung nur stark gedrosselt über Regenrückhalteteiche. Durch die länger anhaltende, aber gedrosselte Einleitung an zwei Einleitstellen (nordwestlich und nordöstlich vom Plangebiet) und eine geplante naturnahe Gestaltung der Einleitstellen können Überschwemmungen beim Regenereignis und das schnelle Austrocknen nach einem solchen reguliert werden. Damit bleibt die für den Boden notwendige Einspeisung von Oberflächenwasser erhalten.</p>
<p>Wir fordern deshalb zur dauerhaften Beobachtung der Grundwasserverhältnisse drei Bohrungen bis ins Grundwasser hinein, die so angeordnet sind, dass die Grundwasserfließrichtung sicher bestimmt werden kann. Die Bohrungen sind zu Grundwasserbeobachtungspegeln auszubauen und vor der Bebauung des Gebietes zu errichten.</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Grünflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mindestens 20 Prozent der Fläche der Baugrundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8) kann vor Ort versickern. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickern kann, soll über Regenrückhalteteiche mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage gedrosselt in den Siechweihergraben eingeleitet werden. Vor Ort anfallenden und versickerndes nicht stark belastetes Niederschlagswasser dient der Erhaltung der Bodenfunktion und Grundwasserneubildung. Stark belastetes Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken vorzureinigen bzw. in den Abwasserkanal abzuführen.</p> <p>Bis zum Satzungsbeschluss soll geprüft werden, ob der bisherige Trinkwasserbrunnen am ehemaligen Legehennenbetrieb oder eine andere Bohrstelle als Grundwassermessstelle ausgebaut werden kann.</p>
<p>Die Umweltprüfung möge detailliert klären, ob und wie weit der Wasserhaushalt den absolut schützenswerten benachbarten wechselfeuchten Zonen bzw. der Abfluss von Oberflächenwasser zu den absolut schützenswerten benachbarten wechselfeuchten Zonen verändert wird, wenn</p> <p>a) das Gelände durch Bodenauf- und Abtragungen egalisiert und terrassiert</p>	<p>a) Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich am vorhandenen Gelände. Egalisiert wird das Gelände notwendigerweise dahingehend, dass eine funktionierende Erschließung möglich wird (Steigungswinkel) sowie die geplanten Gewerbeflächen keine zu starke Neigung aufweisen (geplant ca. 2,5%). Bereits bei der Entwurfsplanung wurde die Geländekante frühzeitig berücksichtig-</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>wird b) im Planungsgebiet großflächige Versiegelungen erfolgen</p>	<p>sichtigt. Durch die Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen sowie die öffentliche Grünfläche im Bereich der Geländekante ergibt sich eine Zäsur zwischen dem nördlich zur Geländekante verlaufenden tiefer gelegenen Geländeniveau.</p> <p>b) Der Bebauungsplan begrenzt die Bebauung und damit die Bodenversiegelung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8. Damit können maximal 80 Prozent des Baugrundstücks überbaut werden. Auf 20 Prozent der Grundstücksfläche versickert nach wie vor das Niederschlagswasser vor Ort. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass eine wirtschaftliche Nutzung des Baugrundstücks (entsprechend der Baunutzungsverordnung) möglich wird, aber die Bodenfunktion hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort nicht vollkommen unmöglich wird.</p> <p>Für die Flächen des öffentlichen Grünstreifens (Geländekante) ist bis auf einen schmalen Wirtschaftsweg sowie im Bereich des Landschaftsschutzgebietes keine Bebauung vorgesehen. An diesen Flächen versickert das Niederschlagswasser vor Ort.</p> <p>Alternativ eine geringere Grundflächenzahl festzusetzen bedeutet eine geringere Nutzbarkeit der Grundstücke, damit einer notwendigen flächenmäßigen Ausweitung des Gewerbegebietes und einer Vergrößerung der versiegelten Erschließungsflächen. Damit würde das Verhältnis insgesamt zwischen versiegelten Flächen (Bauflächen, Verkehrsflächen) zu unbebauten Flächen schlechter und die Ausführung teurer werden. Darüber hinaus entspricht es nicht der städtebaulichen Zielstellung, bebaute Flächen möglichst kompakt zu halten, um andererseits insgesamt weniger Flächen als Bauland festzusetzen (Wirtschaftlichkeit als auch sparsamer Umgang mit Grund und Boden sind u.a. Kriterien der Abwägung).</p>
<p>Die Umweltprüfung möge zudem detailliert prüfen, ob und wie eine erhöhte Gefahr der Grundwasserbelastung durch produzierendes Gewerbe ausgeschlossen ist. Eine Belastung privater Brunnen sowie der Einzugsbereiche des Trinkwasserschutzgebietes bei Unterreichenbach muss ausgeschlossen sein.</p>	<p>Das im Trennsystem abgeleitete Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll in drei Regenrückhalteteichen (RRT1-3) zurückgehalten und von dort gedrosselt abgeleitet. RRT1 und RRT2 entwässern gedrosselt in den Vorfluter Siechweihergraben. Das RRT3 soll erst mit der südlichen Erweiterung des Gewerbegebiets gebaut werden. Auf Grund der geringen Fläche und des unwirtschaftlichen Aufwands wird vorübergehend das Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Eine spätere Umbindung des Kanals kann außerhalb der Gewerbegrundstücke stattfinden.</p> <p>Für die Einleitstellen E1 (aus RRT1) und E2 (aus RRT2) ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren mit gehobener Erlaubnis nach §15 WHG</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	<p>erforderlich. Dies wird mit Vorlage der Entwurfsplanung beantragt. Für die Einleitstelle E3 (aus RRT3) ist kein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, weil die gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal der Stadt Schwabach erfolgt.</p> <p>Für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers beim Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist ein hydraulischer und qualitativer Nachweis nach M153 für die Einzugsgebiete des RRT1 und des RRT2 Regenwasserbehandlungsanlagen erforderlich.</p> <p>Im Ergebnis ergibt sich überwiegend eine geringe bis mittlere Belastung. Sollten im Einzelfall Gewerbebetriebe genehmigt werden, die eine starke Belastung darstellen, müssen diese auf dem eigenen Grundstück eine private Regenwasserbehandlungsanlage errichten und unterhalten bzw. das stark belastete Niederschlagswasser gedrosselt in den Schmutzwasserkanal einleiten. Ggf. weitere Auflagen, die aus der Erlaubnis entstehen, werden berücksichtigt.</p> <p>Damit wird gewährleistet, dass keine stark belasteten Abwässer in den Boden versickern und es dort wiederum zu Verunreinigungen kommt.</p> <p>Die vorhandenen Anwesen werden an die Trinkwasserversorgung des Gewerbeparks angeschlossen, so dass die privaten Trinkwasserbrunnen aufgegeben werden.</p> <p>Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet Unterreichenbach sind nicht erkennbar, da eine getrennte Entsorgung der Abwässer, je nach Verschmutzungsgrad, erfolgt. Darüber hinaus sind gewerbliche Betriebsflächen in nicht wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen bzw. mit dem Bauantrag ein Nachweis der Unbedenklichkeit nach dem Merkblatt M 153 vorzulegen.</p>
<p><u>Tier und Pflanzenwelt</u> Das SAP - Gutachten der Ifanos vom 11.07.11 scheint sich wenig mit der Beobachtung im Gelände beschäftigt zu haben. Mehrfach wird von „potentiellen“ Arten gesprochen. Laut Umweltverträglichkeitsprüfung des Büros Grebe von 1991 (S.20) wurden jedoch 3 gefährdete Vogelarten und 2 gefährdete Falterarten im Gelände gefunden und nachgewiesen. Es wird deshalb eine Geländeaufnahme zu geeigneten Zeitpunkten gefordert.</p>	<p>Das saP-Gutachten von Ifanos stellt eine aktuelle Aufnahme vor Ort dar, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Auch Lebensräume der Tier- und Pflanzenarten unterliegen Veränderungen. Dabei wurde in die Arten unterschieden, die tatsächlich vor Ort angetroffen wurden und jene, die nicht angetroffen wurden, aber prinzipiell für möglich gehalten werden (auf Grund der Rahmenbedingungen).</p> <p>Im Rahmen der saP wurden sieben Vermeidungsmaßnahmen definiert, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie beim Bauablauf Berücksichtigung finden. Darüber hinaus gehende CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>Das Plangebiet grenzt an Bannwald und Wiesen. Hier sind Pufferzonen und Biotopvernetzungsflächen in größerem Maß vorzusehen als dies bislang geschehen ist. Die derzeit geplante west-östliche Biotopfläche ist mehr der Topografie geschuldet, als der Vernetzung von Biotopflächen.</p>	<p>Bei der Planung des Gewerbeparks wurden die angrenzenden Flächen in der Betrachtung berücksichtigt. Im Bereich des Bannwaldes wurde die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 20 m von der Waldkante zurückgesetzt. Im Bereich des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes soll eine Anpflanzung als Übergang erfolgen. Die Terrassenkante bildet auf Grund der Breite gleichzeitig eine Grünzäsur und dient der Biotopvernetzung. Weitere Flächen für Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes würden bedeuten, insgesamt mehr Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Es wird für sinnvoll erachtet, den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten und größtmöglich unberührte natürliche Flächen als solche zu belassen.</p> <p>Zusätzlich werden im Übergang zum nördlichen und nordwestlichen Landschaftsraum Gestaltungsvorschriften für die Einfriedungen vorgenommen. In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass offene Einfriedungen (z.B. Maschendraht- und Metallgitterzäune) im Bereich des Bannwaldes mit einer dichten Hecke aus einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.</p>
<p><u>Stadtklima</u> Auf dem leicht geneigten Gelände nordwestlich der Nördlinger Straße entsteht bei windschwachem Strahlungswetter Kaltluft / Frischluft. Diese fließt dem Geländere relief folgend ab und wirkt über die Talsenke bis an den Stadtkern von Schwabach. Das Planungsgebiet hat für das Stadtklima größte Bedeutung (vgl. dazu die Klimakarte im ABSP). Das geplante Gewerbegebiet wird voraussichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum einen Kaltluftentstehung und -abfluss in Richtung Stadt beeinträchtigen oder aber - auf Grund von Schadstoffemissionen durch produzierendes Gewerbe zu einer zusätzlichen Emissionsbelastung im Stadtgebiet führen. Hierzu wird ein ausführliches Klimagutachten eingefordert. <p>Laut Umweltverträglichkeitsprüfung des Büros Grebe von 1991 (S. 24 + 29) wäre dies nicht akzeptabel und nicht ausgleichbar. Das Büro Grebe kommt somit zu dem Ergebnis: „Es wird ausdrücklich empfohlen, diese Fläche nicht zu bebauen.“</p>	<p>Die Lage des geplanten Gewerbegebietes wurde hinsichtlich Alternativen in der UVP geprüft. Der Vorzug galt dieser Fläche, auch wenn nachteilige Auswirkungen bei einer gewerblichen Nutzung nicht vollständig auszuschließen sind. Die Aussage, dass der gesamte Standort des Gewerbeparks West nicht zu bebauen ist, geht in der Gesamtschau aus dem Gutachten so nicht hervor. Das Stadtgebiet von Schwabach ist flächenmäßig begrenzt. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Erhalt von wichtigen Arbeitsplätzen ist auch ein Belang in der Abwägung. Zudem wurde eine Abwägung der Vor- und Nachteile im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.09.2011) vorgenommen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht den Darstellungen nicht. Von daher wird der Standort grundsätzlich nicht in Frage gestellt.</p> <p>Mit der Bebauung wird die Kaltluftentstehungsfläche kleiner. Ein Ausgleich im Stadtgebiet ist nicht möglich. Durch die kompakte Flächennutzung soll verhindert werden, dass wesentlich mehr Flächen in Anspruch genommen werden müssen (schonender Umgang mit Grund und Boden).</p> <p>Zur Verringerung möglicher Emissionen wurde im Planentwurf kein Industriegebiet, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Bauvorhaben selbst unterliegen zudem bei der Baugenehmigung dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO). Handelt es sich um einen Betrieb, der eine</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	Genehmigung nach BlmschG bedarf, ist die darin enthaltene Baugenehmigung ein fester Bestandteil.
<p><u>Landschaftsbild / Topografie</u> Die Planungsfläche ist ein wichtiges optisches „Tor“ zu Schwabach. Dieser weite Blick in Land, der auch für Touristen Seltenheitswert hat, würde verbaut. Umgekehrt würde das Neubaugebiet „Laubenhaid“ auf eine Gewerbefläche schauen. Letztlich entstünde ein „Siedlungsbrei“, in dem die Grenze zwischen Schwabach - Autohof - Haag verschwimmt. Dies widerspricht der Regionalplanung der polyzentralen Strukturen.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind diese an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde wurde im Verfahren beteiligt und hat sich wie folgt geäußert: „Der o.a. Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.“</p> <p>Ein Siedlungsbrei zwischen dem Autohof Haag und der bisherigen Bebauungsgrenze in Schwabach entsteht nicht, da das Baugebiet kompakt geplant ist und entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans durch weitere Planverfahren erweitert werden soll.</p> <p>Der unverbaute Blick in die freie Landschaft ist kein schützenswerter Belang in der Bauleitplanung. Damit würde die Planungshoheit der Gemeinde an allen Ortsrändern so weit eingeschränkt werden, dass keinerlei Entwicklungsspielraum verbleibt. Durch eine kompakte Bebauung soll vermieden werden, dass noch größere Flächen bebaut werden.</p>
Die geplante Bebauung soll nicht entsprechend der natürlichen Topografie erfolgen: vielmehr soll die Hanglage egalisiert und terrassiert werden. In den jetzigen Planungsunterlagen fehlt ein klarer Vergleich zwischen jetzigem Geländeverlauf und geplanten Geländeverlauf. Die Gebäude mit den festgesetzten Höhen über NN sind darin einzuskizzieren. Dafür wird mindestens eine 3D-Simulation im Vergleich vorher / nachher eingefordert. Nur so kann die entstehende optische „Verbauung“ wirklich eingeschätzt werden.	Die vorhandene Terrassenkante wird im Bebauungsplan im Entwurf berücksichtigt und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine leichte Erhöhung der Geländekante (ca. 2 m) ist notwendig, um das Gefälle auf den geplanten Gewerbegrundstücken im Rahmen zu halten (ca. 2,5% Gefälle). Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf sind die Gebäudehöhen nicht mehr auf NN, sondern auf die geplante Höhe der Straße bezogen. Dies ist möglich, da die Straßen- und Kanalplanung zu dem sehr frühen Zeitpunkt einen ausreichenden Sachstand erreicht hat. Konkret werden für jedes Bau- feld Bezugshöhen festgesetzt, als Mittelwert aus den umgrenzenden Straßen- bzw. Geländehöhen. Die Höhe der baulichen Anlagen ist ebenfalls abgestuft worden durch geringere Höhen im Übergang zu den Randflächen und entlang der B 466. Eine darüber hinausgehende 3D-Simulation ist nicht Ziel führend. Die gewerblichen baulichen Anlagen könnten innerhalb der überbaubaren Grund- stücksflächen unter Beachtung der weiteren Vorgaben (z.B. max. Höhe) geplant werden. Eine enge Eingrenzung der überbaubaren Flächen bzw. der

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	<p>Höhe der baulichen Anlagen ist bei Gewerbegebieten auf Grund der sehr differenzierten Anforderungen (z.B. Halle mit Kranbahn) nicht zu empfehlen.</p>
<p><u>Schutz vor unnötigem Flächenfraß</u> Die Flächenknappheit im Stadtgebiet Schwabach ist bekannt – umso sorgfältiger müssten die Abwägungen zum Flächenverbrauch erfolgen. Eine Bereitstellung von Gewerbeflächen auf „Vorrat“ wird abgelehnt. Die angebotsorientierte Praxis (vgl. „Wiesenstraße“) ist verfehlt und nicht mehr zeitgemäß.</p>	<p>Im Stadtgebiet von Schwabach sind aktuell kaum noch freie Gewerbegrundstücke verfügbar. Einige Flächen, wie in der Wiesenstraße, sind potenziell für Gewerbebetriebe geeignet und werden auch nachgefragt, jedoch sind einzelne private Eigentümer nicht am Verkauf interessiert. Gewerbeflächen, die durch Betriebsverlagerungen vorhanden sind, wie beispielsweise das Niehoff-Gelände (Fürther Straße), unterliegen starken Restriktionen u.a. hinsichtlich des Immissionsschutzes. Damit sind die tatsächlich verfügbaren Gewerbeflächen als gering einzustufen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ muss mit einem zeitlichen Vorlauf zur Vermarktung erfolgen (Planungs- und Bauzeiten), wenn in naher Zukunft für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Schwabach notwendige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen sollen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans S-110-10 wurde nicht die gesamte gewerbliche Baufläche aus dem Flächennutzungsplan in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen, sondern ein sinnvoller erster Bauabschnitt definiert. Ziel der Bauabschnittsbildung ist es, keine unnötigen „Vorratsflächen“ zu bilden bzw. eine flächenmäßig zusammenhängende Vermarktung der Flächen anzustreben (kein „Flickenteppich“).</p>
<p>Völlig unverständlich ist, die Ausdehnung des Planungsgebietes über die Nördlinger Straße hinaus in Richtung Süden für eine einzige Betriebsfläche. Die Einbeziehung des Kreuzungsbereiches zur Verbesserung der Verkehrssicherheit mag noch verständlich sein. Eine Betriebsfläche an den Rand eines ökologisch äußerst wertvollen Bereichs zu setzen, ist nur ein Signal zum weiteren „Flächenfraß“ und aus längerfristigen umweltpolitischen Gesichtspunkten nicht zu verantworten.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-110-10 geht über die Nördlinger Straße hinaus und umfasst den neu auszubauenden Knotenpunkt B 466 / Kammersteiner Straße als Kreisverkehr und darüber hinaus den südlich angrenzenden Bereich des geplanten Gewerbegebietes. In der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach vom 02.09.2011) und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist ausgeführt, dass es sich um den ersten Bauabschnitt handelt und nicht um nur eine einzige Betriebsfläche. Der südliche Teil des Gewerbeparks nutzt die vorhandene Erschließung aus, so dass teure Neuerschließungen minimiert werden konnten.</p>
<p><u>Energieversorgung</u> Photovoltaikanlagen auf den Dächern sollten verpflichtend sein - soweit eine Blendwirkung ausgeschlossen ist! Zur Emissionsvermeidung und Energieeffizienz sollten Blockheizkraftwerke verpflichtend gefordert werden.</p>	<p>Der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne § 9 (1) BauGB ist abschließend. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist im Plangebiet ausdrücklich erwünscht. Jedoch gibt es keine besonderen städtebaulichen Gründe, restriktiv die Errichtung von Photovoltaikanlagen verpflichtend zu fordern. Dem</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	<p>steht die Eigentumsgarantie (Art. 14 (1) GG) gegenüber. Die Versorgung des Gebietes wurde untersucht. Eine besondere Situation bei Gewerbebetrieben ist die schlechte Kalkulierbarkeit des Energiebedarfes und damit der Auslegung eines Blockheizkraftwerkes. Es ist weder bekannt, wie viel Energie insgesamt benötigt wird, noch ob ggf. die Nutzung von anfallender Prozesswärme bzw. die Nutzung von Sonnenenergie den zusätzlichen Energiebedarf so stark verringert, dass der wirtschaftliche Betrieb eines Blockheizkraftwerkes nicht mehr gegeben ist.</p>
<p><u>Fazit</u> Wir sehen noch erheblichen Klärungsbedarf. Im Ergebnis wird der „Gewerbepark West“ vom Bund Naturschutz - Kreisgruppe Schwabach - abgelehnt.</p>	<p>Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg</p>	
<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W38150362 Thomas Kibler vom 29.03.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die genannte Stellungnahme fließt in die Abwägung ein.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 29.03.2012</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Solange die Telefonanschlüsse für die Anwesen Nördlinger Str. 62 a und 64 benötigt werden, muss der Bestand der o. i. über Mäste geführten Telekommunikationslinie weiterhin gewährleistet sein.</p>	<p>Bei der Realisierung des Gewerbeparks wird es für erforderlich gehalten, das Gebiet mit moderner Telekommunikationstechnik inkl. Breitbandanschluss zu erschließen. Bis zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird die vorhandene Freileitung für die Telefonanschlüsse der Anwesen Nördlinger Straße 62a und 64 erhalten. Dieser Hinweis wird dem beauftragten Planungsbüro IBA weiter gegeben.</p>
<p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Bereich der Nördlinger Straße und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich,</p>	<p>Es wird begrüßt, dass die Telekom das Gewerbegebiet mit einem modernen Telekommunikationsnetz erschließen wird. Die Telekom ist bereits über die Erschließungsplanungen informiert worden und wird auf dem aktuellen Stand gehalten.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf setzt die öffentlichen Verkehrsflächen fest und damit die Straßenraumbreite. Die Ausgestaltung des Verkehrsraumes und die damit verbundene Festlegung der Leitungszonen ist Aufgabe der Ausbauplanung. Das beauftragte Büro IBA wird hinsichtlich der Leitungszone informiert.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das beauftragte Büro IBA beachtet einschlägige Vorschriften bei der Straßenplanung.</p>
<p>In Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan (Ver- und Entsorgung) wird die Bereitstellung leistungsfähiger Internetanbindungen gefordert. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Die Telekom ist nach § 78 TKG nur zur Erbringung von Universaldienstleistungen verpflichtet. Über die Bereitstellung leistungsfähigerer Telekommunikationsdienste sind gesondert Verträge zwischen dem Bauträger und der Telekom abzuschließen. 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 und eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, sowie die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und den Beteiligten zur Beachtung weitergeleitet, betrifft jedoch nicht den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung von Gewerbegebieten mit einer leistungsfähigen Internetanbindung als eine wesentliche Erschließung anzusehen ist. Die Stadt Schwabach und das beauftragte Büro IBA stehen im Kontakt mit der Telekom, um eine gemeinsame Lösung zu finden. Der Hinweis wird an das für die Erschließungsplanung beauftragte Büro IBA sowie das Liegenschaftsamt und Tiefbauamt der Stadt Schwabach weitergeleitet.</p>
<p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>Gemeinde Kammerstein (Nach Fristablauf eingegangen)</p>	
<p>Der Bebauungsplan S-110-10 für das Gebiet „Gewerbepark West“ der Stadt Schwabach wurde in der Sitzung des Gemeinderates Kammerstein vom 25. Februar 2014 behandelt. Der Gemeinderat erhob gegen den Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“ der Stadt Schwabach keine grundsätzlichen Bedenken, bekräftigte aber seine Beschlüsse vom 27. März 2013, soweit die in diesen enthaltenen Vorbringungen seitens der Stadt Schwabach noch nicht berücksichtigt wurden, insbesondere hinsichtlich der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 30.03.2012 sind die Beschlusspunkte des Gemeinderates enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bezug auf den Beschluss des Gemeinderates vom 27.03.2012 zurück zu führen ist und dieser zusätzlich Bestandteil der Abwägung wird.</p>
<p>1. Möglichkeit eines Notverbundes bei der Wasserversorgung. Für die Gemeinde Kammerstein ist dafür der Zweckverband zur Wasserversorgung Heidenberg-Gruppe zuständig. Ein Notverbund wird aus Sicht der Gemeinde Kammerstein nach wie vor für beide Parteien als hilfreich erachtet. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten sollten vorgesehen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Thematik zur Ausbildung eines Verbundes zur Wasserversorgung wurde geprüft und aus Sicht der Stadt Schwabach für nicht erforderlich gehalten. Der Gewerbepark wird nach Aussagen der Stadtwerke Schwabach mit zwei Trinkwasserleitungen versorgt.</p>
<p>2. Die Gemeinde Kammerstein legt – wie bereits mehrfach erläutert – Wert auf eine Anbindung der nördlichen Restfläche am Autohof Schwabach (Fl.Nr. 650/6, Gemarkung Kammerstein) über den geplanten Kreisverkehr. Über diese Anbindung soll eine Erschließung der vorhandenen aber noch nicht belegten Gewerbefläche erfolgen und nicht eine weitere Zufahrt zum Autohof geschaffen werden. Hier würden wir gerne gemeinsam mit Ihnen nach Lösungsmöglichkeiten suchen und zeitnah ein Abstimmungsgespräch vereinbaren. Auf den gewünschten Konkurrenzschutz und das Vorsehen einer ökologischen Ausgleichsfläche zwischen dem „Gewerbepark West“ und den Ort Haag wird hingewiesen.</p>	<p>Der Pendlerparkplatz am Altarm der B 466 bleibt erhalten, wird aber nicht ausgebaut. Die Anbindung an die Kammersteiner Straße wird wieder hergestellt, jedoch nicht für Lkw Verkehr. Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Der gewünschte Umbau der Anbindung ist durch die Festsetzungen abgedeckt und kann unabhängig vom Planverfahren geklärt werden. Die Zufahrt für Fahrzeuge der Land- und Forstwirtschaft wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Bebauungsplan schafft bei entsprechendem Planungsstand durch die Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit anzusiedelnder Betriebe. Dabei stellt die Gemeinde Schwabach den Bauleitplan auf der Grundlage des § 1 BauGB auf. Die Forderung nach „Konkurrenzschutz“ ist weder begründet noch zulässig und wird zurückgewiesen. Der ökologische Ausgleich für den geplanten Gewerbepark West wird auf verfügbaren und sinnvollen Flächen vorgenommen. Der Ort Haag liegt westlich der Bundesautobahn A 6.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<u>Beschluss des Gemeinderates Kammerstein vom 27.03.2012:</u>	
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans S-110-10 „Gewerbepark West“ der Stadt Schwabach werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Nachdem das Gebiet nach Angaben der Stadt Schwabach in erster Linie für produzierendes Gewerbe vorgesehen ist, sollten von vorne herein Betriebe ausgeschlossen werden, die eine Konkurrenz zu dem im Autohof Haag angesiedelten Betrieben darstellen. Neben den schon ausgeschlossenen Vergnügungsstätten sollte auch auf Gastronomie und Tankstellen verzichtet werden.	Der Bebauungsplan schafft bei entsprechendem Planungsstand durch die Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit anzusiedelnder Betriebe. Dabei stellt die Gemeinde Schwabach den Bauleitplan auf der Grundlage des § 1 BauGB auf. Die Forderung nach „Konkurrenzschutz“ ist weder begründet noch zulässig und wird zurückgewiesen.
Die Gemeinde Kammerstein weist zusätzlich nochmals ausdrücklich darauf hin, dass - wie mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach abgestimmt - an der Nördlinger Straße ein Anschluss der Gemeinde Kammerstein an die Abwasseranlage der Stadt Schwabach vorgesehen ist. Dies ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.	Der abgestimmte Anschluss von Teilen des Abwasserkanals der Gemeinde Kammerstein an die Abwasseranlage der Stadt Schwabach wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Weiterhin sollte die bereits vorgeschlagene DSL-Anbindung bei der Erschließungsplanung mit berücksichtigt werden.	Die Möglichkeiten einer leistungsfähigen Internetanbindung werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Erinnert wird auch an die Möglichkeit eines Notverbundes bei der Wasserversorgung. Für die Gemeinde Kammerstein ist dafür der Zweckverband zur Wasserversorgung Heidenberg-Gruppe zuständig. Ein Notverbund wäre für beide Parteien hilfreich. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten sollten vorgesehen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.	Die Thematik zur Ausbildung eines Verbundes zur Wasserversorgung wurde geprüft und aus Sicht der Stadt Schwabach für nicht erforderlich gehalten. Der Gewerbepark wird nach Aussagen der Stadtwerke Schwabach mit zwei Trinkwasserleitungen versorgt.
Die Gemeinde Kammerstein legt - wie bereits mehrfach erläutert - Wert auf eine Anbindung der nördlichen Restfläche am Autohof Schwabach (Fl.Nr. 650/6, Gemarkung Kammerstein) über den geplanten Kreisverkehr.	Über den Kreisverkehr an der B 466 Nördlinger Straße soll eine Anbindung der Kammersteiner Straße und der Zufahrt zum nördlich geplanten Gewerbepark West erfolgen. Ob in Zukunft eine Erweiterung des Gewerbeparks geplant und eine Anbindung weiterer Flächen erfolgen soll, ist derzeit nicht absehbar.
Ein Ausbau der vorgesehenen Zufahrt zum Pendlerparkplatz sollte in der Weise erfolgen, dass diese auch für einen LKW-Verkehr geeignet ist. Über diese Zufahrt werden Waldgrundstücke erschlossen. Die bei der Waldbewirtschaftung üblicherweise eingesetzten Fahrzeuge machen aus Sicht der	Der Pendlerparkplatz am Altarm der B 466 bleibt erhalten, wird aber nicht ausgebaut. Die Anbindung an die Kammersteiner Straße wird wieder hergestellt, jedoch nicht für Lkw Verkehr. Letztere haben die Möglichkeit, am bestehenden Autohof zu parken. Die Zufahrt für Fahrzeuge der Land- und

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>Gemeinde Kammerstein dies zwingend erforderlich.</p>	<p>Forstwirtschaft wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Nachdem durch den Autohof, der auch die Stadt Schwabach vom LKW-Verkehr entlastet, bereits eine gewisse Belastung für den Ort Haag vorhanden ist, soll seitens der Stadt Schwabach zwischen dem vorgesehenen Gewerbegebiet und der Gemeindegrenze von Kammerstein im Bereich gegenüber des Autohofes eine entsprechende Freifläche (ökologische Ausgleichsfläche) vorgesehen werden, um insbesondere aus Lärmschutzsicht weitere negative Auswirkungen für die Bürgerinnen und Bürger aus Haag zu vermeiden.</p>	<p>Für die Aufstellung des Bebauungsplanes S 110 10 wurde ein schalltechnische Untersuchung (30.09.2011, Umwelt, Nürnberg) vorgenommen und Emissionskontingente ermittelt. Diese sind in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen worden. Die Lärmbelastung des Ortes Haag durch die Autobahn und den dazugehörigen Autohof ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Belange der Gemeinde sind als Anregungen im Planfeststellungsbeschluss eingeflossen und sind damit abgeschlossen. Die Zuständigkeit liegt beim Staatlichen Bauamt in Nürnberg. Belastungen durch die Autobahn A6 hat auch die Stadt Schwabach in überwiegenden Teilen des Stadtgebietes. Der ökologische Ausgleich für den geplanten Gewerbepark West wird auf verfügbaren und sinnvollen Flächen vorgenommen.</p>
<p>Gemeinde Rednitzhembach</p>	
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Bauleitplanverfahren. Einwände werden nicht erhoben, da von der Gemeinde Rednitzhembach wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsvorschlag erforderlich.</p>
<p>Gemeinde Rohr</p>	
<p>Der Gemeinderat der Gemeinde Rohr hat das oben genannte Vorhaben der Stadt Schwabach in seiner Sitzung am Dienstag 11. Februar 2014 behandelt und einstimmig den folgenden Beschluss gefasst: "Zu dem Bebauungsplanentwurf S-110-10 für das Gebiet "Gewerbepark West" der Stadt Schwabach werden, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) keine Einwände erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt."</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsvorschlag erforderlich.</p>
<p>Gewerbeverein Schwabach</p>	
<p>Von Seitens des Gewerbevereins gibt es zu dem Bebauungsplan „Gewerbepark West" keine Einwände. Wir begrüßen vor allem, dass sich die Ausgleichsflächen fast ausschließlich auf dem Stadtgebiet befinden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt und Naturschutz (Nach Fristablauf eingegangen)</p>	
<p>Für die Errichtung des Gewerbegebietes laufen bereits die vorbereitenden Baumaßnahmen. Die ersten Gewerbeflächen sind bereits verkauft. Der Kreislauf für den Straßenverkehr gebaut.</p> <p>Die für einen Bebauungsplan erforderlichen Anhörungsschreiben sind im Nachgang als überflüssig zu bezeichnen. Trotzdem erlaube ich mir entsprechend Stellung zu beziehen und bitte trotzdem, folgende Überlegungen zu bedenken:</p>	<p>Die Nachfrage nach dringend erforderlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet ist sehr groß. Zur schnellen Umsetzung des Bebauungsplans werden parallel Baumaßnahmen vorbereitet. Der Verkauf von Grundstücken obliegt der freien Entscheidung des Eigentümers und kann zu jeder Zeit stattfinden. Ob geplante bauliche Maßnahmen umgesetzt werden können, hängt vom Planungsrecht ab. Bis zur Planreife nach § 33 BauGB ist das Risiko für die Vorhabenträger höher. Die Zuständigkeit der Bundesstraßen ist zwischen dem Staatlichen Bauamt Nürnberg und der Stadt Schwabach geregelt. Der Bau des Kreisverkehrs ist nicht zwingend vom Bebauungsplan abhängig.</p> <p>Das Planverfahren ist nicht abgeschlossen, so dass die Stellungnahme in die Abwägung einfließt.</p>
<p>Die im Anschreiben formulierte dringend notwendige Entwicklung des Gewerbegebiets wird angezweifelt. Diese Formulierung ist der politischen Grundhaltung dieses Landes geschuldet, dass nur Wachstum dieses Land voranbringe. Es fehlt die wichtigste Einsicht, dass Wachstum in einem begrenzten Raum nicht unbegrenzt erfolgen kann. Übermäßiges Wachstum bedeutet immer Krebsgeschwürartige Entwicklungen mit den entsprechenden Folgen.</p> <p>Industrielle Entwicklung bedeutet immer: Verlust von landwirtschaftlichem Boden, der bei steigender Weltbevölkerung von jetzt 7 auf 9 MRD bis 2040 mehr denn je für Nahrungsmittelproduktion gebraucht werden wird. Die regionale Versorgung mit Nahrungsmitteln wird damit intensiv steigen.</p>	<p>Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen wurde bereits mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2011 festgestellt. Die Stadt Schwabach verfügt nicht über größere Reserven Gewerbeflächen, die den aktuellen Bedarf decken könnten. Trotz zahlreicher Bemühungen stehen einige Gewerbegrundstücke, wie in der Wiesenstraße, dem Markt nicht zur Verfügung, da die Eigentümer zu keinem Verkauf gewillt sind. Auch unter Beachtung dieser Potenziale ist der Bedarf größer.</p> <p>Der Konflikt mit anderen Bodennutzungen kann nur im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan gelöst werden. Mit der örtlichen Satzung (Bebauungsplan) ist es nicht möglich, globale Probleme zu lösen.</p>
<p>Laut § 1BNatSchG Absatz 3 Punkt 1 ist zu beachten, dass Naturgüter, die sich nicht erneuern lassen, sparsam und schonend zu nutzen sind. Boden ist ein solches Gut. Wie wird dieses Gesetz bei ständiger Zunahme von Gewerbe und Baugebietsflächen gewährleistet?</p>	<p>Im Stadtgebiet von Schwabach sind aktuell kaum noch freie Gewerbegrundstücke verfügbar. Der Bedarf wurde bereits mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2011 ermittelt. Einige Flächen, wie in der Wiesenstraße, sind potenziell für Gewerbebetriebe geeignet und werden auch nachgefragt, jedoch sind einzelne private Eigentümer nicht am Verkauf interessiert. Gewerbeflächen, die durch Betriebsverlagerungen vorhanden sind, wie bei-</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	<p>spielsweise das Niehoff-Gelände (Fürther Straße), unterliegen starken Restriktionen u.a. hinsichtlich des Immissionsschutzes. Damit sind die tatsächlich verfügbaren Gewerbeflächen als gering einzustufen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ muss mit einem zeitlichen Vorlauf zur Vermarktung erfolgen (Planungs- und Bauzeiten), wenn in naher Zukunft für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Schwabach notwendige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen sollen. Bei der Umsetzung wurde darauf geachtet, sinnvolle Abschnitte zu bilden, um einerseits dem dringenden Bedarf Rechnung zu tragen und andererseits nicht mehr Flächen als notwendig der bisherigen Bodenfunktion zu entziehen. Somit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-110-10 wesentlich kleiner als die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche.</p>
<p>Es muss erneut geklärt werden, ob sich die Schwabacher Mitgliedschaft im europ. Bodenbündnis mit dem Versprechen, sparsam mit der knappen Ressource Boden umzugehen, auf Grund der immensen Neuausweisung von Gewerbeflächen aufrechterhalten lässt. Das geplante Gewerbegebiet umfasst nicht nur, wie im Anschreiben vermerkt, ein Gebiet der Nachnutzung eines ehemaligen Legehennenbetriebes.</p> <p>Swabach hat als kleinste Kreisfreie Stadt nur eine sehr begrenzte Fläche für alle notwendigen Nutzungen einer Stadt und muss besonders sorgfältig mit der knappen Ressource Boden umgehen.</p>	<p>Die Frage der Mitgliedschaft der Stadt Schwabach im europäischen Bodenbündnis ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und kann gesondert den Gremien zur Klärung zugeführt werden.</p> <p>Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden findet in der Bauleitplanung Beachtung. In den Abwägungsprozess muss aber auch die regionale Bedeutung der Stadt Schwabach als gemeinsames Oberzentrum mit Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie eine Vielzahl an Belangen entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB einfließen. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass das Gewerbegebiet eine sinnvolle abschnittsweise Umsetzung der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan bildet.</p>
<p>Im § 15 BNatSchG ist festgeschrieben, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Deshalb muss ein schlüssiger Nachweis für den Bedarf der Gewerbefläche geführt werden. Im Augenblick wird das Gewerbegebiet entwickelt um Gewerbe anzulocken, das bedeutet, dass diese irgendwo anders ansiedeln und führt nur zu Konkurrenzentwicklungen zwischen verschiedenen Städten und Gemeinden z.B. im Fall der Firma Riebe, die aus Rednitzhembach umsiedeln wird. Es wäre vielmehr sinnvoll gemeinsam mit Rednitzhembach auf dem Gelände der ehemaligen Sondermüllanlage ein gemeinsames Gewerbegebiet zu entwickeln, um nicht ständig Ackerflächen in Anspruch nehmen zu müssen.</p>	<p>Auf den Bedarf des Gewerbegebiets wurde bereits eingegangen. Die Standortentscheidungen von Firmen treffen diese in eigener Entscheidung und sind von einer Vielzahl an Faktoren abhängig (z.B. vorhandenes Personal, Immobilienwert, Fördermittel, Betriebskosten,...). Konkurrenzschutz in der Bauleitplanung ist gesetzlich nicht zulässig. Die aktive Einbindung der Nachbargemeinden in die Bauleitplanung der Stadt Schwabach entspricht dem sachgerechten Umgang mit deren Belangen. Die Anregung, auf dem Gelände der ehem. Sondermülldeponie ein gemeinsames Gewerbegebiet mit Rednitzhembach zu entwickeln, ist nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens. Die Umsetzung ist zudem nicht unproblematisch auf Grund des Deponierechts und vorhandener Altlasten und würde einen erheblichen Zeit- und Untersuchungsaufwand voraussetzen.</p>
<p>§ 1 Absatz 4 heißt es zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind diese an die Ziele der</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur- und Landschaft, unter Punkt 1 dass Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sind. Nachdem das Stadtgebiet von Schwabach relativ klein ist, keine Flurbereinigung stattgefunden hat, war das Plangebiet noch von großer Natürlichkeit. Eine Zersiedelung findet mit dem Plangebiet statt, eine Verunstaltung von Kulturlandschaft ebenfalls.</p>	<p>Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde wurde im Verfahren beteiligt und hat sich wie folgt geäußert: „Der o.a. Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.“</p> <p>Ein Siedlungsbrei zwischen dem Autohof Haag und der bisherigen Bebauungsgrenze in Schwabach entsteht nicht, da das Baugebiet kompakt geplant ist und entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans durch weitere Planverfahren erweitert werden soll.</p>
<p>Das Schutzgut Landschaftsbild ist endgültig und nicht rückholbar zerstört. Über die Bundesstraße 466 konnte man sich noch der Stadt nähern und im Talraum die Schönheit und Eigenart der Außenansicht der Stadt Schwabach erkennen. Mit der Errichtung dieses Gewerbegebietes an dieser Stelle wurde der Weitblick auf die typische westliche Schwabacher Silhouette samt dem Kirchturm der Schwabacher Stadtkirche zerstört.</p>	<p>Der unverbaute Blick in die freie Landschaft ist kein schützenswerter Belang bei der Bauleitplanung. Damit würde die Planungshoheit der Gemeinde an allen Ortsrändern so weit eingeschränkt werden, dass keinerlei Entwicklungsspielraum verbleibt. Durch eine kompakte Bebauung soll vermieden werden, dass noch größere Flächen bebaut werden.</p> <p>Der Fernblick auf die Schwabacher Silhouette geht zu Gunsten des Gewerbegebietes verloren. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gestaffelt. Im mittleren Bereich ist im Entwurf die Höhe mit 20 m über dem Bezugspunkt festgesetzt, an den Rändern und entlang der Terrassenkante ist die Höhe auf 16 m begrenzt. Eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhe ist für eine gewerbliche Nutzung problematisch, da die Anforderungen zu unterschiedlich sein werden (z.B. mit Kranbahn). Mit der Höhenbegrenzung eingeschränkt sind Lagerhallen, die sonst als Hochregallager noch höher sein könnten und dann erheblich das Landschaftsbild / die Silhouette beeinflussen würden.</p> <p>Die Standortentscheidung (auch mit den damit verbundenen Nachteilen) war bereits grundsätzliches Thema bei der Abwägung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach (Bekanntmachung am 02.09.2011) und der im Vorfeld durchgeführten Standortuntersuchungen für Gewerbe (1991).</p>
<p>Bei der Bebauung hätte die Topographie beachtet werden müssen, indem die Bebauung entsprechend der natürlichen Topografie erfolgt wäre. Die geplante Egalisierung und Terrassierung der Hanglage belastet das Schutzgut Landschaftsbild zusätzlich.</p>	<p>Das natürliche Gelände fällt von der B 466 in nördliche Richtung zunächst mäßig und in Höhe des ehemaligen Legehennenbetriebs deutlich um ca. 5m ab.</p> <p>Die vorhandene Topografie wird in den Grundzügen beibehalten. Die Böschungskante ist im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünfläche fest-</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	<p>gesetzt und bildet eine natürliche Gliederung des Gewerbegebietes. Auf der Fläche von der B 466 bis zur Böschungskante ist ein leichter Bodenauftrag von ca. 2 m notwendig, da stärker geneigte Gewerbeflächen nicht nutzbar sind (z.B. ist in großen Hallen kein Gefälle bei der Aufstellung von Maschinen möglich).</p> <p>Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gestaffelt. Im mittleren Bereich ist im Entwurf die Höhe mit 20 m über dem Bezugspunkt festgesetzt, an den Rändern und entlang der Terrassenkante ist die Höhe auf 16 m begrenzt und folgt damit den Grundzügen der vorhandenen Topografie.</p> <p>Im Bereich der Hauptzufahrt (Straße A) sind kleinräumige Geländemodellierungen im Bereich der Böschungskante notwendig, da technische Vorschriften hinsichtlich der maximalen Neigungswinkel von Straßen zu beachten sind.</p>
<p>Das Plangebiet in westlicher Lage, waldnah, ist für die Frischluftentwicklung und das Kleinklima im Innenstadtgebiet klimarelevant. Die Auswirkungen sind zu prüfen. Es ist auch zu prüfen, ob Schadstoffemissionen aus dem Plangebiet die Innenstadt zukünftig belasten könnten. Der Verlust an Kaltluftentstehungsflächen muss beim Berechnen des Ausgleichs berücksichtigt werden. Dazu ist von einer Fachbehörde ein Gutachten zu erstellen, vor allem weil für Wohnbebauung in nächster Nähe erneut in dieses Frischluftgebiet eingegriffen wird. Dieses Gutachten ist dringend notwendig, damit im Nachgang auch der Verlust konkret geprüft und definiert werden kann. Es ist festzulegen, dass ein weiterer Zugriff zu Flächen für Bebauung in nördliche und östliche Richtung nicht möglich sein kann.</p>	<p>Die Lage des geplanten Gewerbegebietes wurde hinsichtlich Alternativen in der UVP geprüft. Der Vorzug galt dieser Fläche, auch wenn nachteilige Auswirkungen bei einer gewerblichen Nutzung nicht vollständig auszuschließen sind. Das Stadtgebiet von Schwabach ist flächenmäßig begrenzt. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Erhalt von wichtigen Arbeitsplätzen ist auch ein belang in der Abwägung. Von daher stellt sich nicht die Infragestellung des Standortes. Zudem wurde eine Abwägung der Vor- und Nachteile im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.09.2011) vorgenommen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht den Darstellungen nicht.</p> <p>Mit der Bebauung wird die Kaltluftentstehungsfläche kleiner. Ein Ausgleich im Stadtgebiet ist nicht möglich. Durch die kompakte Flächennutzung soll verhindert werden, dass wesentlich mehr Flächen in Anspruch genommen werden müssen (schonender Umgang mit Grund und Boden).</p> <p>Zur Verringerung möglicher Emissionen wurde im Planentwurf kein Industriegebiet, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Bauvorhaben selbst unterliegen zudem bei der Baugenehmigung dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO). Handelt es sich um einen Betrieb, der eine Genehmigung nach BImSchG bedarf, ist die darin enthaltene Baugenehmigung ein fester Bestandteil.</p> <p>Eine Entwicklung des Gewerbegebiets in nördliche Richtung ist nicht vorgesehen. Die spätere Entwicklung östlicher Flächen entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. In dafür notwendigen Bebauungsplänen ist</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	<p>auf die Lage zum Wohnen einzugehen. Bisher ist von einer Abstufung der Emissionen (Verringerung hin zum Wohnen) auszugehen.</p>
<p>Eine Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der Straße mit Alleebäumen und einem Grünstreifen ist im Bebauungsplan ausdrücklich festzulegen, damit die Eingrünung des Gewerbegebietes dauerhaft ist.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen sehen umfangreiche Grünmaßnahmen vor. Neben Anpflanzungen auf den Grundstücken (Maßnahme C.1) sind Anpflanzungen im Bereich der Terrassenkante (Maßnahme C.2), Heckenpflanzungen im Bereich der Regenrückhalteteiche (Maßnahme C.3), Anlegen eines Waldmantels mit Saum (Maßnahme C.4) sowie eine Alleepflanzung im Bereich der Nördlinger Straße sowie Kammersteiner Straße vorgesehen. Die Maßnahmen dienen neben der ökologischen Kompensation dazu, den Übergang zur Landschaft harmonischer zu gestalten.</p> <p>Bei den Einfriedungsvorschriften wurde festgesetzt, dass zur offenen Landschaft nur offene Einfriedungen (z.B. Drahtzäune, Metallgitterzäune) zulässig sind und als geschlossene Einfriedungen ausschließlich Hecken aus einheimischen Gehölzen (keine Mauern).</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass offene Einfriedungen (z.B. Maschendraht- und Metallgitterzäune) im Bereich des Bannwaldes mit einer dichten Hecke aus einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.</p>
<p>Eine im Stadtrat in letzter Zeit häufiger geforderte ökol. Bauleitplanung ist einzurichten.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine Vielzahl an Belangen gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dazu gehören u.a. auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne (u.a. Bebauungsplan) sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Der Begriff der ökologischen Bauleitplanung ist gesetzlich nicht verankert. Eine Präzisierung kann unabhängig vom Stadtrat getroffen werden.</p>
<p>In den Wald westlich des Gewerbegebietes wurden bereits am Waldsaum Rodungsarbeiten vorgenommen, obwohl in den Bannwald nicht eingegriffen werden sollte.</p>	<p>Der Bannwald ist nicht Bestandteil des Bebauungsplangebiets. Etwaige Maßnahmen unterliegen dem Forstrecht, u.a. Art. 14 BayWaldG - Bewirtschaftung des Waldes.</p>
<p>Im bis jetzt wohnlich genutzten Bereich des Gewerbegebietes stehen größere Bäume, die als "zu Erhalten" festgelegt werden müssen: Diese müssen auch während der Abriss- und Bauphase geschützt werden.</p>	<p>Erhaltenswerte Bäume können nur aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die saP fordert nicht den zwingenden Erhalt dieser Bäume, die später in Mitten des Gewerbegebietes stehen würden. Die Einschränkung der Nutzbarkeit der Flächen im Gewerbegebiet durch</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	den Erhalt stellt ein unverhältnismäßiges Maß dar. Diese Gründe liegen hier nicht vor. Der allgemeine Schutz obliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Schwabach.
<p>Die in der SAP festgelegten Schutzmaßnahmen für den Gartenrotschwanz sind zeitnah zu realisieren. Die Brutzeiten der Vögel sind zu bedenken. Die Zauneidechse ist eine Art, die in Schwabach kaum mehr zu beobachten ist, Es ist besonders darauf zu achten, dass hier Schutzmaßnahmen greifen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der SAP auf Langfristigkeit anzulegen. Ein Gesamtmonitoring aus der Perspektive von Verlust von Landschaft mit Auswirkung auf die vorhanden gewesenen Arten ist nach 5-10 Jahren erforderlich und dem Umweltausschuss vorzulegen.</p>	<p>Mit der saP wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert, bei deren Beachtung ein Konflikt mit dem Artenschutz nicht anzunehmen ist. Diese Maßnahmen werden beachtet und umgesetzt. Die Maßnahmen im Gewerbegebiet 2 betreffen bestehende private Anwesen. Solange die Eigentümer keine von den Vermeidungsmaßnahmen betroffenen Maßnahmen durchführen, besteht baulicher Bestandsschutz und artenschutzrechtlich kein Konflikt. Eine Verpflichtung, die Maßnahmen, anders als in der saP gefordert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, bereits jetzt umzusetzen, wäre sicher wünschenswert, jedoch fehlt die gesetzliche Grundlage. Unabhängig davon sollen die Grundstückseigentümer auf die Situation hingewiesen und eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen empfohlen werden. Im Bauleitplanverfahren ist der Artenschutz soweit zu prüfen, dass die Umsetzung der Planung nicht grundsätzlich unmöglich ist. Ein tief greifendes Monitoring ist gesetzlich nicht vorgesehen. Zudem stellt der Artenschutz auf die jeweilige Population und nicht auf das einzelne Lebewesen ab.</p>
<p>Es ist insgesamt zu prüfen, ob aufgrund der vielen Eingriffe in Natur und Landschaft eine erneute Aufstellung eines ABSP-Programm erforderlich ist. Auch das vor Jahrzehnten erstellte und immer wieder zu Rate gezogene Grebegutachten zur Entwicklung unserer Stadt ist erneut auf seine Wichtigkeit und Erneuerung zu prüfen.</p>	<p>Das bestehende ABSP- Programm (Arten- und Biotopschutzprogramm) wurde auf Beschluss des Bayerischen Landtags durch das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen im Jahr 2000 erstellt. Eine Fortschreibung dieses Programms obliegt damit nicht der Stadt Schwabach und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Die Nutzung von regenerativer Energie im Gewerbegebiet ist zu begrüßen. Eine Einschränkung bei der Einbindung von Solarelementen sind nicht zu akzeptieren. Die Begründung, dass damit dem Landschaftsbild Rechnung getragen würde, ist lächerlich. Das Landschaftsbild wird durch das Gewerbegebiet zerstört und nicht durch evtl. anzubringende Solarelemente beeinträchtigt!</p>	<p>Die Nutzung von regenerativen Energien ist im Gewerbepark West ausdrücklich erwünscht und zulässig. Einschränkungen in der Anbringung der Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen notwendig, wurden jedoch auf ein notwendiges Maß reduziert. Es ist unstrittig, dass die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild u.a. von der Höhe und der Art der Anbringung aufgesetzter Solar- und Photovoltaikanlagen abhängig sind. In Abwägung mit anderen Belangen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind die Festsetzungen vertretbar.</p>
<p>Es möge bitte aufgezeigt werden, wer die Infrastrukturkosten für Gas, Wasser, Strom und Abwasser bezahlt. Es möge bitte auch aufgezeigt werden, wieviel kostbares Trinkwasser durch notwendige Spülungen des Trinkwassersystems im Gewerbegebiet sinnlos verbraucht werden wird und wer das</p>	<p>Für die Infrastruktur Gas, Wasser und Strom sind die Stadtwerke Schwabach GmbH als Netzbetreiber und die Stadt Schwabach für den Kanal zuständig. Die Errichtung der Infrastruktur wird über Baukostenzuschüsse finanziert und nicht aus den Gebühren. Dabei sollen Synergieeffekte genutzt</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>bezahlt. Es möge auch aufgezeigt werden, wieviel Niederschlagsversickerungswasser der Landschaft durch die Bebauung entzogen wird. Solche Detailinformationen sind notwendig, um die langfristigen Infrastrukturkosten für die Allgemeinheit aufzuzeigen.</p>	<p>werden, indem Maßnahmen nachfolgend errichtet werden, um spätere Aufbrüche zu vermeiden. Die Dimensionierung der Netze ist in der Praxis immer schwierig, insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Erfordernisse bei Gewerbeeinrichtungen, und basiert auf Erfahrungen, diese so auszulegen, dass eine spätere Verteilung und Erweiterung möglich ist und gleichzeitig keine Überdimensionierung stattfindet.</p>
<p>Die Errichtung einer Tankstelle ist auszuschließen. Sie würde das Ortsbild am Eingang zu unserer Stadt weiter verschlechtern.</p>	<p>Die Feststellung ist unbegründet. Im Stadtgebiet sind in der Regel in den Wohngebieten Tankstellen ausgeschlossen (Regelfall nach BauNVO: ausnahmsweise können zugelassen werden). Planerisch darf kein genereller Ausschluss erfolgen, so dass die Zulässigkeit im Gewerbegebiet in der Nähe einer Autobahnanschlussstelle vertretbar ist.</p>
<p>Zur weiteren Vermeidung von Lichtverschmutzung im Westen unserer Stadt ist von großen Lichtwerbeanlagen und Lichtwerbetürmen wie auf dem Kammersteiner Autohof abzusehen.</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen sind umfangreiche Regelungen zu Werbeanlagen, deren Anzahl und Größe enthalten. Ohne diese Regelungen sind in Gewerbegebieten Werbeanlagen generell zulässig. Die Einschränkungen sind u.a. auf Grund der Nähe zur Bundesautobahn und Bundesstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig und begründbar. Eine restriktive Beschränkung bzw. ein kompletter Ausschluss widerspricht dem Grundsatz, dass Gewerbebetriebe ein Anrecht auf (Eigen-)Werbung haben und ist rechtlich nicht begründbar.</p>
<p>Industrie- und Handelsmuseum Schwabach</p>	
<p>Das Industrie- und Handelsmuseum Schwabach nimmt zu dem oben genannten Verfahren wie folgt Stellung: Die abgegebene Stellungnahme zur frühzeitigen Unterrichtung vom 27.03.2012 wird aufrechterhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 27.03.2012 wird Bestandteil der Abwägung.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 27.03.2012</u></p>	
<p>Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird ausdrücklich begrüßt. Dadurch wird es möglich, dem äußerst großen Bedarf an neuen Gewerbeflächen zumindest teilweise gerecht zu werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Moment sind innerhalb des Bebauungsplanentwurfes 8 Baufelder vorgesehen. Trotz der gegebenen Topographie sollte überprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, bei einer entsprechenden Nachfrage, diese Bauflächen</p>	<p>Bei der Erschließungsplanung wurde bereits darauf geachtet, möglichst zusammenhängende Baufelder entwickeln zu können. Im Ergebnis ist eine Haupterschließung von der B 466 in nördliche Richtung vorgesehen. Von</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>auch zusammenzulegen, so dass gegebenenfalls auch größere Firmen untergebracht werden können. Bei der Planung der Erschließungsstraßen sollte es möglich sein, einzelne Querschließungen auch entfallen lassen zu können, zumindest sollten sie nicht gleich gebaut werden.</p>	<p>dieser zweigen wenige Stichwege ab, die bei einer evtl. späteren Erweiterung des Gewerbeparks (im Flächennutzungsplan ist eine deutlich größere gewerbliche Baufläche vorgesehen) die notwendige Erschließung sicherstellen. Daher sind die Wendehämmer nur für den ersten Bauabschnitt von Bedeutung. Eine weitere Reduzierung ist wegen der Erweiterungsabsichten nicht sinnvoll. Bei Bedarf müsste im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob eine Überbauung (z.B. als Brückenverbindung) möglich ist.</p>
<p>Das Industrie- und Handelsgremium Schwabach bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes statt. Bei einer notwendigen erneuten Auslegung des Planentwurfes wird das Industrie- und Handelsgremium erneut beteiligt.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Nürnberg</p>	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem IHK-Gremium vor Ort dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken keine Einwände gegen die Planung vorliegen. An der Stellungnahme vom 28.03.2012 halten wir fest und begrüßen den Bebauungsplan, der zur Gewerbeflächenflächen- und somit zur Standortsicherheit der Unternehmen beiträgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kabel Deutschland, Nürnberg</p>	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landratsamt Roth (Gesundheitsamt)</p>	
<p>Mit der Planung des „Gewerbepark West“ besteht unter Einhaltung der folgenden Auflagen Einverständnis:</p>	
<p>Für diejenigen Anwesen innerhalb des Gewerbegebietes, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhanden waren, die die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm zu prüfen.</p>	<p>Die Auflage ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>Wohnungen im Gewerbegebiet dürfen nicht durch Immissionen zu stark belastet werden. Die Grenzwerte nach DIN 45691 sind einzuhalten. Ggf. müssen bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz ergriffen werden.</p>	<p>Die allgemeine Wohnnutzung bezieht sich nur auf die bestehenden Anwesen. Die Errichtung weiterer Wohnungen ist planungsrechtlich nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i.S. § 8 Abs. 3 BauN-VO müssen einen Nachweis entsprechend der textlichen Festsetzung bringen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz können dabei notwendig werden.</p>
<p>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. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im § 7a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen sowie Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen.</p>	<p>Festsetzung B.4.1 in Verbindung mit Hinweis D.10 formulieren den Umgang mit Niederschlagswasser. Die Anforderungen an Abwasserbeseitigungsanlagen ist in den §§ 54 ff. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) geregelt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Bebauungsplanverfahren beteiligt worden sowie bei den wasserrechtlichen Erlaubnissen der Regenrückhaltebecken.</p>
<p>Die gesamte Bebauung im Gewerbepark ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und das Abwassernetz anzuschließen. Ansonsten sind die vorhandenen Trinkwasserbrunnen der Anwesen zu schützen. Hier wäre bei der geplanten Versickerung von Grundwasser auf eine höhere Schutzstufe zu achten.</p>	<p>Die gesamte Bebauung wird an das Trinkwassernetz angeschlossen. Der Anschluss der bestehenden Anwesen an das Trinkwassernetz ist gesichert, da die Stadt Schwabach Eigentümer der vorhandenen Trinkwasserbrunnen und der Weiterbetrieb nicht vorgesehen ist.</p>
<p>N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg</p>	
<p>Unsere Stellungnahme AWB02201202697 vom 07.03.2012, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme liegt als Anlage bei.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 07.03.2012 wird Bestandteil der Abwägung.</p>
<p>Ergänzend hierzu sind für die neu hinzugekommenen Ausgleichsflächen folgende Hinweise und Auflagen zu beachten: Die Ausgleichsflächen Fl.Nr. 990 und Fl.Nr. 987 im Plan Nummer 3 sowie die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 237 im Plan Nummer 7 werden von unseren Strom-, Kommunikation- und Gasversorgungsanlagen berührt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Pflanzmaßnahmen überprüft.</p>
<p><u>20-kV Freileitung</u> Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 7,00 m ab äußerster Begrenzung der Freileitung. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,00 m</p>	<p>Der Landschaftspflegeverband Schwabach e.V. hat die Abstände bei den vorgesehenen Maßnahmen berücksichtigt und die Bewuchsbeschränkungen beachtet.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>gepflanzt werden. Zu einer Bepflanzung außerhalb dieses Bereiches erheben wir keine Einwände.</p>	
<p><u>Kommunikationskabel und Gashochdruckleitung</u> Zwischen geplanten Baumstandorten und erdverlegten Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Landschaftspflegeverband Schwabach e.V. hat die Abstände bei den vorgesehenen Maßnahmen berücksichtigt und die Pflanzabstände beachtet.</p>
<p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p>	<p>Die Leitungstrassen werden in der Erläuterung ergänzt. Vorhabenträger haben damit die Möglichkeit, sich über den Sachverhalt zu informieren. Eine Koordinierung sämtlicher Vorhaben im Bereich der Trasse ist nicht möglich, da viele Vorhaben genehmigungsfrei sind und damit nicht bekannt sind. Bei Straßen- und Kanalbauarbeiten erfolgt die Spartenabfrage durch das Tiefbauamt der Stadt Schwabach.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 07.03.2012:</u> Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Geltungsbereich des Planungsgebietes sind keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhandenen. Unsere, im östlichen Bereich und außerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufenden 20-kV Freileitungstrassen werden weder in ihrem Bestand, Betrieb, der Entstörung noch in ihrem Unterhalt beeinträchtigt. Seitens unseres Unternehmens bestehen somit keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplan S-110-10, der Stadt Schwabach. Derzeit wird die östliche der beiden 110 kV-Leitungstrassen abgebaut.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass sich im Näherungsbereich des o.</p>	<p>Die angekündigte Stellungnahme ist nicht eingegangen. In der öffentlichen</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>g. Bebauungsplanes auch eine Hauptwasserleitung, der N-ERGIE Aktiengesellschaft befindet. Eine Stellungnahme zu dieser Wasserleitungstrasse geht Ihnen gesondert zu diesem Schreiben von der N-ERGIE Aktiengesellschaft in Kürze zu.</p>	<p>Auslegung hat sich die N-Ergie Netz GmbH geäußert. Bei einer evtl. erneuten Planauslegung erfolgt eine erneute Beteiligung.</p>
<p>Planungsverband Industrieregion Mittelfranken</p>	
<p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierung von Mittelfranken</p>	
<p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange zur o.a. Bauleitplanung der Stadt Schwabach wie folgt Stellung: Gegen den im Auslegungsverfahren befindlichen Entwurf wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben (vgl. Schreiben vom 20.03.2012). Diese Stellungnahme vom 20.03.2012 wird in vollem Umfang aufrechterhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme vom 20.03.2012 wird Bestandteil der Abwägung.</p>
<p>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 sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.</p>	<p>Der Planungsverband der Industrieregion Mittelfranken und der Regionsbeauftragte wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen den Bauleitplan geäußert.</p>
<p>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.</p>	<p>Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da dieser aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach entwickelt wird.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>Stellungnahme vom 20.03.2012:</p> <p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Der o.a. Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben. Begrüßt wird der Einzelhandelsausschluss bzw. die Festsetzung nach A. 1.3, mit der einer früheren Forderung der höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nachgekommen wird.</p> <p>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 Industrieregion Mittelfranken RP-7-(§4 Abs. 1 ROG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.</p> <p>Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Der Planungsverband der Industrieregion Mittelfranken und der Regionsbeauftragte wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen den Bauleitplan geäußert.</p>
<p>Staatliches Bauamt Nürnberg</p>	
<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir dem Plan zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.</p>	<p>Die Bauverbotszone ist bereits im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich aufgenommen und im Hinweis D.2 textlich erläutert.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.</p>	<p>Der Hinweis D.2 wird dahingehend ergänzt, dass innerhalb der Bauverbotszone Ausnahmebefreiungen ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen erteilt werden können, wenn der Bauantrag für diese Anlagen vorliegt.</p>
<p>Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStRG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.</p>	<p>Die Ausführungen zu Werbeanlagen sind in der textlichen Festsetzung B.7.10 in Verbindung mit Hinweis D.2 enthalten.</p>
<p>Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Gewerbegebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße übernimmt hierfür keine Kosten. Der Geh- und Radweg sollte noch weiter in das Gewerbegebiet geführt werden, so dass eine Querung der Radfahrer im direkten Einmündungsbereich des Kreisverkehrs vermieden wird.</p>	<p>Die Anbindung des Gewerbeparks West an das Fuß- und Radwegenetz erfolgt über den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der B 466. Zur besseren Querung sind breite Fahrbahnteiler vorgesehen. Gleichzeitig findet an der B 466 die Verknüpfung zum Buslinienverkehr statt. Der Ausbau einer separaten Anbindung aus östlicher Richtung (ab Edeka) ist wirtschaftlich nicht darstellbar und würde alle dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen bereits mit dem Bau des ersten Bauabschnitts des Gewerbeparks zerschneiden und ist nicht vertretbar.</p>
<p>Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis gilt generell für alle Bundesstraßen und wird beachtet. In den textlichen Festsetzungen ist die Niederschlagswasserentsorgung geregelt.</p>
<p>Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Neupflanzungen von Bäumen oder stammbildenden Büschen sind nur in den nach RPS 2009 vorgegebenen Abständen zulässig.</p>	<p>Die vorgegebenen Abstände für Neupflanzungen von Bäumen und stammbildenden Büschen werden bei der Planung berücksichtigt. Bei der Maßnahme C.5 wird die Beachtung der RPS 2009 ergänzt.</p>
<p>Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf ist ein entsprechender Hinweis enthalten (Hinweis D.3).</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>Hinsichtlich des Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden von Seiten des Staatlichen Bauamtes Nürnberg keine Vorgaben gemacht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bitte stellen Sie die Zufahrtssituation zum Gewerbegebiet 9 (GE 9) nachrichtlich mit dar.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese befinden sich beim GE 9 entlang der B 466 und dem Einmündungsbereich entlang der Kammersteiner Straße. Damit ergibt sich eine Zufahrt von der Kammersteiner Straße an der südwestlichen Grundstücksecke.</p>
<p>Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise unserer Stellungnahme vom 30.03.2012/S1200-4322.2-811 bleiben erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 30.03.2012 wird Bestandteil der Abwägung.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 30.03.2012:</u></p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.</p> <p>Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen erteilt werden.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf ist die Anbauverbotszone enthalten und die bauliche Nutzung durch die Baugrenzen und den Ausschluss von Nebenanlagen geregelt.</p> <p>Hinsichtlich der Errichtung von Einfriedungen wird auf die Zustimmung des StBA Nürnberg hingewiesen.</p>
<p>Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.</p>	<p>Die Ausführungen zu Werbeanlagen sind in der textlichen Festsetzung B.7.10 in Verbindung mit Hinweis D.2 enthalten.</p>
<p>Der geplanten Erschließung durch einen Kreisverkehr wird grundsätzlich zugestimmt. Die Kostenteilung erfolgt nach Fahrbahnbreiten der beteiligten Äste (2 x B 466, Kammersteiner Str. und Gewerbegebietserschließung). Die Stadt ist alleiniger Kostenträger für die Busbucht(en), die Behelfsumfahrung. Die Stadt verpflichtet sich, eine Geh- und Radwegunterführung im nordöstlichen Ast der B 466 nachzurüsten, sofern dies aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig wird. Hierüber entscheiden Polizei und Staatliches Bauamt. Die Nachrüstverpflichtung endet 10 Jahre nach Verkehrsfreigabe.</p>	<p>Zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg wurde beidseitig am 17.10.2012 eine Kreuzungsvereinbarung unterzeichnet, in der u.a. der Ausbau des Knotenpunktes und die Übernahme der Kosten geregelt sind.</p> <p>Die Verpflichtung der Stadt Schwabach, ggf. eine Geh- und Radwegunterführung im nordöstlichen Ast der B 466 nachzurüsten, ist entfallen und auch nicht Bestandteil der Kreuzungsvereinbarung.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014

<p>Über die Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße 466 ist mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg eine Vereinbarung abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung von einem Ingenieurbüro vorzulegen. Der Erschließung wird nur zugestimmt, wenn die Vereinbarung zustande kommt.</p>	<p>Zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg wurde beidseits am 17.10.2012 eine Kreuzungsvereinbarung unterzeichnet, in der u.a. der Ausbau des Knotenpunktes und die Übernahme der Kosten geregelt sind.</p>
<p>Sämtliche durch die neue Anbindung an die Bundesstraße entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß StraW 85 zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).</p>	<p>Zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg wurde beidseits am 17.10.2012 eine Kreuzungsvereinbarung unterzeichnet, in der u.a. der Ausbau des Knotenpunktes und die Übernahme der Kosten geregelt sind.</p>
<p>Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Gewerbegebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße übernimmt hierfür keine Kosten. Es wird angeregt, den Fußgänger- und Radverkehr zum Gewerbegebiet bereits ab EDEKA zum Gewerbegebiet zu führen, um die Notwendigkeit einer Nachrüstung der Unterführung am Kreisverkehr zu minimieren.</p>	<p>Die Anbindung des Gewerbeparks West an das Fuß- und Radwegenetz erfolgt über den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der B 466. Zur besseren Querung sind breite Fahrbahnteiler vorgesehen. Gleichzeitig findet an der B 466 die Verknüpfung zum Buslinienverkehr statt. Der Ausbau einer separaten Anbindung aus östlicher Richtung (ab Edeka) ist wirtschaftlich nicht darstellbar und würde alle dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen bereits mit dem Bau des ersten Bauabschnitts des Gewerbeparks zerschneiden und ist nicht vertretbar. Die Nachrüstung einer Unterführung am Kreisverkehr ist nicht mehr Bestandteil der Planungen und der Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg.</p>
<p>Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis gilt generell für alle Bundesstraßen und wird beachtet. In den textlichen Festsetzungen ist die Niederschlagswasserentsorgung geregelt.</p>
<p>Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Neupflanzungen von Bäumen oder stammbildenden Büschen sind nur in den nach RPS 09 vorgegebenen Abständen zulässig.</p>	<p>Die vorgegebenen Abstände für Neupflanzungen von Bäumen und stammbildenden Büschen werden bei der Planung berücksichtigt. Bei der Maßnahme C.5 wird die Beachtung der RPS 2009 ergänzt.</p>
<p>Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf ist ein entsprechender Hinweis enthalten (Hinweis D.3).</p>
<p>Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden von Seiten des Staatlichen Bauamtes Nürnberg keine Vorgaben</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

gemacht. Weitere Auflagen bleiben dem weiteren Bauleitplanverfahren vorbehalten.	
Stadtdienste Schwabach	
Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes S-110-10 für das Gebiet „Gewerbepark West“ in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsvorschlag ist nicht erforderlich.
Stadtwerke Schwabach	
Seitens der Energieversorgung konnten bereits alle Belange in den monatlichen Besprechungen zwischen der Stadt Schwabach und den Stadtwerken Schwabach geklärt werden. Wir verweisen Sie weiterhin auf den bestehenden Schriftverkehr (Schreiben vom 18.04.2014) in dem die noch offenen Restpunkte vermerkt sind. Die noch offene Restpunkte beziehen sich darauf, dass zum Einen für eine Gasdruckregelstation ein geeignetes Grundstück, wie auch ggf. für eine Druckerhöhungsanlage Wasser ein Grundstück benötigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 18.04.2012 wird Bestandteil der Abwägung.
<u>Stellungnahme vom 18.04.2012:</u>	
Gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form bestehen von Seiten der Stadtwerke Schwabach GmbH keine Bedenken.	kein Abwägungsvorschlag erforderlich
Die Strom- und Trinkwasserversorgung für dieses Gebiet (S-100-10) ist nach der Erschließung flächendeckend gesichert. Der Aufbau einer Gasversorgung ist von der Wirtschaftlichkeit abhängig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit hat die Stadtwerke Schwabach GmbH die Versorgung mit Gas geprüft. Eine entsprechende Anbindung an die Gasversorgung soll erfolgen.
Für Trafostationen, eine Druckerhöhungsanlage Wasser und ggf. einer Gasdruckregelanlage werden Grundstücke benötigt. Die genauen Standorte sind von der Besiedelung abhängig und können derzeit noch nicht festgelegt werden.	Die Stadtwerke Schwabach GmbH wurde frühzeitig in das Verfahren einbezogen. In der Zwischenzeit wurden die Planungen der Stadtwerke Schwabach weiter geführt. Es ist vorgesehen, am Knotenpunkt zwischen Planstraße A und Planstraße D eine zentrale Trafostation zu errichten. Ggf. weitere Trafostationen sind von der Netzauslastung abhängig und noch nicht definierbar. Die Stadtwerke melden den Bedarf frühzeitig an das Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Schwabach, damit evtl. weitere Standorte bei

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014

	<p>der Vermarktung der Flächen berücksichtigt werden können. Eine Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung ist an der Kammersteiner Straße, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“, südlich des Altarms der B 466 in Planung. Für die Versorgung mit Gas ist eine Gasdruckregelstation entlang der B 466 auf der nördlichen Seite vorgesehen.</p>
Stadt Erlangen	
Keine Äußerung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Fürth	
Gegen die von Ihnen vorgelegte Planung im o. g. Bereich bestehen von Seiten der Stadt Fürth keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Nürnberg	
Gegen die Planungen im Entwurf zum Bebauungsplan S-110-10 für das Gebiet „Gewerbepark West“ werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Vermessungsamt Schwabach	
Wir dürfen Sie hier auf unsere Stellungnahme vom 28.03.2012 verweisen.	Die Stellungnahme vom 28.03.2012 wird Bestandteil der Abwägung.
Stellungnahme vom 28.03.2012:	
Die frühzeitige Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern beschleunigt den Eintrag in die öffentlichen Bücher.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Durchführung einer Umlegung nach dem BauGB wäre möglich.	Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht angedacht, da die Anzahl der Eigentümer gering ist.
Die Grenze des Bebauungsplangebiets läuft im Westen teilweise entlang	Die Grenzfeststellung ist vom Vermessungsamt Schwabach durchgeführt

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>von unabgemarkten Grenzen. Es wird dringend empfohlen, vor Detailplanungen und Absteckungen in diesem Bereich hier die Grenzen feststellen zu lassen.</p>	<p>worden.</p>
<p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können keine Aussagen gemacht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</p>	
<p>Wir hatten uns bereits mit Schreiben vom 29.02.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. S-110-10 geäußert. Änderungen oder Ergänzungen haben sich seither nicht ergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 29.02.2012 wird Bestandteil der Abwägung.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 29.02.2012:</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Einwände. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Ein Oberflächengewässer befindet sich nicht im überplanten Gebiet. Die Entwässerung soll im Trennverfahren erfolgen. Das Niederschlagswassers soll gedrosselt in den Siechweihergraben eingeleitet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Grundsätzliche Hinweise zur Abwasserbeseitigung:</u> Verkehrsflächen und Pkw-Stellplätze in einem Gewerbepark können stark verunreinigt sein. Nach DWA-Merkblatt 153 errechnet sich dies in Abhängigkeit von der Nutzung der Betriebsflächen und der zu erwartenden Verkehrsbelastung.</p>	<p>Die Verunreinigung ist u.a. abhängig von der jeweiligen Nutzung. Die Belastung aus der Luftverschmutzung wurde durch die Nähe zur BAB 6 und B 466 als stark angenommen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Verfahren nach BImSchG sind u.a. eine detaillierte Betriebsbeschreibung und ein Lageplan einzureichen sowie der Nachweis nach dem DWA-Merkblatt M 153. Ein entsprechender Hinweis D.10 ist im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Eine durchlässige Gestaltung von Verkehrs- und sonstigen Betriebsflächen lässt sich mit den Grundsätzen des Grundwasserschutzes grundsätzlich nur vereinbaren, wenn die stoffliche Belastung des Regenwasserabflusses nicht gegen eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers sprechen sollte.</p>	<p>Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Verfahren nach BImSchG sind u.a. eine detaillierte Betriebsbeschreibung und ein Lageplan einzureichen sowie der Nachweis nach dem DWA-Merkblatt M 153. Im Bebauungsplanentwurf wurde eine entsprechende Festsetzung (B.4.1) in Verbindung mit dem Hinweis D.10 aufgenommen.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>Die Verkehrs- und sonstigen Betriebsflächen sind also undurchlässig zu gestatten, sofern nicht durch einen gesonderten Nachweis der qualitativen Belastbarkeit des Grundwassers im Sinne des DWA-M 153 die Unbedenklichkeit einer direkten Versickerung ohne Oberbodenpassage nachgewiesen bzw. eine ausreichende Bodenpassage über flächenhaft durchgehende Deckschichten (Typ D 4, Tabelle A.4a, DWA-M 153) aufgezeigt werden kann. Eine Alternative wären auch durchlässige Flächenbeläge mit bauaufsichtlicher Zulassung, die einen Schadstoffrückhalt bewirken können (siehe LfU-Merkblatt Nr. 4.3/15).</p>	<p>Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung (B.4.1) aufgenommen und durch nachfolgenden Hinweis D.10 für den Vollzug erläutert: <i>Mit dem Bauantrag bzw. dem Antrag nach BImSchG ist eine detaillierte Betriebsbeschreibung sowie die Entwässerungsplanung einschließlich dem Nachweis nach DWA-M 153 (Nachweis der qualitativen Belastbarkeit des Grundwassers) einzureichen.</i> <i>Bei Flächenbelastung des privaten Niederschlagswassers ≤ Typ F5 (nach DWA-M 153) ist der Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal möglich. Höher belastete Flächen > Typ F5 sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach im Einzelfall vor der Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal mit einer vorherigen privaten Niederschlagswasserbehandlungsanlage auf Privatgrund vorzureinigen oder mit privaten Rückhaltmaßnahmen gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten (begrenzt auf die stark verschmutzten Flächen Typ F7). Entsprechende Auflagen sind in die (Bau-)Genehmigung aufzunehmen.</i> Die Entscheidung trifft das Tiefbauamt der Stadt Schwabach, auf Grund der begrenzten Kapazitäten des Schmutzwasserkanals.</p>
<p>Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens wäre die qualitative und quantitative Belastbarkeit der Gewässer (Oberflächengewässer, ggf. Grundwasser) im Sinne des Merkblattes DWA-M 153 nachzuweisen.</p>	<p>Der Nachweis im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 wurde im Wasserrechtsverfahren geführt.</p>
<p>Wegen der zu erwartenden Verschmutzung der Oberflächen ist davon auszugehen, dass bei der Ableitung des von den Verkehrsflächen abfließenden Regenwassers in den Siechweihergraben eine Regenwasserrückhaltung allein nicht ausreichend sein wird, um die an eine ordnungsgemäße Regenwasserbeseitigung zu stellenden Anforderungen erfüllen zu können. Das Regenwasser müsste also zusätzlich einer ausreichenden Behandlung zugeführt werden.</p>	<p>Gemäß dem hydraulischen und qualitativen Nachweis nach dem DWA-Merkblatt M 153 sind für die Einzugsgebiete des Regenrückhalteteiches 1 (RRT 1) und des RRT2 vorgeschaltete Regenwasserbehandlungsanlagen erforderlich. Für den RRT3 ist kein hydraulischer und qualitativer Nachweis nach M 153 zu führen und zunächst keine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich, da dieser Abfluss in den Schmutzwasserkanal der Stadt Schwabach eingeleitet und in der Kläranlage Schwabach gereinigt wird. Für die Privatgrundstücke wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Niederschlagswasserentsorgung regelt.</p>
<p>Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe, Wendelstein</p>	
<p>Der Zweckverband Schwarzachgruppe hat gegen den obigen Bebauungsplan keine Einwendungen. Der betreffende Bereich befindet</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>sich nicht im Versorgungsgebiet der Schwarzachgruppe.</p>	
<p>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</p>	
<p>Feuerwehr / Stadtbrandrat</p>	
<p>Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz</p> <p>Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.</p> <p>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</p>	<p>Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden, soweit es den Bebauungsplanentwurf und die dazu notwendige Verkehrsplanung betrifft, berücksichtigt. Der Stadtbrandrat wurde im weiteren Verfahren beteiligt und wird bei einer erneuten Planauslegung weiterhin beteiligt werden.</p> <p>Das Hydrantennetz wird nach den genannten Regelwerken ausgebaut. Der Stadtbrandrat ist im Planungsprozess einbezogen.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so ausgelegt, dass sie ungehindert von Feuerwehrfahrzeugen bis 16 t befahren werden können, da die Straßen im Gewerbegebiet für Lastzüge ausgebaut werden (Fahrbahnbreite: 6,50 m; Wendehämmer mit 25 m Außendurchmesser).</p> <p>Die Hauterschließung gliedert das Gewerbegebiet in größere Baufelder. Diese werden, je nach Bedarf, ggf. geteilt. Gebäude können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sollte der Abstand von 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche überschritten werden bzw. besondere Anforderungen an den Objektschutz bestehen, wird dies im Bauantrag bzw. der Genehmigung nach BImSchG objektbezogen geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brandschutzes werden im Bauantrag bzw.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.</p> <p>Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.</p>	<p>der Genehmigung nach BImSchG objektbezogen geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brandschutzes werden im Bauantrag bzw. der Genehmigung nach BImSchG objektbezogen geklärt.</p>
<p>Straßenverkehrsbehörde</p>	
<p>Wie in unserem Schreiben von 22.03.2012 bereits erwähnt, sollte bei der Anlage der Parkflächen die Stellflächen für Lkw auf ein Minimum reduziert werden, aufgrund der Nähe zur Autobahn und der verkehrsgünstigen Lage an der B466 wird der zu erwartende Lkw-Parktourismus sehr kritisch gesehen. Bereits mit Beginn der Straßenbaumaßnahmen ist zu erwarten, dass im neuen Gewerbegebiet an sich bietenden Stellen geparkt wird. Da die Lenk- und Ruhezeiten einzuhalten sind, ist mit erheblichem Parkdruck durch Lkw zu rechnen, da hier kostenlosen Parkplätze im Gegensatz zum in der Nähe befindlichen kostenpflichtigen Autohof entstehen. Eine Überwachung mit entsprechender Ahndung durch die Polizei bzw. Zweckverband KVÜ ist so gut wie nicht realisierbar, da das Gewerbegebiet nicht rund um die Uhr überwacht werden kann.</p>	<p>Bei der Erschließungsplanung wurde diesem Gesichtspunkt dadurch Rechnung getragen, dass nur Lkw-Parkflächen entlang der Erschließungsstraße A entstehen sollen. Davon ist eine Bucht zur Orientierung am geplanten Informationspunkt (am Eingang vom Kreisverkehr) zum kurzzeitigen Halten angedacht. Eine weitere Reduzierung oder gar der Ausschluss von Lkw-Stellplätzen ist nicht möglich, da auf das Be- oder Entladen wartende Lkw vor Öffnung des Gewerbebetriebs den öffentlichen Straßenraum behindern. Falsch parkende Lkw können nur durch strikte Kontrollen durch KVÜ und Polizei verhindert werden.</p>
<p>Nach derzeitigem Planungsstand gibt es nur eine Erschließungsstraße über den Kreisverkehr zum zukünftigen Gewerbegebiet. Hier sollte sobald wie möglich eine Behelfszufahrt zum Gewerbegebiet mit errichtet werden. Weiterhin verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.03.2012. Auf das vorliegende Merkblatt der Feuerwehr wird verwiesen.</p>	<p>Die Erschließung des Gewerbeparks West im geplanten Bauabschnitt erfolgt ausschließlich über den Kreisverkehr an der B 466. Bei einer Ausdehnung des Gewerbegebiets ist ein weiterer Anknüpfungspunkt stadteinwärts vorgesehen. Die Umsetzbarkeit und Funktion muss in späteren Bebauungsplanverfahren geklärt werden und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans S-110-10. Vom Staatlichen Bauamt gibt es die Forderung, außerhalb von Ortsdurchfahrten möglichst wenige Knotenpunkte und Geschwindigkeitsreduzierungen zu haben, um die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht unnötig zu beeinträchtigen. Für den ersten Bauabschnitt ist eine weitere Zufahrt nicht möglich.</p> <p>Die Stellungnahme vom 22.03.2012 wird Bestandteil der Abwägung. Das Merkblatt der Feuerwehr ist im Punkt „Feuerwehr“ berücksichtigt worden.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p><u>Stellungnahme vom 22.03.2012:</u></p> <p>Dem Straßenverkehrsamt ist eine detaillierte Stellungnahme erst nach Vorlage entsprechender Pläne möglich.</p>	<p>Dem Straßenverkehrsamt wurde die Straßenplanung für die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche sowie die Ausbauplanung im Bereich des Bebauungsplans vorgelegt. Die aktuelle Stellungnahme basiert auf dem aktuellen Planungsstand.</p>
<p>Der zu erwartende Lkw-Parktourismus aufgrund der Nähe zur Autobahn wird kritisch gesehen. Hier ist auch wie in den anderen Gewerbegebieten mit erheblichen Verschmutzungen und Beschädigungen zu rechnen, da entsprechend kostenlose Parkflächen zur Verfügung stehen.</p>	<p>Mögliche Risiken des Lkw-Parktourismus sind bereits bei der Planung frühzeitig berücksichtigt worden, in dem nur eine sehr geringe Anzahl an Lkw-Stellplätzen (insgesamt fünf Stück entlang der Haupterschließung, Straße A zzgl. einen Kurzzeitstellplatz vor der geplanten Infotafel) vorgesehen ist. Eine weitere Reduzierung der Stellplätze ist nicht sinnvoll, da dann bei Anlieferungen Probleme durch haltende / parkende Lkw auf der Straße entstehen können. Parken auf den Straßenflächen ist nicht vorgesehen und könnte durch Beschilderung ausgeschlossen und bei Verstoß geahndet werden.</p>
<p>Im Rahmen des Ausbaus des Radverkehrsnetzes sollte die Anbindung des Gewerbeparks an den Uigenauer Weg in Form eines Geh- und Radweges mit einbezogen werden. Somit könnte bei evtl. stattfindenden (Groß-) Veranstaltungen im Bereich des SC 04 das zukünftige Gewerbegebiet aufgrund seiner Nähe mit als Parkraum genutzt werden. In die Detailplanungen soll das Straßenverkehrsamt rechtzeitig einbezogen werden.</p>	<p>Die Anbindung des Gewerbeparks West an das Fuß- und Radwegenetz erfolgt über den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der B 466. Zur besseren Querung sind breite Fahrbahnteiler vorgesehen. Gleichzeitig findet an der B 466 die Verknüpfung zum Buslinienverkehr statt. Der Ausbau einer separaten Anbindung aus östlicher Richtung (ab Edeka, Uigenauer Weg) ist wirtschaftlich nicht darstellbar und würde alle dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen bereits mit dem Bau des ersten Bauabschnitts des Gewerbeparks zerschneiden und ist nicht vertretbar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-110-10, dem ersten Bauabschnitt des Gewerbeparks West sind ca. 25 öffentliche Stellplätze für Pkw vorgesehen. Die Nähe zum Sportplatz des SC 04 wird in diesem Abschnitt nicht gesehen. Die Notwendigkeit von Stellplätzen im Bereich des SC 04 kann ggf. in späteren Bauabschnitten in den Planungsprozess einfließen. Zu beachten ist jedoch, dass der Veranstalter für ausreichend Stellplätze sorgen muss. Grundsätzliche alternative Möglichkeiten könnte die Nutzung privater Stellplätze auf den Gewerbegrundstücken bilden.</p>
<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u></p>	
<p>Das Thema Lärmschutz ist mit der Festlegung von Emissionskontingenten auf Basis der schalltechnischen Untersuchung vom 30.09.2011 gut abgear-</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014

<p>beitet worden. Die Festsetzungen in der Satzung unter A.1.1, A.1.2 und D.4 und in der Begründung unter 7.1 und 7.2 werden als ausreichend erachtet.</p>	
<p>Untere Naturschutzbehörde</p>	
<p>Bezüglich der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach 12 Jahren eine ökologische Erfolgskontrolle (Herstellung und Funktionalität der Maßnahmen) durchzuführen. Gegebenenfalls sind Nachbesserungen vorzunehmen.</p>	<p>Die Beschreibung der Monitoringmaßnahmen wird im Umweltbericht ergänzt.</p>
<p>Um die Vermeidungsmaßnahmen 6 + 7 der saP für den Gartenrotschwanz erfolgreich umzusetzen, sollte im Zuge der Bepflanzung der Maßnahmen C.2, 3 und 4 auch der Grünstreifen C.3 nördlich der Wohnhäuser auf Flur-Nr. 1496, Gem. Schwabach, zeitnah mitbepflanzt werden (einschließlich der Pflanzung mehrerer, autochthoner Hochstammobstbäume = einheimische lokale Sorten). Dies ist gemäß Vermeidungsmaßnahme 7 der saP explizit gefordert! Auch in der benachbarten Maßnahmenfläche C.4 sind mehrere, solche Obstbäume zu pflanzen. Dazu sind in der Auswahlliste zur Bepflanzung bei den heimischen Obstbäumen die Maßnahmen C.3 und C.4 zu ergänzen. Nur so können gegebenenfalls bis zum Abriss der Wohngebäude Bäume mit eigenen Höhlen als neuer Brutplatz für den Gartenrotschwanz entstehen. Die aufzuhängenden Nistkästen sind für den Notfall, dass noch keine natürlichen, für die Brut besser geeigneten Bruthöhlen vor Ort entstanden, bzw. vorhanden sind.</p>	<p>Mit der saP wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert, bei deren Beachtung ein Konflikt mit dem Artenschutz nicht anzunehmen ist. Diese Maßnahmen werden beachtet und umgesetzt. Die Maßnahmen im Gewerbegebiet 2 betreffen bestehende private Anwesen. Solange die Eigentümer keine von den Vermeidungsmaßnahmen betroffenen Maßnahmen durchführen, besteht baulicher Bestandsschutz und artenschutzrechtlich kein Konflikt. Eine Verpflichtung, die Maßnahmen, anders als in der saP gefordert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, bereits jetzt umzusetzen, wäre sicher wünschenswert, jedoch fehlt die gesetzliche Grundlage. Unabhängig davon sollen die Grundstückseigentümer auf die Situation hingewiesen und eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen empfohlen werden.</p>
<p>Die südlich des südlichen Wohngebäudes auf Flur-Nr. 1499, Gem. Schwabach, stehenden, 2-3 größeren Bäume sind im Bebauungsplan als langfristig zu erhalten festzulegen (auch als potentieller Brutplatz des Gartenrotschwanzes). Beim möglichen Abriss des Gebäudes ist dies zu beachten.</p>	<p>Erhaltenswerte Bäume können nur aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die saP fordert nicht den zwingenden Erhalt dieser Bäume, die später in Mitten des Gewerbegebietes stehen würden. Die Einschränkung der Nutzbarkeit der Flächen im Gewerbegebiet durch den Erhalt stellt ein unverhältnismäßiges Maß dar. Diese Gründe liegen hier nicht vor. Der allgemeine Schutz obliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Schwabach.</p>
<p>Auf den Gewerbegrundstücken GE 3 und GE 5 sollen bis direkt an den Rand des Bannwaldes (Flur-Nr. 1508, Gern. Schwabach) heran z. B. Park-</p>	<p>Die Kronentraufen der Bäume liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. In diesem 20m breiten Pufferstreifen sind zudem Nebenanla-</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>und Lagerplätze angelegt werden dürfen. Am Nordrand dieses Waldes auf GE 3 wird in den Kronentraufbereich wertvoller Eichen eingriffen. Abgesehen von der Gefahr des Baumwurfes wird hier auch der unmittelbare Waldrand mit seinen Waldrandbewohnern nachhaltig beeinträchtigt. Es sollten deshalb Regelungen in den B-Plan aufgenommen werden, die mindestens in einem Abstand von 5 m vom Waldrand / B-Plan-Grenze einen unbebaubaren Grünstreifen vorsieht. Zumindest im Text sollte ein solcher Ausschluss von jeglicher Bebauung, Nutzung und Versiegelung in 5 m Breite vorgesehen werden.</p>	<p>gen ausgeschlossen, die Gebäude oder Garage/Carport sind. Dem Aspekt des Baumwurfes wird durch den breite Pufferstreifen Rechnung getragen. Der Abstand beträgt im Durchschnitt ca. 25m, da die meisten Bäume nicht direkt an der Grundstücksgrenze stehen. Durch das Anlegen eines 5m breiten Grünstreifen geht zu viel erschlossene Gewerbefläche verloren. Zur Milderung des Übergangs zum Bannwald soll in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass offene Einfriedungen (z.B. Maschendraht- und Metallgitterzäune) im Bereich des Bannwalds mit einer dichten Hecke aus einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.</p>
<p>Das im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) eingezeichnete Kaltluftentstehungsgebiet und damit die Verbesserung des Stadtklimas über die Kalt- und Frischluftschneise entlang des Siechweihergrabens wird auch gemäß beiliegendem Umweltbericht durch den Bebauungsplan nachhaltig und stark beeinträchtigt. Es ist deshalb in den Umweltbericht mit aufzunehmen, dass eine Bebauung nördlich des Siechweihergrabens und der im FNP festgelegten Gewerbe- und Sportflächen langfristig auszuschließen ist. Außerdem wird angeregt, die Auswirkungen der Bebauung auf das Stadtklima in 12 Jahren zu prüfen (Monitoring).</p>	<p>Kalt- und Frischluftschneisen sind für das Stadtklima wichtig. Die Problematik wurde bei der Neuauflistung des Flächennutzungsplans 2011 erkannt und in den Abwägungsprozess eingestellt. Aus diesem Grund sind die unterschiedlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Bebaubarkeit von Flächen außerhalb des Planbereiches ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und muss ggf. in weiteren Planverfahren erneut in die Abwägung einfließen. Die Auswirkungen auf das Stadtklima in Bezug auf das Gewerbegebiet sind gesetzlich nicht vorgesehen und auch nicht umsetzbar. Die Anregung wird zurückgewiesen.</p>
<p>Der Blick auf die Stadt, sprich das Ortsbild, aber auch das Landschaftsbild wird ebenfalls nachhaltig und stark beeinträchtigt. Deshalb ist wenigstens textlich schon im vorliegenden Bebauungsplan zu gewährleisten, dass auch bei den zukünftigen Bauabschnitten östlich und westlich des B-Planes entlang der Nördlinger Straße / B 466 eine intensive Eingrünung, z. B. mit Alleebäumen und Heckensträuchern gewährleistet wird.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf bezieht sich auf den Geltungsbereich der Satzung. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht möglich. Bei späteren Planungen (weiteren Bebauungsplanverfahren) können diese Anregungen erneut vorgebracht und auf eine mögliche Berücksichtigung geprüft werden.</p>
<p>In der Vermeidungsmaßnahme 7 der saP sollen konkret Pflanzungen entlang der bestehenden Zufahrtsstraße zu den Wohngebäuden erfolgen. Diese Örtlichkeit liegt außerhalb des B-Plan-Gebietes im östlich benachbarten zukünftigen Gewerbegebiet. Deshalb ist diese Vermeidungsmaßnahme als Hinweis in den jetzigen B-Plan aufzunehmen, dass diese Maßnahme für den Naturschutz bei der Aufstellung des östlich angrenzenden B-Planes zwingend mit aufzunehmen ist.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahme 7 auf Seite 6 der saP bezieht sich auf die Anwesen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes. Von einer Pflanzung entlang der außerhalb liegenden Zufahrtsstraße steht nichts. Die Anregung bezieht sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und ist ggf. in späteren Planverfahren einzubringen.</p>
<p>Es ist im Grünordnungsplan und in der Begründung zum B-Plan mit aufzu-</p>	<p>Eine ökologische Bauleitung ist entlang der Schutzgebiete zweifellos sinn-</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>nehmen, dass für die Überwachung der Baumaßnahmen eine Ökologische Bauleitung zum Schutz der benachbarten Schutzgebiete einzurichten ist.</p>	<p>voll. Der Festsetzungskatalog gem. § 9 Abs. 1 BauGB ist jedoch abschließend. Aus diesem Grund gibt es keine gesetzliche Grundlage zur Verpflichtung. Die Anregung wird zurückgewiesen.</p>
<p>Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgte in Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde. Ihr wird zugestimmt. Kleinere Änderungen in der vorliegenden Planung gegenüber dem Stand der Bilanzierung (Verbreiterung des Grünstreifens in der Mitte des Plangebietes, Wegfall eines Wendehammers (eingriffsmindernd), zu hohe Bewertung einer Grünstruktur in der Bilanzierung andererseits) heben sich weitgehend auf. Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist keine Nachbilanzierung erforderlich.</p>	<p>Der Feststellung wird zugestimmt.</p>
<p>Die nach der Berechnung nötigen außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant und bilanziert. Die Maßnahmen sind entsprechend den Planunterlagen umzusetzen.</p>	<p>Die externen ökologischen Kompensationsmaßnahmen sind für die Umsetzung des Bebauungsplans notwendig und müssen umgesetzt werden.</p>
<p>Die Maßnahme C.4 ist gemäß dem Genehmigungsschreiben der Unteren Naturschutzbehörde unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes bis zum 31.03.2014 durchzuführen. Gegebenenfalls ist eine Verlängerung zu beantragen.</p>	<p>Einer Verlängerung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde zugestimmt. Die Maßnahmen werden voraussichtlich im Herbst 2014 umgesetzt, nach Abschluss der Restarbeiten an den Regenrückhalteteichen.</p>
<p>Öffentlichkeit</p>	
<p>Öffentlichkeit 1</p>	
<p>In grundsätzlicher Hinsicht macht es mit Blick auf Emissionen verschiedenster Art keinen Sinn, das gewerbliche Baugebiet West ohne die zeitgleich projektierte Bebauung an der Brandenburgerstraße zu beurteilen. Im Zweifelsfall ist in allen Dimensionen von sich gegenseitig verstärkenden Effekten auszugehen. Das betrifft sowohl Schall, Feinstaub, Frisch- und Kaltluftzufuhr sowie Lichteffekte.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren an der Brandenburger Straße befindet sich am Anfang und hat keine geringere Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ als bereits vorhandene Wohnbebauung. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass die beabsichtigte Wohnbebauung in der Brandenburger Straße größeren Immissionen ausgesetzt ist als die bereits vorhandene Bebauung. Mit Hinblick auf eine mögliche spätere Erweiterung des Gewerbegebietes und die umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen) wurde durch die</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	<p>schalltechnische Untersuchung vom 30.09.2011 (Büro Umwelt, Nürnberg) eine Emissionskontingentierung vorgenommen und das Gewerbegebiet nach Lärmkontingenten gegliedert.</p> <p>Sonstige Emissionen sind sehr stark vom einzelnen Betrieb abhängig. Im Plangebiet ist kein Industrie-, sondern Gewerbegebiet festgesetzt, so dass damit der Belastungsgrad durch die Art der baulichen Nutzung bereits reduziert ist. Unabhängig von nachweisen im Genehmigungsverfahren muss das jeweilige konkrete Vorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten (z.B. Staub, Gerüche,...). Durch das Vorhaben verringert sich die Flächengröße an Kaltluftentstehungsgebieten. Im Vorfeld wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2011 Alternativen geprüft. Im Stadtgebiet von Schwabach gibt es keine größeren zusammenhängenden Flächen zur Entwicklung bzw. Erweiterung von Gewerbegebieten, so dass nachteilige Wirkungen im Zuge der Abwägung gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden müssen. Auf Grund der Entfernung zum Wohngebiet der Brandenburger Straße ist nicht von einer unzumutbaren Belastung durch Lichtquellen auszugehen.</p>
<p>Vor diesem Hintergrund dränge ich nachdrücklich darauf, Gutachten erstellen zu lassen, die den Schutz der Anwohner vor entsprechenden Emissionen sicherstellen können. Dies sollten im Einzelnen sein:</p> <p>Ein Gutachten über die Erhaltung der Kalt- und Frischluftzufuhr. Jahrelang hat die Stadt Schwabach immer wieder die wertvolle Kalt- und Frischluftzufuhr aus dem Westen der Stadt anerkannt. Einen Eindruck von der klimatischen Bedeutung der bislang natürlich landwirtschaftlichen Nutzung konnte man gewinnen, wenn die Hühnerfarm Stollar abends ihre Stallungen geöffnet hatte. Es ist unverständlich und mit Blick auf die Gesamtheit aller Anwohner der Stadt nicht nachvollziehbar, warum nun gerade im Westen, wo die 'grüne Lunge' der Stadt ihren Ausgang nimmt, in doppelter Vorgehensweise durch gewerbliche und private Bebauung diese lebenswichtige Ressource zerstört werden soll.</p>	<p>Der Schutz der Anwohner wird durch Gutachten, die Umsetzung in Festsetzungen sowie die Beachtung öffentlich-rechtlicher Vorschriften beim Bauvorhaben sichergestellt.</p> <p>Die Lage des geplanten Gewerbegebietes wurde hinsichtlich Alternativen in der UVP geprüft. Der Vorzug galt dieser Fläche, auch wenn nachteilige Auswirkungen bei einer gewerblichen Nutzung nicht vollständig auszuschließen sind. Das Stadtgebiet von Schwabach ist flächenmäßig begrenzt. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Erhalt von wichtigen Arbeitsplätzen ist auch ein belang in der Abwägung. Von daher stellt sich nicht die Infragestellung des Standortes. Zudem wurde eine Abwägung der Vor- und Nachteile im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.09.2011) vorgenommen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht den Darstellungen nicht.</p> <p>Mit der Bebauung wird die Kaltluftentstehungsfläche kleiner. Ein Ausgleich im Stadtgebiet ist nicht möglich. Durch die kompakte Flächennutzung soll verhindert werden, dass wesentlich mehr Flächen in Anspruch genommen werden müssen (schonender Umgang mit Grund und Boden).</p> <p>Zur Verringerung möglicher Emissionen wurde im Planentwurf kein Industriegebiet, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Bauvor-</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	<p>haben selbst unterliegen zudem bei der Baugenehmigung dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO). Handelt es sich um einen Betrieb, der eine Genehmigung nach BImSchG bedarf, ist die darin enthaltene Baugenehmigung ein fester Bestandteil.</p> <p>Eine Entwicklung des Gewerbegebiets in nördliche Richtung ist nicht vorgesehen. Die spätere Entwicklung östlicher Flächen entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. In dafür notwendigen Bebauungsplänen ist auf die Lage zum Wohnen einzugehen. Bisher ist von einer Abstufung der Emissionen (Verringerung hin zum Wohnen) auszugehen.</p>
<p>Ein Gutachten über den Artenschutz: es ist absehbar, dass bedrohte Tierarten, wie beispielsweise die Fledermäuse durch die doppelte Bebauung gestört werden oder ganz verschwinden. Das wird erst in dem Moment kritisch, wo es der Stadt gut möglich wäre, durch innerstädtische Entwicklung Wohnraum zu schaffen. Abgesehen davon, dass die Argumentation für 'junge Familien' mit dem Kriterium 'kostengünstig' offensichtlich schon von der Stadt selbst aufgegeben worden ist. Und abgesehen davon, dass der Zuzug von neuen Bürgern überwiegend durch ältere Menschen geleistet wird. Das ist mit den eigenen Zahlen der Stadt belegbar: Demographisch nehmen die Bürgerzahlen ab, der Boden und die Natur müsste von daher besser denn je geschützt werden können.</p>	<p>Das saP-Gutachten von Ifanos stellt eine aktuelle Aufnahme vor Ort dar, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Auch Lebensräume der Tier- und Pflanzenarten unterliegen Veränderungen. Dabei wurde in die Arten unterschieden, die tatsächlich vor Ort angetroffen wurden und jene, die nicht angetroffen wurden, aber prinzipiell für möglich gehalten werden (auf Grund der Rahmenbedingungen).</p> <p>Im Rahmen der saP wurden sieben Vermeidungsmaßnahmen definiert, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie beim Bauablauf Berücksichtigung finden. Darüber hinaus gehende CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.</p> <p>Die Argumentation zur Schaffung von Wohnraum ist kein Ziel des Bebauungsplanes. In Gewerbegebieten ist Wohnen planungsrechtlich grundsätzlich nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zweckgebunden und dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zugänglich. Die Anregungen aus der Stellungnahme bezüglich des Wohnens haben mit dem Gewerbegebiet nichts zu tun und werden zurück gewiesen.</p>
<p>Ein Gutachten über den Schallschutz: Der Ausbau der BAB 6 auf sechsspurige Ausmaße wird die Lärmemissionen nach oben schnellen lassen. Hinzu kommt der Zu- und Abfahrt Verkehr der Lastwägen in dem geplanten Gewerbegebiet. Bereits derzeit werden nach privaten Messungen 60 dB regelmäßig zu Nacht und Tagzeiten überschritten. Das ist auch mit Blick auf die Wohnbebauung relevant, da möglicherweise Schallschutzfenster nötig werden.</p>	<p>Eine schalltechnische Untersuchung vom 30.09.2011 (Büro Umwelt, Nürnberg) liegt vor und bildet die Grundlage für die Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend der Lärmkontingente nach DIN 45691. Entsprechend dieser Norm ist die Ermittlung erfolgt und die sonstigen Lärmquellen entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Für den geplanten Ausbau der Bundesautobahn A6 liegt ein Planfeststellungsbeschluss vor. Zuständig für die Umsetzung ist die Autobahndirektion Nordbayern. Beim Ausbau sind Lärmschutzanlagen vorgesehen, wodurch die derzeitige Belastung trotz Ausbau deutlich zurückgehen wird. Der Zeitpunkt des Ausbaus hängt von der Bereitstellung der finanziellen Mittel durch den Bund ab. Durch die Nähe zur Anschlussstelle Schwabach-West ist nicht</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

	<p>zu erwarten, dass der Lkw-Verkehr durch den gewerbepark West im Stadtgebiet deutlich zunimmt. Es sei jedoch erwähnt, dass die B 466 eine Bundesstraße ist, die in ihrer Funktion da ist, überörtlichen Verkehr aufzunehmen. Hinsichtlich Ihrer Messungen sollten Sie beachten, dass die Beurteilung des Lärms in Deutschland nicht unabhängig von den unterschiedlichen Lärmquellen und den dazugehörigen Rechtsvorschriften erfolgen kann.</p>
<p>Ich fordere die Stadt daher nachdrücklich auf, die entsprechenden Gutachten einzuholen und sie zur Grundlage ihrer weiteren Planung zu machen.</p>	<p>Alle für die Planung notwendigen Gutachten wurden eingeholt und Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt. Ein Bedarf an zusätzlichen Gutachten ist nicht begründet.</p>
<p>Öffentlichkeit 2</p>	
<p>Zu o. g. Vorhaben nehme ich - auch zur Vermeidung der Präklusion der Einwendungen – wie folgt Stellung:</p>	
<p><u>Berücksichtigung der sonstigen Stadtentwicklung</u> Im Rahmen der Planung und der Vorgabe der Anknüpfungstatsachen der Gutachten wurde die geplante Schaffung des Wohngebietes S-111-12 (Brandenburger Straße) in unmittelbarer Nähe zum geplanten Gewerbegebiet West außer Betracht gelassen. Bereits mit Beschluss vom 30.04.2010 hat sich der Stadtrat für ein Baugebiet in der Brandenburger Straße ausgesprochen. In der Folge wurden Planungsskizzen für das Baugebiet erstellt, am 20.09.2011 hat der Bau- und Planungsausschuss sich für eine weitere Entwicklung ausgesprochen. Damit war die Planung des Baugebiets Brandenburger Straße bereits vor dem Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Gewerbegebiet West vom 18.02.2011 soweit fortgeschritten, dass bei den im gegenwärtigen Verfahren einzuholenden Gutachten das neue Wohngebiet mit einer Größe von über 25.000 m2 hätte - zumindest alternativ - einbezogen werden müssen. Ohne die Einbeziehung des geplanten Wohnbaugebietes in die entsprechenden Gutachten ist indes eine Abwägung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben nach BauGB weder gewährleistet noch möglich.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren an der Brandenburger Straße befindet sich am Anfang und hat keine geringere Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ als bereits vorhandene Wohnbebauung. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass die beabsichtigte Wohnbebauung in der Brandenburger Straße größeren Immissionen ausgesetzt ist als die bereits vorhandene Bebauung. Mit Hinblick auf eine mögliche spätere Erweiterung des Gewerbegebietes und die umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen) wurde durch die schalltechnische Untersuchung vom 30.09.2011 (Büro Umwelt, Nürnberg) eine Emissionskontingentierung vorgenommen und das Gewerbegebiet nach Lärmkontingenten gegliedert. Dadurch ist es möglich, die Kontingente so zu verteilen, dass ein größeres Gewerbegebiet möglich ist. Die Kontingente werden zur Wohnbebauung hin geringer.</p>
<p><u>Artenschutzgutachten</u> Die Umwelt- und Artenschutzgutachten sind neu zu erstellen. Die Gutachten gehen davon aus, dass die übrigen Acker- und Grünflächen</p>	<p>Die saP geht nicht davon aus, dass sämtliche Acker- und Grünflächen im Stadtgebiet unverändert erhalten bleiben. Auswirkungen auf die jeweilige</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>im Umkreis des Gewerbegebietes als Ausgleich, etwa auch als Jagdrevier zur Verfügung stehen. Dies ist aufgrund der anderweitigen Planungen jedenfalls nach derzeitigem Stand nicht der Fall. Erforderlich wäre jedoch eine konkrete Auseinandersetzung mit der Frage, wie sich beide Bauvorhaben, die voraussichtlich in zeitlicher Hinsicht Überschneidungen aufweisen werden, auswirken. Dabei ist es gerade nicht ausreichend, die Gesamtbetrachtung erst im Rahmen des Wohnbaugebietes in der Brandenburger Straße vorzunehmen, da zu diesem Zeitpunkt keine Vorgaben mehr für das Plangebiet Gewerbepark West möglich wären.</p>	<p>Population sind bei jedem Vorhaben erneut zu prüfen. Dabei spielt die zeitliche Reihenfolge der geplanten Maßnahmen eine Rolle. Das saP-Gutachten von Ifanos stellt eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte aktuelle Aufnahme vor Ort dar. Lebensräume der Tier- und Pflanzenarten unterliegen Veränderungen. Dabei wurde in die Arten unterschieden, die tatsächlich vor Ort angetroffen wurden und jene, die nicht angetroffen wurden, aber prinzipiell auf Grund der Rahmenbedingungen für möglich gehalten werden. Im Ergebnis wurden durch die saP Vermeidungsmaßnahmen definiert, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie beim Bauablauf Berücksichtigung finden.</p>
<p><u>Lärmbelastung und sonstige Auswirkungen durch (Liefer-)Verkehr</u> Fehlerhaft wurden keine Maßnahmen zum Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm und sonstigen Belästigungen durch auch nächtlichen Lastkraftverkehr festgesetzt. Insoweit ist zumindest gutachterlich zu klären, welche Auswirkungen auf die bestehende Bebauung zu erwarten sind. Angesichts der prekären Parkplatzsituation für Lastkraftwagen auf und an Autobahnen ist davon auszugehen, dass zahlreiche Kraftfahrer versuchen werden, in einem unmittelbar an einer Autobahnanschlussstelle liegenden Gewerbegebiet anzuhalten, dort die Pausenzeiten zu verbringen und ggf. auch zu übernachten. Gleiches gilt auch für Tage, an denen entsprechende Fahrverbote bestehen. Unter diesen Umständen ist auch in erheblichem Umfang damit zu rechnen, dass freie Flächen im Gewerbegebiet zur Übernachtung durch Berufskraftfahrer genutzt werden. In diesem Zusammenhang sind zumindest zwei Problemkreise zu regeln und Lösungen auszuarbeiten bzw. in die Abwägung einzubeziehen.</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung vom 30.09.2011 (Büro Umwelt, Nürnberg) wurden alle relevanten Schallquellen in die Beurteilung aufgenommen. Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn-Anschlussstelle Schwabach-West ist davon auszugehen, dass der überwiegende Lkw-Verkehr darüber abgewickelt wird und nicht durch das Stadtgebiet führt. Bei Prognosen ist es nicht möglich, die individuellen Vorlieben der einzelnen Kraftfahrer berücksichtigen zu können (z.B. „Schleichverkehr“). Die problematische Parkplatzsituation für Berufskraftfahrer ist bekannt und ein Ergebnis der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf den Bundesautobahnen. Die Zuständigkeit liegt bei der Autobahndirektion Nordbayern.</p>
<p>Es muss sichergestellt werden, dass die Flächen im Gewerbegebiet, sowohl die öffentlichen Flächen als auch die zugänglichen Flächen auf den jeweiligen Grundstücken, nicht zu längeren Aufenthalten für Berufskraftfahrer genutzt werden können, insbesondere nicht, um dort zu übernachten. Durch laufende Motoren zur Wärme- oder Energieerzeugung der Lkws könnte es zu erheblichen Lärm- und Schadstoffemissionen kommen, die sich unmittelbar auf die anliegenden Wohngebiete auswirken würden. Durch einen regelmäßigen Aufenthalt von ortsfremden Personen außerhalb der Geschäftszeiten der ansässigen Unternehmen könnte es zudem zu einem Sicherheitsrisiko für Anwohner und Bürger kommen. Zudem fehlt es an sani-</p>	<p>Mögliche Risiken des Lkw Parktourismus sind bereits bei der Planung frühzeitig berücksichtigt worden, in dem nur eine sehr geringe Anzahl an Lkw Stellplätzen (insgesamt fünf Stück entlang der Haupterschließung, Straße A zzgl. einen Kurzzeitstellplatz vor der geplanten Infotafel) vorgesehen ist. Eine weitere Reduzierung der Stellplätze ist nicht sinnvoll, da dann bei Anlieferungen Probleme durch haltende / parkende Lkw auf der Straße entstehen können. Parken auf den Straßenflächen ist nicht vorgesehen und könnte durch Beschilderung ausgeschlossen und bei Verstoß geahndet werden. Die Regelungen zum Straßenverkehr sind in der StVO geregelt. Das rechtswidrige Laufenlassen von Motoren ist ein Verstoß gegen § 30, jedoch nicht</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>tären Einrichtungen.</p>	<p>Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die möglichen Festsetzungen sind abschließend in § 9 Abs. 1 BauGB geregelt. Durch die sehr geringe Anzahl an Lkw-Stellplätzen wurde städtebaulich auf die Risiken eingegangen. Eine weitere Reduzierung ist nicht möglich, um dem (regulären) Lieferverkehr notwendige Flächen bereit zu stellen.</p>
<p>Aufgrund der sog. Warenbevorratung auf der Straße im Rahmen von just-in-time-Lieferungen wäre bei Lagerbetrieben im Gewerbegebiet mit erheblichem Verkehrslärm auch zur Nachtzeit zu rechnen. Es ist von anderen Gebieten bekannt, dass etwa Lieferfahrzeuge zur Nachtzeit, insbesondere auch zwischen 2.00 und 4.00 Uhr, ankommen und sodann Pausen einplanen bis zur Eröffnung des Betriebes am Morgen zum Entlade- und Beladevorgang. Hierdurch würde sich zum einen das Problem wie unter a) beschrieben ergeben, zum anderen wäre gerade in diesen Verkehrsstunden ein erhebliches Lärmaufkommen denkbar. Einen Schutz der Anwohner hat die Stadt jedoch in ihren Planungen insoweit nicht berücksichtigt. Gerade aufgrund der Nähe zu bestehenden und geplanten Wohnbaugebieten wäre dies jedoch zu beachten gewesen. Da sich die Vorgaben für Schallemissionen nur auf die jeweiligen Grundstücke beziehen und flächenbezogen erfolgen, ist der Verkehr - auch und gerade in der Nacht - nicht erfasst. In diesem Zusammenhang wäre zunächst gutachterlich zu klären, welche Auswirkungen nächtlicher gewerblicher LKW-Verkehr auf die umliegenden Wohnbaugebiete hat.</p>	<p>Es handelt sich um ein generelles Problem durch den starken Anstieg des Lkw-Verkehrs. Die entsprechenden Lärmkontingentierungen für die gewerblichen Nutzungen, zu denen auch Lkw-Bewegungen auf den Betriebsgrundstücken gehören, unterscheiden sich im Tag und Nachtwert (22.00-6.00 Uhr). Die Anbindung erfolgt überwiegend durch die unmittelbar angrenzende Autobahn-Anschlussstelle Schwabach-West. Mit unzumutbaren Verkehrsbelastungen durch das Stadtgebiet ist daher nicht zu rechnen. Der Schutz insbesondere der Wohnbebauung wird durch die Lärmkontingentierung erreicht, die unter den zulässigen Orientierungswerten der DIN 18005. Die Grenzwerte der 16. BImSchV liegen höher als die Orientierungswerte der DIN 18005. Durch den großen Abstand zur nächsten Wohnbebauung und die sehr geringe Stellplatzanzahl ist eine unzumutbare Belastung nicht begründet. Ein zusätzliches Gutachten ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Gestalterische Vorgaben</u> Die gestalterischen Vorgaben sind zu ungenau und dürften daher nicht durchsetzbar sein. Grundsätzlich hat der Satzungsgesetzgeber die wesentlichen Vorgaben zu machen. Fassaden mit einer Länge von über 20 m vertikal zu gliedern und grelle sowie stark glänzende bzw. reflektierende Oberflächen zu untersagen, ist derart allgemein gehalten, dass hieraus keine verbindlichen Regelungen geschaffen werden. Der Satzungsgesetzgeber müsste insoweit jedenfalls klarstellen, was unter Gliederung zu verstehen ist oder was er unter reflektierenden Oberflächen versteht. Im Zweifel dürfte daher bei im Raum stehenden Verstößen keine Handhabe der Stadt bestehen.</p>	<p>Die aufgeführten textlichen Festsetzungen werden überprüft. Bei Erforderlichkeit erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p><u>Umweltschutz (Photovoltaik, Zisternen etc.)</u> Im Rahmen der Nachhaltigkeit und des ökologischen Ausgleichs ist eine Verpflichtung zur Installation von Photovoltaik-Anlagen oder anderen Anlagen zur Ressourceneinsparung aufzunehmen. Angesichts der erheblich gesunkenen Preise für entsprechende Anlagen würden derartige Vorgaben nur zu geringen und vertretbaren Mehrbelastungen von Gewerbeunternehmen führen. Neben Photovoltaik-Anlagen wäre insbesondere auch zu prüfen, inwieweit - abhängig von den Gewerbebetrieben - Regenwasser vor Ort genutzt werden könnte, insbesondere für Klospülungen oder Reinigungsprozesse. Als Beitrag der Stadt Schwabach zum aktiven Umweltschutz und zum schonenden Umgang mit Ressourcen ist es erforderlich, derartige Vorgaben zu machen, wie es sie im Übrigen wohl auch schon in anderen Gemeinden gibt. Ggf. wären Gutachten einzuholen, inwieweit sich die verpflichtende Vorgabe von ökologischen Maßnahmen beim Bau von Gebäuden umsetzen lässt.</p>	<p>Der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne § 9 (1) BauGB ist abschließend. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist im Plangebiet ausdrücklich erwünscht. Jedoch gibt es keine besonderen städtebaulichen Gründe, restriktiv die Errichtung von Photovoltaikanlagen verpflichtend zu fordern. Dem steht die Eigentumsgarantie (Art. 14 (1) GG) gegenüber. Die Nutzung von Regenwasser ist nicht geregelt und damit nicht ausgeschlossen. Der v.g. abschließende Festsetzungskatalog lässt eine derartige Festsetzung nicht zu. Zudem müssen Festsetzungen städtebaulich begründet sein. Eine pauschale Umsetzung von globalen Umwelt- bzw. Klimaschutzziele ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Die aktuellen gesetzlichen Vorschriften sind bekannt. Zusätzliche Gutachten sind nicht erforderlich.</p>
<p><u>Werbeanlagen</u> Nächtlich beleuchtete Werbeanlagen und -tafeln sind zu untersagen. In Bezug auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollten nächtlich durchgängig beleuchtete Werbeanlagen grundsätzlich verboten werden, soweit diese nicht zur Orientierung erforderlich sind. Durchgängig beleuchtete Werbeanlagen haben erhebliche negative Auswirkungen auf die Tierwelt, das Stadtbild und die Lebensqualität der Anwohner (Stichwort: Lichtverschmutzung) ohne im Gegenzug irgendwelche Vorteile zu bringen.</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen sind umfangreiche Regelungen zu Werbeanlagen, deren Anzahl und Größe enthalten. Ohne diese Regelungen sind in Gewerbegebieten Werbeanlagen generell zulässig. Die Einschränkungen sind u.a. auf Grund der Nähe zur Bundesautobahn und Bundesstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig und begründbar. Eine restriktive Beschränkung bzw. ein kompletter Ausschluss widerspricht dem Grundsatz, dass Gewerbebetriebe ein Anrecht auf (Eigen-)Werbung haben und ist rechtlich nicht begründbar.</p>
<p><u>Schallschutz</u> Es sind Gutachten mit Messungen der tatsächlichen Lärmsituation zu erstellen. Die Schallschutzvorgaben für nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume basieren lediglich auf Computerberechnungen, wie sich der Schall der BAB 6 auswirkt. Diese Ausbreitungsskizzen sind indes theoretischer Natur und stimmen nicht mit den wirklichen Begebenheiten überein. Tatsächlich - dies dürfte einem Großteil der Schwabacher Bürgerinnen und Bürger aus eigener Wahrnehmung bekannt sein - ist die Ausbreitung von so vielen Faktoren abhängig, dass die Lärmbelastung von extrem bis kaum oder gar nicht hörbar an gleichen Örtlich-</p>	<p>Die Beurteilung von Lärm erfolgt auf der Grundlage von gesetzlichen Vorschriften. Dabei sind die unterschiedlichen Lärmquellen zu unterscheiden. Mit Hilfe von Gutachten werden Prognosen erstellt, die die unterschiedlichen Lärmquellen berücksichtigen und würdigen. Daher ist es in der Realität sicher möglich, Messungen vorzunehmen, jedoch ergibt sich daraus keine Konsequenz. Die Zunahme muss der jeweiligen Lärmquelle zuzuordnen sein (Verursacherprinzip). Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zweckgebunden und können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Sie genießen eben nicht die Kriterien einer Woh-</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>keiten schwankt. Zum Schutz etwaiger Bewohner von Betriebswohnungen ist es erforderlich, tatsächliche Messungen im geplanten Gewerbegebiet durchzuführen, vor allem auch zur Nachtzeit. Insbesondere zu den Ruhezeiten hat Verkehrslärm erhebliche gesundheitliche Auswirkungen auf den menschlichen Organismus. Anhand von tatsächlichen Messungen sind daher die theoretischen Skizzen zu prüfen und ggf. höhere Schalldämmwerte oder weitere Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Anzumerken ist, dass eigene Messungen mit privaten Pegelmessgeräten teilweise zur Nachtzeit deutlich höhere Lärmwerte als in den vorliegenden Gutachten ergeben haben. Gegebenenfalls müsste die Stadt hier selbst auch eigene Messungen zur Prüfung vornehmen.</p>	<p>nung, bei der auch die Lärmbelastung im Freibereich eine Rolle spielt. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse muss der Vorhabenträger das erforderliche Schalldämmmaß ermitteln lassen und notwendige Maßnahmen z.B. im Bauantrag nachweisen. Nur unter diesen Voraussetzungen kann von der Ausnahmeregelung überhaupt Gebrauch gemacht werden.</p>
<p><u>Wechselwirkung von Schallemissionen</u> Es ist zumindest ein weiteres Gutachten zu der Frage der Schallemissionen zu erholen, welches sich auch mit den Wechselwirkungen mit anderen Lärmquellen auseinandersetzt. Die Planung beschäftigt sich nicht mit der Problematik der Wechselwirkung der Schallquellen. Ziel der Anwendung der DIN 45691 ist die Gewährleistung des Schutzes der Bevölkerung vor Schallemissionen. Vorliegend führt das Verfahren jedoch dazu, dass die Schallemissionen der Grundstücke isoliert betrachtet werden. Durch die Berechnung entsprechend der genannten DIN soll dadurch die Auswirkung auf angrenzende Grundstücke begrenzt werden. Vorliegend ist jedoch als Besonderheit zu sehen, dass eine erhebliche Lärmbelastung durch die BAB 6 besteht. Die Schallemissionen im Gewerbegebiet können daher nicht isoliert betrachtet werden. Es ist vielmehr sicherzustellen, dass sich durch Wechselwirkungen keine verstärkenden Effekte ergeben.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2011 berücksichtigt andere Schallquellen (BAB 6, B 466, Sportlärm) sowie Vorbelastungen an einzelnen Immissionsorten bei der Ermittlung der zulässigen Lärmkontingente. Eine Unterleitung in Teilflächen bei der Zuweisung von Kontingenten ist notwendig. Die Geräuschkontingentierung erfolgt nach dem Verfahren der DIN- 45691 und ist planungsrechtlich zulässig.</p>
<p><u>Schadstoffemissionen</u> Die derzeitige Bauleitplanung enthält keine näheren Vorschriften über die Schadstoffemissionen. Dies wäre aber zu untersuchen gewesen. Dabei ist auch zu prüfen, wie sich Unfälle oder unvorhergesehene Ereignisse auswirken. Aus Zeiten des Betriebs der Hühnerfarm ist bekannt, dass es dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf einen Großteil des westlichen Stadtgebietes kam. In der Tat bestehen häufig Westwinde, so dass die Emissionen des Gewerbegebietes unmittelbar in Richtung der Wohnbebauung transportiert</p>	<p>Schadstoffemissionen sind durch die zulässige Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet begrenzt. Betriebe, die nur in einem Industriegebiet zulässig sind (und in der Regel sehr stark emittieren) sind grundsätzlich im Gewerbegebiet nicht zulässig. Der Ausschluss einzelner Betriebsarten ist im Bebauungsplan erfolgt. In Bayern gibt es jedoch keinen Abstandserlass o.ä. um eindeutige Festsetzungen zu treffen. Die konkrete Beurteilung kann daher nur im Einzelfall im Genehmigungsverfahren mit Hilfe der Betriebsbeschreibung und der Einbeziehung der Unteren Immissionsschutzbehörde</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014**

<p>werden. Aufgrund der bereits in den 1990er Jahren bekannten Problematik der Kaltluftzufuhr über den Westen Schwabachs in Richtung Stadtzentrum wären hierzu weitere Untersuchungen erforderlich gewesen. Lagern etwa Gefahrstoffe auf den Grundstücken des neuen Gewerbegebietes, würden etwaige giftige Rauchwolken unmittelbar und vollständig das komplette Stadtgebiet erfassen. Aber auch unter normalen Bedingungen würde etwa die Abluft von Handwerksbetrieben, Lagerstätten u. a. möglicherweise größere Mengen bedenklicher Emissionen in Richtung Stadt bringen. In diesem Zusammenhang muss daran erinnert werden, dass Wohnbebauung bereits in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet ansetzt. Zu sehen ist auch, dass hierdurch möglicherweise deutlich erhöhte Feinstaubwerte erreicht werden. Diese Einflüsse müssen jedenfalls zunächst ausreichend untersucht werden, da ein erhebliches Risiko für die Bürger bestehen kann.</p>	<p>erfolgen. Generell gilt planungsrechtlich das Rücksichtnahmegebot, so dass zulässige Nutzungen im Einzelfall nicht zulässig sein können. Bei der Beurteilung im Einzelfall spielt die Lage auf dem Grundstück und der Abstand zur Wohnbebauung eine Rolle. Gleiches gilt für die bestehenden Anwesen im und am Gewerbepark West. Es sei angemerkt, dass ohne den Bebauungsplan eine Wiederaufnahme des Legehennenbetriebs als privilegiertes Vorhaben nicht ausgeschlossen und damit eine Belastung auch ohne die beabsichtigte Nutzung möglich wäre.</p>
<p><u>Gutachten Frisch- und Kaltluftzufuhr</u> Es ist erforderlich, ein Gutachten zu der Frage der Kaltluftentstehung und der Frisch- und Kaltluftzufuhr in das Stadtgebiet Schwabach vor dem Hintergrund der Bebauung in dem entsprechenden Gebiet einzuholen. In früheren Gutachten wurde, soweit ersichtlich, von einer Bebauung im Westteil des Stadtgebietes abgeraten, da gerade auch aufgrund der häufigen Westwinde, der landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünflächen in diesen westlichen Gebieten, die nunmehr mittels des Gewerbegebietes überplant werden, erhebliche Auswirkungen für das gesamte Stadtgebiet entstehen. Aus den bisher erhaltenen Gutachten ist nicht zu entnehmen, wie sich Veränderungen der Luftströme und der Luftzufuhr durch eine Bebauung ins Stadtgebiet auswirken. Vor dem Hintergrund der enormen Bedeutung der Kaltluftzufuhr ins Stadtgebiet und der Betroffenheit von einem Großteil der Schwabacher Bürgerinnen und Bürger dürfen insoweit keine Unsicherheiten verbleiben.</p>	<p>Die Lage des geplanten Gewerbegebietes wurde hinsichtlich Alternativen in der UVP geprüft. Der Vorzug galt dieser Fläche, auch wenn nachteilige Auswirkungen bei einer gewerblichen Nutzung nicht vollständig auszuschließen sind. Die Aussage, dass der gesamte Standort des Gewerbeparks West nicht zu bebauen ist, geht in der Gesamtschau aus dem Gutachten so nicht hervor. Das Stadtgebiet von Schwabach ist flächenmäßig begrenzt. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Erhalt von wichtigen Arbeitsplätzen ist auch ein Belang in der Abwägung. Zudem wurde eine Abwägung der Vor- und Nachteile im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.09.2011) vorgenommen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht den Darstellungen nicht. Von daher wird der Standort grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Mit der Bebauung wird die Kaltluftentstehungsfläche kleiner. Ein Ausgleich im Stadtgebiet ist nicht möglich. Durch die kompakte Flächennutzung soll verhindert werden, dass wesentlich mehr Flächen in Anspruch genommen werden müssen (schonender Umgang mit Grund und Boden). Zur Verringerung möglicher Emissionen wurde im Planentwurf kein Industriegebiet, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Bauvorhaben selbst unterliegen zudem bei der Baugenehmigung dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO). Handelt es sich um einen Betrieb, der eine Genehmigung nach BImSchG bedarf, ist die darin enthaltene Baugenehmigung ein fester Bestandteil.</p>