

Bebauungsplan W-1-69 „Georg-Krafft-Straße“, 4. Änderung  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

### **Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung vom 10.02. bis 24.02.2014 (für Behörden und TÖB bis 10.03.2014)**

Entsprechend den Vorgaben des BauGB ist eine Beschlussfassung über die während des Beteiligungszeitraums eingegangenen Stellungnahmen erforderlich, die sich auf die geänderten Teile des Entwurfes beziehen. Alle übrigen Inhalte sind nicht abwägungsrelevant, daher sind in die Abwägungstabelle nur die Schreiben aufgenommen, die sich zumindest teilweise auf die geänderten Belange beziehen. Sämtliche hier zitierten Anregungen, wie auch alle übrigen sind in einer separaten zusammenfassenden Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit behandelt. Der originale Wortlaut ist dort als Anlage beigefügt.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth am 11.02.2014</b>	
<u>Bereich Landwirtschaft:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Bereich Forsten:</u> Zu -„zusätzliche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldrand“ Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob die private Grünfläche als Waldfläche i.S. Art. 2 BayWaldG geplant ist oder nicht. Aus hiesiger Sicht werden wir diese Flächen nicht als Waldfläche betrachten; daher empfehlen wir die Bezeichnung „ .... .. Zweckbestimmung Hecke“.	Die private Grünfläche soll nicht als Waldfläche i.S. Art. 2 BayWaldG betrachtet werden. Die Bezeichnung „Waldrand soll für die Anwohner klarstellen, dass die Fläche nicht als Hausgarten genutzt werden kann, sondern als „Waldrand“ einen zusätzlichen Puffer zwischen Hausgärten und Wald bildet.
<u>Bereich Forsten:</u> Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 18.9.2012 und 17.7.2013.	
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth am 17.07.2013</b>	
Ergänzend zu unserem Schreiben vom 19.09.2012 möchten wir die Formulierung: „ ...	Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist aufgrund der gelten-

## Anregungen

forstliche Waldbewirtschaftung erheblich erschwert" ergänzend näher erläutern. Waldbewirtschaftung hat - wie der Name schon sagt- etwas mit Wirtschaft bzw. Wirtschaftlichkeit zu tun. Haupteinnahmequelle für einen Forstbetrieb ist der Holzverkauf. Da Holzpreise Marktpreise sind und sich durch die Anbieterseite nur gering beeinflussen lassen, muss auf der Ausgabenseite eine strenge Disziplin herrschen. Für Holzerntearbeiten in normalen Waldverhältnissen rechnet man heute mit rund 15.- €/fm incl. Transport an die Waldstraße. Eine Sicherheitsfällung, d.h. das Absichern eines Baumes mit Seilzügen zur Vermeidung einer nicht geplanten Fällrichtung, bedeutet nur zur Vorbereitung einen Mehraufwand von 1-2 Mannarbeitsstunden. Noch aufwendiger ist das Abstocken eines Baumes von oben mittels Seilklettertechnik oder Hubsteiger. Weiterhin ist zur Waldbewirtschaftung eine mit Forstmaschinen befahrbare Grunderschließung notwendig. - Im vorliegenden Fall ist durch den Zwieselbach und die Hanglage die Auswahl von anderen Fäll- und Rückeeinrichtungen ausgeschlossen. Neben diesen konkreten Mehraufwendungen bei Holzerntearbeiten fällt für einen Waldbesitzer an der Bebauungsgrenze zusätzlicher Aufwand für den erhöhten Kontrollaufwand einer laufenden Vitalitäts- und Stabilitätsprüfung an.

Eine wie im vorliegenden Fall derart waldnahe Bebauung führt zwangsläufig zu einem Dauerkonflikt zwischen Waldbesitzer und Anwohnern, weil durch Astabbruch, Dürnräste, Laub- und Samenwurf, Beschattung, Eichenprozessionsspinner etc. regelmäßig immer wieder Konflikte entstehen.

Wir bitten diese Überlegungen in der Planung zu berücksichtigen und einen größtmöglichen Abstand zwischen dem Wald und der Bebauung vorzunehmen um eine Gefährdung für Leib und Leben der Anwohner zu minimieren.

## **Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach am 09.03.2014**

Grundsätzlich gibt es keine Einwendungen gegen die baurechtliche Nutzung des Grundstückes. Wir beantragen jedoch die Nachholung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Die gefälltten Bäume waren ein typischer Lebensraum für schützenswerte Arten wie höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse. Dies lässt sich auch im Nachhinein feststellen. Anschließend sind funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen zu fordern.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

den Rechtslage vor dem Investor nicht vertretbar. Die Bayerische Bauordnung gibt keine festen Abstandsvorschriften für Bebauung entlang Waldrändern vor. Auch die einschlägige Rechtsprechung sieht in der Regel keinen Anspruch des Waldbesitzers auf Freihaltung des Baumwurfbereichs. Eine konkrete Gefahr (z. B. durch Vorschädigung), die von den angrenzenden Bäumen ausgeht ist nicht bekannt. Es müssen jedoch regelmäßige Kontrollen erfolgen. Zur Erleichterung der Waldbewirtschaftung wird der angrenzende Rad- und Fußweg durchgängig auf 3,00m breite ausgebaut und langfristig gesichert. Die Kurvenradien wurden in Absprache mit dem Baubetriebsamt erweitert. Zusätzlich wurde eine Aufstellfläche für den zur Baumpflege benötigten Hubsteiger festgelegt.

Die möglichen Auswirkungen der ungenehmigten Baumfällungen auf europäisch geschützte Brutvögel sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nachträglich im Auftrag der Stadt Schwabach von einem unabhängigen Umweltplanungsbüro durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) geklärt. Die saP wurde als Worst-Case Betrachtung durchgeführt, was bedeutet, dass alle Arten, die aufgrund der

## Anregungen

Die Grünfläche parallel zum Zwieselbach ist zu erweitern. Nur so ist eine sinnvolle Bepflanzung möglich. Die Grünfläche ist öffentlich zu widmen, damit ein dauerhafter Erhalt gesichert ist.

Die große Eiche muss erhalten bleiben. Den Wurzelvorhang als Schutz für den dauerhaften Erhalt der Eiche halten wir nicht für ausreichend, zumal das Haus in den Kronenbereich reicht. Das Haus sollte verschoben werden.

Der Spielplatz ist nicht verträglich mit dem benachbarten Landschaftsbestandteil. Der (Wald)Spielplatz verlockt Kinder zu Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

bekanntem Verbreitung und der Lebensraumausstattung im Wirkraum vorkommen könnten, berücksichtigt wurden. Es ist davon auszugehen, dass es bei der Rodung des Bestands zum Verlust eines Höhlenbaums gekommen ist, der als potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse sowie für Höhlen- und Nischenbrüter zu betrachten ist. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) wurde ein Ausgleich von Baumhöhlenverlusten festgelegt. Es müssen bis Ende Mai 2014 jeweils 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie drei Fledermauskästen vom Typ „Höhlenkasten“ im angrenzenden LB 12 aufgehängt werden. So wird sichergestellt, dass die Nisthilfen den betroffenen Vogelarten für Zweit- und Drittbruten in der Saison 2014 und den Fledermäusen zum Beginn der Wochenstubenzeit zur Verfügung stehen.

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um einen zusätzlichen Puffer zwischen Wald und Hausgärten zu schaffen und zu erwartende Konflikte, z.B. wg. herabfallendem Laub zu mildern. Die flächendeckende Bepflanzung soll klarstellen, dass eine Nutzung als Hausgarten hier nur sehr eingeschränkt möglich ist. Da die Notwendigkeit des „Puffers“ durch eine private Baumaßnahme ausgelöst wurde, kann eine Übernahme in den städtischen Unterhalt nicht befürwortet werden, insbesondere weil hier nicht auf den ökologische Wert der Fläche abgezielt wurde sondern lediglich ein Abrücken der Bebauung und der Hausgärten vom LB erreicht werden soll. Die Maßnahmen zum Schutz der Eiche wurden mit dem Umweltamt abgestimmt um vom Umweltausschuss am 19.02.2014 beschlossen. Zusätzlich wird der Investor verpflichtet für die Bauzeit eine ökologische Bauaufsicht einzurichten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung.

## Anregungen

oder Veränderung des Landschaftsbestandteils führen können. Eine Abgrenzung zwischen Spielplatz und Landschaftsbestandteil ist nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll. Der Spielplatz sollte an einen geeigneten Ort verlegt werden.

Gegen die Überleitung nicht schädlichen Oberflächenwassers in den Zwieselbach erheben wir Einwendungen, da dies mit Eingriffen in den Hang verbunden ist. Wir regen stattdessen an, das Oberflächenwasser auf der Fläche versickern zu lassen. Zisternenanlagen können zudem zur Bewässerung genutzt werden.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg am 03.02.2014**

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben

- W45586337 Thomas Kibler vom 07.10.2013
- W48183653 Vanessa Büchl vom 11.02.2014

Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg, am 11.02.2014**

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W45586337 Thomas Kibler vom 07.10.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg, am 07.10.2013**

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

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Georg-Krafft-Straße stattfinden werden.

Der Planentwurf sieht bei den öffentlichen Verkehrswegen keine Gehwege vor. Daher steht zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom nur die Fahrbahn zur Verfö-

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Telekom wurden die zuständigen Mitarbeiter der P&P Gruppe (Erschließungsträger) und das mit der Straßenplanung beauftragte Ingenieurbüro als Ansprechpartner genannt.

Vom beauftragten Ingenieurbüro wurde die Unterbringung der erforderlichen Trassen überprüft und ist bei einem Straßen-

## Anregungen

gung. Das führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien.

Wir bitten, zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m vorzusehen. Spätere Aufgrabungen des hochwertigen Straßenoberbaus können dadurch vermieden werden.

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. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

In Punkt 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan (Ver- und Entsorgung) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

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

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

breite von 6 m problemlos möglich.

Für die Wahl des Straßenquerschnittes sind das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die angrenzenden Nutzungen ausschlaggebend. Ein extra Gehweg ist bei einem Wohngebiet mit max. einer Fahrzeugbewegung in der Spitzenstunde nicht erforderlich. Unbefestigte Randstreifen sind schon allein aus Sauberkeitsgründen im innerstädtischen Bereich ausgeschlossen.

Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung und ist bei der Planung des konkreten Vorhabens zu berücksichtigen.

Die Möglichkeit zur Festsetzung von unterirdischen Versorgungsanlagen ist auch im Rahmen der aktuell geltenden BauGB-Fassung gegeben und wird mit der entsprechenden Begründung wahrgenommen.

Die Stellungnahme wurde an das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro weiter geleitet.

## Anregungen

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt und Naturschutz der Stadt Schwabach am 10.03.2014**

Als Pflegerin für Umwelt und Naturschutz möchte ich zum vorliegenden B-Plan folgende Einwendungen bzw. Anregungen einbringen:

Ein Teil des B-Planes liegt im LSG bzw. im geschützten LB. Dieser Schutzstatus als gesetzliche Festlegung ist unbedingt zu erhalten, auch wenn inzwischen durch unrechtmäßige Baumfällungen dieser Status nicht mehr zutrifft.

Es ist zu begrüßen, dass sich im Fall Baumrodung auf dem zu beplanenden Baugebiet wieder einmal gezeigt hat, wie positiv die immer wieder umstrittene Baumschutzverordnung als Regularien bei Baumfällungen zu nutzen ist.

Es ist schnellstmöglich zu veranlassen, dass entsprechende Ersatzpflanzungen getätigt werden. Die Ersatzmaßnahmen sind so zu wählen, dass auch schnellstmöglich wieder ein LB-Charakter geschaffen wird. Dazu ist ein entsprechend großes Pflanzmaterial (Stammumfang 35- 40 cm) bei einem Pflanzabstand von mindestens 5 Metern zu wählen, dessen Anwachsen auch dauerhaft gesichert sein muss. Eine entsprechende Pflege ist dazu für ca. 10 Jahre zu garantieren, z.B. gießen, evtl. schneiden, Sonnenschutz und Zäunung.

Um mit der sinnvollen Neupflanzung von Laubbäumen trotzdem den Charakter an das alte LBs wenigstens ein bisschen anzugleichen, wäre es wünschenswert erneut ein, zwei Kiefern und Sandbirken zu pflanzen. Solche Pflanzungen wären standortgemäß und standorttypisch.

Die neu zu bepflanzende LB-Fläche ist so zu gestalten, dass sie nicht vom geplanten Spielplatz tangiert wird. Das Betreten bzw. das Bespielen ist für eine garantierte Anwachszeit der Bäume für ca. 5Jahre zu verhindern.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Das Thema Baumrodung und Ersatzpflanzung wurde federführend durch das Umweltamt bearbeitet und vom Umweltausschuss am 19.02.2014 beschlossen. Die für den Bebauungsplan maßgeblichen Inhalte wurden in Satzung, Begründung, und Planblatt eingearbeitet und durch den Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

## Anregungen

Die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes ist zu begrüßen. Der Spielplatz selbst ist als Naturspielplatz zu gestalten, von einer Plastikspielgerätemöblierung ist abzusehen. Nachdem die Fläche nicht mehr so dicht bepflanzt werden wird, sind weitere Ersatzpflanzungen erforderlich. Es ist vor Baubeginn nachzuweisen, wo diese Ersatzpflanzungen erfolgen. Sollten diese innerhalb des Baugebiets auf öffentlichen Flächen erfolgen, müssen sie dauerhaft gesichert werden.

Die Eiche am Rand des Schluchtwaldbestandes, die auch als Kulturdenkmal zu erhalten ist, hat einen entsprechend großen Kronentrauf, was unbedingt bei der Beplanung beachtet werden muss. Eine Bebauung im Kronenbereich darf nicht stattfinden.

Die jetzt geplante zusätzliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldrand ist als Abstandsfläche zum Zwieselbachgraben sehr zu begrüßen. Allerdings sollte diese Fläche auf keinen Fall als private Grünfläche ausgewiesen, sondern als städtische Grünfläche gesichert werden. Sie schafft den dringend notwendigen Abstand zu dem ökologisch wertvollen Schluchtwaldgelände.

Wenn diese Fläche als privates Grün ohne Nutzungserlaubnis ausgewiesen wird, entsteht langfristig ein Konfliktpotential ähnlich wie in Wolkersdorf am Rothenberg. Hier konnte die Stadt als Kontrollbehörde ihrer Kontrollaufgabe auf privatem Grund nicht dauerhaft und nachhaltig genug nachkommen, sodass sich letztendlich das private Nutzungsinteresse gegenüber dem ökol. Allgemeininteresse durchsetzte.

Für die Bepflanzung des Grünstreifens ist im B-Plan heimisches, autochtones Pflanzmaterial festzulegen.

Die Ersatzaufforstungsfläche für den südöstlich gerodeten Baumbestand, der als Wald im Sinne des Waldgesetzes definiert war, ist vor Baubeginn nachzuweisen.

Ein Fußweg mit wechselnder Breite, angepasst an den Baumbestand, nördlich des Baugebietes ist zu begrüßen. Es ist zu prüfen, ob der Weg überhaupt befestigt werden muss, wenn, dann ist die Befestigung Baum schonend und Baum sichernd durchzuführen. Von einer frosttiefen Auskofferung ist Abstand zu nehmen. Als Wegematerial wäre wasser-durchlässiges Material, möglichst Schotter oder Rasengittersteine zu wählen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Baugebietes zu versickern, damit nicht durch einen Niederschlagswassersammler der Schluchtwald mit seiner wilden Bepflanzung

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Ausstattung als Waldspielplatz ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um einen zusätzlichen Puffer zwischen Wald und Hausgärten zu schaffen und zu erwartende Konflikte, z.B. wg. herabfallendem Laub zu mildern. Die flächendeckende Bepflanzung soll klarstellen, dass eine Nutzung als Hausgarten hier nur sehr eingeschränkt möglich ist. Da die Notwendigkeit des „Puffers“ durch eine private Baumaßnahme ausgelöst wurde. Eine Übernahme in den städtischen Unterhalt nicht befürwortet werden, insbesondere weil hier nicht auf den ökologische Wert der Fläche abgezielt wurde sondern lediglich ein Abrücken der Bebauung und der Hausgärten vom LB erreicht werden soll.

Die Verpflichtung zur Ersatzaufforstung wurde im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags festgelegt und muss bis 3 Jahre nach dem Zeitpunkt der Rodung erfolgen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung.

## Anregungen

angeschnitten werden muss. Die Errichtung von Parkflächen im Baugebiet sind wasser-durchlässig festzuschreiben.

Weiterhin ist zu begrüßen, dass das Neubaugebiet mit einem BHKW versorgt werden soll und damit Einzelheizungen ausgeschlossen werden.

Die Stadt hat sich mit ihrem Flächennutzungsplan das zweifelhafte Ziel gesetzt, eine Bevölkerungszahl von 42 000 zu erreichen. Das ist nur möglich, wenn mögliche Standorte für Wohnbebauung verdichtet werden. Es wäre sinnvoll die Zielsetzung von 42 000 erneut zu hinterfragen, wenn eine wenig dichtere Bebauung gewünscht wird.

Mit der B-Planänderung wird eine Umwandlung des "Mischgebietes" in ein "Allgemeines Wohngebiet" erfolgen. Das ist zunächst ein Vorteil für die Nachbarschaft, weil somit produzierendes Gewerbe in einem vom Wohnen dominierten Stadtviertel ausgeschlossen wird. Trotzdem ist zu prüfen, mit welcher Verkehrsbelastung zu rechnen ist im Vergleich zu einem Mischgebietsstandort.

Beim Erstellen der Bevölkerungsentwicklungsanalyse 2003 von Schwabach war noch die Rede, dass Wolkersdorf besonders von Überalterung und somit langfristig von Rückbau betroffen sein wird. Im Augenblick scheint die demographische Darstellung von damals nicht zuzutreffen. Ein zur Zeit noch immer anhaltender allgemeiner Bauboom, der zugleich verbunden ist mit der Befürchtung um eine Immobilienblase, zeigt, dass der Wohnbaumarkt ungewöhnlich stark agiert. Diese Entwicklung ist genau zu beobachten und zu prüfen, damit unnötige vorhersehbare Wohnungsleerstände auf Grund der demographischen Entwicklungen vermieden werden.

## Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg am 05.03.2014

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Im Bebauungsplan wird die Art der Wärmeengewinnung weiterhin nicht verbindlich festgesetzt. Die Festlegung eines Nahwärmenetzes erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### **Kaiser-Biburger, Ursula, Stadtheimatspflegerin am 05.03.2014**

Nachdem ich mir anhand der vorliegenden Zeichnungen eingehend ein Bild des veränderten Planentwurfs gemacht habe, muss ich eine positive Veränderung der beabsichtigten Bebauung feststellen.

Im Vergleich zum ersten Entwurf ist eine aufgelockerte Bebauung berücksichtigt worden. Dies gilt auch für den größeren Wohnkomplex des Mehrfamilienhauses. Die Größe erscheint auf den ersten Blick beträchtlich, aber in Anbetracht der Tatsache, dass bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt wird, ist hier eine optimale Ausnutzung an Wohnräumen angestrebt worden, die jedoch in ihrer Optik durch Gauben, durch eine Vielzahl an Balkonen sowie durch eine Dreier-Gliederung des Mehrfamilienhauses variabel erscheint und dadurch seine bauliche Wuchtigkeit verliert. Von einem monoton gestalteten Komplex kann hier demnach nicht gesprochen werden.

Ansonsten ist die Bebauung stark aufgegliedert durch Doppelhäuser bzw. Dreiergruppen. Damit wird eine gewisse Abwechslung in der Bebauung erreicht und greift auch gleichzeitig die ansonsten im Ostteil Wolkersdorf übliche Siedlungsweise auf. Von einer extremen Verdichtung kann hier nicht gesprochen werden. Vergleicht man andere Wohngebiete in Schwabach, dann entspricht dies dem üblichen Maß. Optimiert werden sollte die Lebensqualität in diesem Gebiet auf jeden Fall durch die Einführung einer verkehrsberuhigten Zone im gesamten Wohngebiet. Dies wäre schon allein aus Schutz für die Anwohner und speziell für die Kinder ratsam.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich dieser Bebauungsplan durchaus in die bestehende Besiedelung der Osthälfte von Wolkersdorf einfügt. Dies ist nicht zu vergleichen mit dem auf der Westseite der Bundesstraße befindlichen alten, historischen Teil Wolkersdorfs mit seinem Schloss und dem ursprünglich dörflichen Charakter. Denn bei der Besiedelung des Ostteils von Wolkersdorf handelt es sich um eine, in den 1950er bzw. 1960er Jahre begonnene, typische Nachkriegszeitbesiedelung von Eigenheimen und Mehrfamilienhäuser, die in den letzten Jahrzehnten in den Baustilen der jeweiligen Zeit weiter angewachsen ist und verkehrstechnisch - im Vergleich zu anderen Schwabacher Stadtteilen – bestens angebunden ist.

Von daher ergibt sich kein Einspruch gegen diese Pläne.

### **Landratsamt Roth - Gesundheitsamt**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

## Anregungen

Unsere Stellungnahme vom 10.09.2013 mit dem Aktenzeichen 72-4622, Lb-SC bleibt unverändert gültig.

### **Landratsamt Roth – Gesundheitsamt – Stellungnahme vom 10.09.2013**

Im Bereich Altlasten sind vor allem der Pfad Boden-Mensch durch das Gesundheitsamt zu beurteilen. Sollte eine Belastung des Grundwassers zu befürchten sein ist zusätzlich das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu beteiligen. Die Ergebnisse der im Punkt 7.2. Altlasten genannten sind dem zeitnah vorzulegen.

Die Ver- und Entsorgung des im Betreff genannten Gebietes ist sicherzustellen. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver- Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.

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 unbehandelte Niederschlagswasser soll in die Zwiesel eingeleitet werden. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im § 7 a WHG a. formuliert. Die Benutzungsbedingungen und –auflagen und Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen.

### **Regierung von Mittelfranken, Ansbach**

Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich raumbedeutsamen** Belange zu o.a. Entwurf der Stadt Schwabach wie folgt Stellung:  
Zu o.a. Bauleitplanung wurde aus landesplanerischer Sicht bereits mit den Schreiben vom 11.09.2012 und 10.09.2013 Stellung genommen. Den darin genannten Erfordernissen der Raumordnung wird Rechnung getragen: Durch Festsetzung einer privaten Grünfläche "Waldrand" im Bebauungsplan sind Belange des Landschaftsschutzes nun stärker berücksichtigt. **Einwendungen** aus landesplanerischer Sicht gegen o.a. Planung **sind nicht zu erheben.**

Abschließende Hinweise:

Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Sicherung der Erschließung wurde mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Mit der Entwässerungsplanung ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Stellungnahme wurde an das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro weitergeleitet  
Vom WWA wurde eine Zustimmung zur Planung in Aussicht gestellt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

## Anregungen

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.

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.

## **Regierung von Mittelfranken, Ansbach am 10.09.2013**

Zu dem o.a. Entwurf wurde aus landesplanerischer Sicht bereits mit Schreiben vom 11.09.2012 Stellung genommen. Diese landesplanerische Stellungnahme vom 11.09.2012 wird vollumfänglich aufrechterhalten.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass in den vorliegenden Abwägungsunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung die untere Naturschutzbehörde auf eine Überschneidung mit einem geschützten Landschaftsbestandteil hinweist und damit die Anforderung verbindet, dass im Landschaftsbestandteil keine baulichen Anlagen errichtet werden dürften. In der Abwägung wird dies als Grenze des Landschaftsschutzgebietes interpretiert. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft jedoch weiter nördlich als die des Landschaftsbestandteiles. Um Nutzungskonflikte auszuschließen, wird diesbezüglich eine Abstimmung bzw. Klärung mit den naturschutzfachlichen Stellen empfohlen.

Abschließende Hinweise:

Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - sowie des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken RP 7 (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde sowie der Genehmigung selbst wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Grenzen des LB bzw. LSG wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

**Regierung von Mittelfranken, Ansbach am 11.09.2013**

Der Geltungsbereich des zu ändernden o.a. Bebauungsplanes wird derzeit noch von einem Gewerbebetrieb genutzt, der lt. Begründung gem. vertraglicher Vereinbarungen umgesiedelt werden soll. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist eine gemischte Baufläche aus. Das Umfeld des Planungsbereichs wird von Wohnbaunutzung geprägt. Das Plangebiet soll in der Folge als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Änderung soll die Herstellung eines städtebaulich störungsfreien Zustands bewirken. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet/ kartiertes Biotope an. Gem. Erfordernis B I 2.2.8.1 (G) des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) ist es von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiter entwickelt werden. Ein solches System ist hier gegeben.

Das Erfordernis B I 2.2.8.1 (G) und die Belange des Landschaftsschutzgebietes sollen bei der o.a. Planung Berücksichtigung finden.

Ansonsten entspricht das Vorhaben den Zielen der Innenentwicklung gem. dem landesplanerischen Ziel B VI 1.1 LEP.

Einwendungen werden aus landesplanerischer Sicht bei Berücksichtigung des o.a. Erfordernisses nicht erhoben.

**Abschließenden 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 Industrieregion Mittelfranken RP-7- (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.

Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Das LSG wird bei der Planung entsprechend berücksichtigt.**

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### **Stadt Nürnberg am 14.02.2014**

Gegen die Planungen im Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1 -69 für das Gebiet Georg-Kraftt-Straße in Schwabach-Wolkersdorf werden von Seiten der Stadt Nürnberg weiterhin keine Einwände vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Stadtdienst Schwabach GmbH am 10.02.2014**

gegen den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1-69 für das Gebiet „Georg-Kraftt- Straße in Schwabach-Wolkersdorf“ in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Stadtwerke Schwabach GmbH am 14.02.2014**

Die neueste Änderung am Entwurf des Bebauungsplanes W-1-69 für das Gebiet „Georg-Kraftt-Straße“ haben wir zur Kenntnis genommen.  
Wie wir bereits in unserem Schreiben vom 09.10.2013 mitteilten ist die Strom- und Trinkwasserversorgung gesichert. Wie im Schreiben erwähnt befindet sich ein Notwasserbrunnen auf dem Grundstück. Bis zum heutigen Tag ist noch keine Stellungnahme ihrerseits diesbezüglich eingegangen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu dem dort vermuteten Notwasserbrunnen gibt es keinerlei Unterlagen. Die vorhandenen Betriebsbrunnen wurden aufgrund von Lage und baulichen Zustand als nicht erhaltenswert eingestuft. Dem Investor wurde der Rückbau gestattet.  
Die Notwasserversorgung für Wolkersdorf muss an einem geeigneten Standort sichergestellt werden.  
Vorrübergehend ist der nächstgelegene Notwasserbrunnen in Dietersdorf ausreichend.

### **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg am 10.02.2014**

Sie hatten uns um Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung gebeten. Da die Änderungen keine direkten wasserwirtschaftlichen Belange betreffen, gibt es von unserer Seite keine Ergänzungen zu den vorherigen Stellungnahmen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Feuerwehr am 18.02.2014**

**Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz**

Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gern. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 1 O t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. (Das Merkblatt der Feuerwehr wurde bei der Planung berücksichtigt)

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### **Straßenverkehrsbehörde, Schwabach am 18.02.2014**

Von Seiten des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Einwände bzgl. der Bebauungsplanänderung.

Inzwischen hat eine Anwohnerin aus der Georg-Krafft-Straße einen personenbezogenen Behindertenparkplatz beantragt. Aufgrund der Schwere der Behinderung müsste dieser Parkplatz unmittelbar vor dem Anwesen Georg-Krafft-Straße 10 und somit direkt gegenüber der künftigen Erschließungsstraße errichtet werden.

Wir gehen davon aus, dass aufgrund der geänderten Planungen im Bereich der Zufahrt dies schon berücksichtigt wurde.

Auf die Stellungnahme vom 04.10.2013 wird verwiesen.

### **Straßenverkehrsamt am 07.10.2013**

Von Seiten des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Einwände gegen die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet.

Eine genaue Aussage des Straßenverkehrsamtes u.a. in Bezug auf Verkehrsberuhigung für diesen Bereich, kann erst nach Vorlage eines genauen Straßenplanes abgegeben werden.

### **Untere Immissionsschutzbehörde, Schwabach am 18.02.2014**

Die vorhandene gewerbliche Nutzung durch den Betrieb der Krafft & Karl KG wird vollständig aufgegeben und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Die Änderung ist aus Sicht des Immissionsschutzes zu begrüßen.

### **Untere Naturschutzbehörde, Schwabach**

#### 1.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im vereinfachten Verfahren Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Die Eingriffsregelung ist demnach nicht anzuwenden

#### 1.2 Grünfläche „Waldrand“

Die Anlage einer Grünfläche „Waldrand“ im Norden des Baugebiets wird als zusätzliche

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Kurvenradius im Bereich der Zufahrt wurde bereits erweitert.

Die Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung werden bis zur Ausbauplanung geprüft und an den Investor weitergegeben. Eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Verkehrs nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um einen zusätzlichen Puffer zwischen Wald und Hausgärten zu schaffen und zu

## Anregungen

Pufferfläche zum als Landschaftsschutzgebiet und LB 12 geschützten Hangwald des Zwieselbachs begrüßt. Aus Sicht der UNB sollte diese allerdings nicht als private sondern als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, wenn sie ihre Funktion auf Dauer erfüllen soll. Mindestens ist allerdings der Teilbereich des geschützten LB im Nordosten des B-Plan-Gebiets als öffentliche Fläche darzustellen. Im Rahmen der Gespräche zur Wiederherstellung des LB besteht hierüber Einvernehmen.

Eine Einzäunung ist nur entlang der Grenze zwischen der Baufläche und der Grünfläche vorzunehmen. Die Grünfläche ist ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten und autochthonen Sträuchern zu bepflanzen.

Die im Vergleich zum letzten Planentwurf zusätzliche Grünfläche Waldrand bringt für die große im Plan dargestellte Eiche im LSG/LB 12 wenig, da in diesem Bereich die Bebauung nach wie vor bis an den Kronentraufbereich heranreicht. Ein weiteres Abrücken wäre hier wünschenswert. Soweit dies nicht möglich ist sollte der Kronentraufbereich in die Grünfläche „Waldrand“ aufgenommen werden, so dass entsprechend Begründung zum B-Plan, Seite 11, 3. Absatz, Bauwerke (z.B. Gartenhütten, Spielgeräte), Versiegelungen (z.B. Pflasterungen), Ablagerungen, Aufgrabungen und auch die Nutzung als Hausgarten nicht zulässig sind.

Hinweis:

Der Kronentraufbereich der Eiche ist bis Ende Februar 2014 mit einem unverrückbaren, festen, 3 m hohen Baumschutzzaun gemäß Plan zu den Ersatzpflanzungen vom 05.02.2014 einzuzäunen. Die vorgesehene, fachgerechte Handschachtung und Wurzelpflege im Kronentraufbereich ist in detaillierter Absprache mit der Stadtgärtnerei Schwabach vorzunehmen. Insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Kanalverlegung im Bereich des bisher schon vorhandenen Kanals und Bau des kleinen Weges im Kronentraufbereich sind alle Maßnahmen zwingend mit der Stadtgärtnerei abzustimmen.

1.3 Nähe der Bebauung zum als LB12//LSG geschützten Hangwaldbereich  
Bezüglich der Nähe der Bebauung zum geschützten Hangwaldbereich konnten die Bedenken der UNB trotz der zusätzlichen Grünfläche Waldrand und dem damit gewonnenen zusätzlichen Abstand zur vorherigen Planung nicht ausgeräumt werden. Ob ein Haftungsauschluss im städtebaulichen Vertrag für die späteren Eigentümer relevant ist, sollte geprüft

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

erwartende Konflikte, z.B. wg. herabfallendem Laub zu mildern. Die flächendeckende Bepflanzung soll klarstellen, dass eine Nutzung als Hausgarten hier nur sehr eingeschränkt möglich ist. Da die Notwendigkeit des „Puffers“ durch eine private Baumaßnahme ausgelöst wurde, kann eine Übernahme in den städtischen Unterhalt nicht befürwortet werden, insbesondere weil hier nicht auf den ökologische Wert der Fläche abgezielt wurde sondern lediglich ein Abrücken der Bebauung und der Hausgärten vom LB erreicht werden soll.

Ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Eiche ist rechtlich nicht begründbar. Die Baugrenzen wurden im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan bereits erheblich zurückgenommen. Die zwischenzeitlich abgebrochene Bebauung ging teilweise sogar bis unter die Kronentraufe, so dass im fraglichen Bereich kein Wurzelwerk vorhanden ist. Aus diesem Grund kann auch von einem Einbeziehen in die private Grünfläche abgesehen werden.

Der geforderte Baumschutzzaun und Wurzelschutz wurde entsprechend dem vom Umweltausschuss am 19.02.2014 beschlossenen Plan aufgestellt.

Dass es immer wieder zu Konflikten kommt ist bekannt, kann im Rahmen der laufenden Bebauungsplanänderung nicht verhindert werden. Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist aufgrund der geltenden Rechtslage vor dem Investor nicht vertretbar. Die Bayerische Bauordnung gibt keine festen Abstands-

## Anregungen

werden. Die Erfahrung mit der Bebauung an der Stettiner Straße (ebenfalls LB 12), wo die Häuser erheblich weiter von den Bäumen entfernt stehen zeigt, dass es hier regelmäßige Beschwerden wegen herabfallender Äste, Laub, Eicheln etc. gibt. Auf jeden Fall sollte in die Begründung aufgenommen werden, dass die Gebäudeteile, die den Mindestabstand zum Wald (Fallbereich der Bäume) nicht einhalten können, zwingend statisch gegen Baumfall gesichert werden. Auch mit regelmäßiger Kontrolle kann bei großen Sturmereignissen nicht ausgeschlossen werden, dass gesunde Bäume umfallen.

### 1.4 Wiederherstellungsmaßnahmen des Teilbereichs des LB 12 / Festsetzung Bäume im Bebauungsplan

Die abgestimmten Wiederherstellungsmaßnahmen sind entsprechend in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Wiederherstellung ist entsprechend den noch im städtebaulichen Vertrag zu treffenden Regelungen vorzunehmen.

Alle zu pflanzenden Bäume gemäß Plan zu den Ersatzpflanzungen vom 05.02.2014 sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen.

### 1.5 Ersetzungswirkung Rodungserlaubnis

Nachdem der Bebauungsplan eine Rodungserlaubnis für die Waldfläche im Südosten des Planungsgebiets ersetzt, ist im Bebauungsplanverfahren die Ersatzaufforstung mit abzuwickeln.

#### Hinweis:

Auch wenn dies nicht im Bebauungsplan geregelt werden muss, wird darauf hingewiesen, dass für die Ableitung des Oberflächenwassers in die Zwiesel eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig ist, und dass diese auch eine Genehmigung nach LBV beinhalten muss. Eine Leitungsverlegung im geschützten Landschaftsbestandteil ist nicht an jeder beliebigen Stelle möglich und stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wenn der ursprüngliche Zustand nicht wiederhergestellt werden kann. Der Leitungsverlauf durch den LB ist ent-

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

vorschriften für Bebauung entlang Waldrändern vor. Auch die einschlägige Rechtsprechung sieht in der Regel keinen Anspruch des Waldbesitzers auf Freihaltung des Baumwurfbereichs. Eine konkrete Gefahr (z. B. durch Vorschädigung), die von den angrenzenden Bäumen ausgeht ist nicht bekannt. Es müssen jedoch regelmäßige Kontrollen erfolgen. Zur Erleichterung der Waldbewirtschaftung wird der angrenzende Rad- und Fußweg durchgängig auf 3,00m breite ausgebaut und langfristig gesichert. Die Kurvenradien wurden in Absprache mit dem Baubetriebsamt erweitert. Zusätzlich wurde eine Aufstellfläche für den zur Baumpflege benötigten Hubsteiger festgelegt. Zur Konfliktminderung wurde die private Grünfläche „Waldrand“ ergänzt.

Der Anregung wurde entsprochen.

Die auf den Privatflächen zu pflanzenden Bäume wurden in den B-Plan übernommen.

Die Verpflichtung zur Ersatzaufforstung wurde in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

sprechend Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

## Öffentlichkeit

### Kroth, Achim

Die Bebauung reicht viel zu nah an das Landschaftsschutzgebiet „Zwieseltal“ heran.

Begründung des Einwands im Einzelnen:

Die Bebauung an den Hang und insbesondere an die unter Naturschutz stehenden Eiche ist viel zu nah. Ich mache mir große Sorgen, dass dieses Naturdenkmal durch die Bauarbeiten großen Schaden erleiden wird. Die Firma P & P hat bereits mehrfach bewiesen, wie sehr schützenswerte Bäume ihr am Herz liegen.

Es ist zu befürchten, dass auch dieser Eiche aus Versehen Schaden zugefügt wird. Wie die Stadt selbst in der Begründung der Bebauungsplanung einräumt (5.4 Grünordnung), soll die private Grünfläche „die zu erwartenden Nutzungskonflikte abmildern“!

Selbst, wenn die Eiche beim Bau nur wenig Schaden nehmen sollte ist zu befürchten, dass die neuen Anwohner der Reihenhäuser/ Doppelhäuser zum Hang hin die Fällung der Eiche vorantreiben werden. Denn zumindest das Doppelhaus wird durch die zu nahe Bebauung tatsächlich beeinträchtigt. Schäden an dem Haus (z.B. durch Stürme) sind nicht auszuschließen bzw. fast vorprogrammiert.

Das AMT FÜR ERNÄHRUNG UND FORSTWIRTSCHAFT erklärt dazu am 17.07.2013 „Eine wie im vorliegenden Fall derart waldnahe Bebauung führt zwangsläufig zu einem Dauerkonflikt zwischen Waldbesitzern und Anwohnern, weil durch Astabbruch, Dürträge, Laub- und Samenwurf, Beschattung, Eichenprozessionsspinner etc. regelmäßig immer wieder Konflikte entstehen.“

„Wir bitten diese Überlegungen mit einzubeziehen und einen größtmöglichen Abstand zwischen dem Wald und der Bebauung vorzunehmen.“

Wo werden diese Überlegungen im Bebauungsvorschlag berücksichtigt?

Auch in der Begründung zum Bauvorhaben (7.4 Baumbestand) wird auf die Problematik hingewiesen ohne dies freilich in der Planung zu berücksichtigen:

Dass es immer wieder zu Konflikten kommt ist bekannt, kann im Rahmen der laufenden Bebauungsplanänderung nicht verhindert werden. Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist aufgrund der geltenden Rechtslage vor dem Investor nicht vertretbar. Die Bayerische Bauordnung gibt keine festen Abstandsvorschriften für Bebauung entlang Waldrändern vor. Auch die einschlägige Rechtsprechung sieht in der Regel keinen Anspruch des Waldbesitzers auf Freihaltung des Baumwurfbereichs. Eine konkrete Gefahr (z. B. durch Vorschädigung), die von den angrenzenden Bäumen ausgeht ist nicht bekannt. Es müssen jedoch regelmäßige Kontrollen erfolgen. Zur Erleichterung der Waldbewirtschaftung wird der angrenzende Rad- und Fußweg durchgängig auf 3,00m breite ausgebaut und langfristig gesichert. Die Kurvenradien wurden in Absprache mit dem Baubetriebsamt erweitert. Zusätzlich wurde eine Aufstellfläche für den zur Baumpflege benötigten Hubsteiger festgelegt. Zur Konfliktminderung wurde die private Grünfläche „Waldrand“ ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. (vgl. auch Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu den Anregungen des Forstamtes s.o.)

## Anregungen

*„Die Traufen der Bäume, die in Zukunft auch noch Zuwachs haben werden, reichen bereits jetzt bis an die bestehenden und geplanten Häuser heran“*

Eine derart nahe Bebauung wird früher oder später zur Fällung dieses Naturdenkmals führen. Der Bauträger hat in Fürth und Wolkersdorf bewiesen, dass er Bäume auch ohne Gründe fällt. Dann wird es der Firma sicher auch nicht schwer fallen einen Grund für eine tatsächliche Gefährdung zu finden. Denn die wird bestehen oder kann zumindest konstruiert werden. Die baunaher Bebauung wird zur Folge haben, dass der Baum früher oder später weichen muss!

Daher beantrage ich mit der Bebauung weiter von den Wurzeln und der Traufe der geschützten Eiche und des geschützten Bereichs (Hang Zwiesel) insgesamt wegzubleiben.

### **RAe Waldmann, Kohler & Kollegen**

Namens und im Auftrag des Grundstückseigentümers darf ich im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan folgende Stellungnahme abgeben:

Ziff. III. 7, Satz 2 der textlichen Festsetzungen sollte folgenden Wortlaut erhalten: "Nebenanlagen im Sinne des§ 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Zäunen nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der privaten Grünfläche „Waldrand“, auf der künftig keine Nebenanlagen zulässig sind, in Verbindung mit dem ebenfalls festgesetzten 3 Meter breiten Geh- und Radweg ist völlig ausreichend, um den Schutz der nördlich des Geh- und Radweges vorhandenen Bäume sicherzustellen. Der Ausschluss auch von Zäunen mit einer Höhe von 1,20 m (Ziff. II. 2 der textlichen Festsetzungen) ist nicht erforderlich. Der Ausschluss auch von Zäunen in diesem Bereich führt dazu, dass die private Grünfläche nicht den Hausgärten zugeordnet werden kann. Sie ist damit für den jetzigen Eigentümer nicht veräußerbar, denn kein Hauskäufer wird eine Grundstücksteilfläche erwerben, die jenseits seines eingezäunten Hausgartens liegt. Ein künftiger Eigentümer kann diese Fläche nicht als Hausgarten nutzen und trägt trotzdem die Verkehrssicherungspflicht.

Ihm obliegt auch die Reinhaltung. Damit wird die private Grünfläche "Waldrand" faktisch zu einer öffentlichen Grünfläche. Diese Festsetzung stellt damit einen unzumutbaren wirtschaftlichen Nachteil für den jeweiligen Grundstückseigentümer dar. Durch die Errichtung eines Zaunes am nördlichen Rand der privaten Grünfläche „Waldrand“ an der Grenze zum Geh- und Radweg wird dessen Benutzung nicht eingeschränkt. Insbesondere ist er mit

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. (vgl. auch Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu den Anregungen der UNB s.o.)

**Der Anregung wurde entsprochen.**

## Anregungen

einer Breite von 3 m auch noch mit Fahrzeugen befahrbar.

### **Gell, Konrad**

Die geplanten Reihenhäuser r9, r10, r14 und r15 hätten ohne Abholzung der Bäume, deren Krone die Terrassen (r9 und r10) abdeckten bzw. die Hausgrundfläche (r14 und r15) tangierten, gar nicht gebaut werden dürfen. Durch die Abholzung entsteht für den Investor ein Vorteil, weil nach dem neuen Bebauungsplan r9 und r15 gebaut werden kann. Die Initiative hat bekanntlich für eine Naturalrestitution plädiert. Entgegen unserer Empfehlung hat die Stadt es zugelassen, dass auf der Basis eines Wertgutachtens für die abgeholzten Bäume Verhandlungen über den Umfang der Aufforstung geführt werden. Pikanterweise ist der Ersteller des Wertgutachtens ein Subunternehmer des Investors, das zu einer Schadenssumme geführt hat, die dem Wert von zwei Großbaumverpflanzungen entspricht.

Der Unterzeichner fordert, dass zwei Großbäume mit Kronendurchmessern, einer an der Nordwestecke (ursprünglich geplante Terrassen r9 und r10) und einer östlich r14 und r15 gepflanzt werden und dass die Reihenhäuser r9, r10 und r14 und r15 entfallen. Das erscheint nicht unbillig, denn ohne die Baumfällung - mit Genehmigung (s. Polizeiprotokoll) oder illegal - hätten diese Reihenhäuser ohnehin nicht geplant werden können.

Bei der erneuten Änderung des Bebauungsplanes findet sich nunmehr in Abschnitt 2. Eine Formulierung, dass generell mit drei Vollgeschossen in geschl. BW gebaut werden kann! Nach dem vorgelegten Bebauungsplan ist nicht eindeutig erkennbar, wo tatsächlich die drei Vollgeschosse geplant sind, weil die Aufteilung des Geschosswohnungsblockes in WA3, WA4 unklar ist. Nach dem vorgelegten Plan gilt WA4 eindeutig für zwei Drittel des Blockes.

Der Unterzeichner fordert hier eine Klarstellung. Er wendet sich gegen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen auch bei einem Teil der Gebäude, die zu Firsthöhen von über 17 m führt, weil diese den dörflichen Charakter des Viertels nicht Rechnung trägt und einen Fremdkörper darstellt für den Nachbarn (Flurstück 527) nicht hinnehmbar ist, weil aufgrund der Nähe dieser Hochbebauung die Sonneneinstrahlung behindert ist weil generell alle Nachbargrundstücke, auch meine Parzelle 533/1 hierdurch und durch andere Elemente und Folgewirkungen dieser Schachterlbebauung Werteinbußen hinnehmen müssen weil ich die geäußerte Auffassung des Stadtbaurates Kerkhoff, dass er „aus wirtschaftlichen Gründen Verständnis für die Planungen des Investors“ hat (Samstagsausgabe vom 7.12.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Im der erneuten Auslegung zugrunde liegenden Entwurf wurden die Baufenster verkleinert. Die genannten Reihenhäuser waren auch vor den Baumfällungen zulässig.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Das Thema illegale Baumfällungen und Ersatzpflanzung wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Die den Bebauungsplan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen.

Der Abschnitt der Begründung „2. Anlass und Erfordernis der Planung“ bezieht sich auf die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplan W-1-69“. Dieser setzt für den Bereich der 4. Änderung eine 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise fest.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

der Schwabacher Zeitung) milde gesagt für unausgewogen halte.

Der Unterzeichner beanstandet die Übernahme eines veralteten Modelles des Investors in die Unterlagen zum Bebauungsplan, weil dies zu Fehlbewertungen führen kann. In diesem Modell sind die Reihenhäuser r10 und r14 noch angeführt, insoweit besteht ein Widerspruch mit dem vorgelegten Bebauungsplan. Entgegen dem Versprechen der Beteiligten, vertreten durch Dr. Donhauser, wird nunmehr für die optische und ästhetische Bewertung die versprochene 3D-Simulation des gesamten Viertels nicht vorgelegt!

Der Unterzeichner beanstandet den vorgelegten Bebauungsplan in drei weiteren Punkten.

1. Westlich des 68 m langen Riesenblockes sind entgegen den bisherigen Planungen nach dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan keine Stellplätze mit rot gestrichelter Umrandung ausgewiesen. Sollen diese fehlenden Stellplätze woanders „gefunden“ werden?
2. Die Positionierung des Blockheizkraftwerkes am Rande des Baugebietes ist aus Wärmeeffizienzgründen unvorteilhaft und für die gegenüberliegenden Anlieger aufgrund der Schall- und Erschütterungsemissionen von Nachteil. Es wird gefordert, dass das Blockheizkraftwerk in das Zentrum des Baugebietes verlagert wird. Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass die Emissionsdämmung engagiert betrieben wird.
3. Die Anzahl der Parkplätze für Besucher und Dienstleister ist völlig unzureichend (s. auch Pkt. 1 ). Falls eine Schneedecke von 10 - 15 cm vorliegt, ist das Baugebiet von Dienstleistern, Besuchern oder auch Bewohnern praktisch nicht erreichbar. Wo soll der Schnee angesichts der drangvollen Enge denn hingeschoben werden? Der Unterzeichner und die Anlieger wollen keine Zustände wie in einem Kerngebiet einer Großstadt mit Parkplatzsuchverkehr. Da die Parkplätze vor dem Anwesen Malzweg 1 so nahe am Baugebiet zu liegen kommen, dass es von dort fußläufig erreichbar ist, sind entsprechende Nutzungsregeln zu veranlassen. Die Ausweisung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen und Garagen (bisher keine einzige!) auf dem Baugebiet wird gefordert. Eine unterirdische Parkgarage bietet sich an!

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Vom Beschwerdemanagement wurde kurzfristig angeregt zusätzlich zu den planungsrechtlich relevanten Unterlagen, wie Planblatt des Bebauungsplans, Satzungstext und Begründung aus Gründen der besseren Lesbarkeit für nicht Fachleute auch eine 3D- Animation der geplanten Bebauung beizulegen. Das beanstandete Modellfoto wurde ausgewählt um den Gesamteindruck des Baugebietes abzubilden. Die, nach den aktuellen Festsetzungen, mögliche Bebauung ist tatsächlich sogar etwas geringer als im Modell zu sehen. Zum Satzungsbeschluss wird dem Stadtrat das aktuelle Modell vorgelegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

Die Andienung eines Baugebietes dieser Größe wird über längere Zeit einen Schwerlastverkehr nach sich ziehen. Bekanntlich entspricht ein Lkw was die Strassenbeanspruchung und -abnutzung anbelangt 10 000 Pkws. Das wäre an sich kein Problem, wären da nicht die Straßenschäden z.B. am Malzweg, wo der Unterzeichner wohnt. Infolge unterlassener oder fehlerhaft durchgeführter Unterhaltungsmaßnahmen liegen z.B. an der Kreuzung Malzweg/Georg-Krafft-Straße Straßenschäden vor, die bereits im derzeitigen Zustand mit Blick auf die Verkehrssicherung nicht hinnehmbar sind und auch schon zu Unfällen geführt haben.

Nach Kenntnis meines Nachbarn Rösner war ursächlich ein Wasserrohrbruch, der nur unzureichend saniert worden ist, so dass sich im Nachgang die Straßendecke verformt hat, gerissen ist und durch das eindringende Wasser auch der Unterbau in Mitleidenschaft gezogen wurde, so dass die Rissbildungen sukzessive zunehmen. Frau Meyer vom Stadtplanungsamt hat zwar zugesagt, dass angesichts dieser Umstände die Anwohner keine finanziellen Nachteile im Zuge einer späteren Sanierung befürchten müssen. Sie hat angegeben, dass bei einer kleinräumigen Erstreckung der Unterbausanierung die Stadt dies übernehmen werde.

Der Unterzeichner fordert eine fachlich einwandfreie Sanierung solcher Straßenschäden bevor der Schwerlastverkehr für die Baustelle in Angriff genommen wird, um zu vermeiden, dass die Anlieger im Zuge einer späteren Sanierung für versäumte Unterhaltungsmaßnahmen und Folgeschäden durch den Baustellenverkehr mithaftend müssen. Mit einer „Sanierung“, wie sie von der Stadt gegen Ende des Jahres durchgeführt wurde, werden nur Steuergelder verschwendet (s. nachstehendes Foto). Die Abdichtung ist vollkommen unbrauchbar.

## Rundshagen, Volker

### **1. Bebauung**

Im Hühnerbühl ist eine derartige Bauweise bis zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeführt bzw. bis jetzt nicht zugelassen.

Es sind überwiegend Einfamilienhäuser und keine Wohnblocks. Aus eigener Erfahrung mit dem Bauamt ist mir bekannt, dass maximal 1 ½ Geschoßhöhen zugelassen sind. Es ist mir unverständlich, dass dann größere Vorgaben zulässig sind. Die unter Pkt.3 genannte bauliche Struktur im Stadtteil Wolkersdorf, ist hier nicht zu erkennen. Alleine der Begriff Stadtteil verleitet zu einer Verdichtung.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### *3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG*

„Aus dem bisherigen Mischgebiet soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ entstehen, das die bauliche Struktur im Stadtteil Wolkersdorf berücksichtigt.“

Hier werden vielmehr die Bauwünsche eines Investors, unter Berücksichtigung der örtlichen, städtebaulichen Gegebenheiten erfüllt.

#### 5.1. Allgemeines

„Die Festsetzungen für das neue Baugebiet beruhen auf einem Entwurf eines externen Architekten, der die Bauwünsche eines Investors aus der Metropolregion unter Berücksichtigung der örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten aufnimmt.“

### **2. Bebauungsdichte**

In Wolkersdorf, OT Hühnerbühl stellt die Bebauungsdichte 0.4 plus 50% und eine Wandhöhe von 9,50 m nicht die überwiegende Bauweise dar.

Der quer gestellte Wohnblock .WA 3, WA4 zur Georg Krafft Straße fügt sich nicht harmonisch in das bestehende Wohngebiet ein.

Vorstellbar wäre eine GRZ 0,3.

Eine solche Bauungsdichte ist im Hühnerbühl nicht anzutreffen. Somit wird der dörfliche Charakter ausgehebelt. Wolkersdorf heißt nicht „Wolkersstadt“

#### *\*1 3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG*

*Aus dem bisherigen Mischgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, das die bauliche Struktur im Stadtteil Wolkersdorf berücksichtigt.*

#### *\*1 Pkt. 5.2 Maß der baulichen Nutzung/ Wandhöhe*

3. Abs. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung um 50% im Sinne des § 19 Abs. 4

BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, ermöglicht das Bebauungskonzept eine angemessene

Ausnutzung der Grundstücksflächen,,,

Auf der Bautafel an der Wolkersdorfer Hauptstraße sind für das an der Hauptstraße gelegene Grundstück bessere Lösungen aufgezeigt.

Wenn man unbedingt solch einen Koloss haben will, so sollte man ihn längs zum Zwieselbach stellen, denn daraus würden sich auch viele andere Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Z.B. die Zufahrt zur Tiefgarage.

Man könnte die Tiefgarage auch so gestalten, dass alle Gebäude einen Zugang hätten.

Eine bessere Zufahrtregelung wäre möglich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Des Weiteren könnte man auch das BHKW unterirdisch verlegen, was der Wärmeleitungsverlegung entgegen käme, auch hinsichtlich Wartung und Reparaturen.

Ob in Zukunft noch soviel Wohnraum benötigt wird ist sehr genau zu prüfen

\*3 Außerdem ist der demografische Wandel bis 2060 zu beachten (siehe Statistisches Bundesamt) siehe auch Jahrestagung der europäischen Metropolregion Nürnberg „Demografischer Wandel – Strategien und gute Beispiele in der Europäischen Metropolregion Nürnberg (EMN)“ „ vom 23. Juli 2010. Hochfranken wird einen Bevölkerungsrückgang von 18,5 % bewältigen müssen.

\*2 Siehe auch Stellungnahme Pflegerin für Umwelt und Naturschutz der Stadt Schwabach 10.10.2012

Beispiel Volkamer Straße, ehemaliges Karg Gelände, hier ist die Bebauung vorläufig ausgesetzt bzw. zum Stillstand gekommen. Somit macht es keinen Sinn auf eine so hohe Bau-dichte zu bestehen. Einmal gemachte Fehler müssen sich nicht zwangsläufig wiederholen.

Schattenauswirkungen durch die geringen Bauabstände hinsichtlich der Verkehrssicherungspflichten der Stadt im öffentlichen Bereich.

In den Wintermonaten wird kein regelmäßiger Räum und Streudienst durch die Stadt vorgenommen, sodass die Schnee und Glatteisstellen nicht durch Sonneneinstrahlung auf-tauen können. Dadurch besteht eine erhöhte Verkehrsgefährdung für alle Teilnehmer.

### **3. Bauweise**

Zusätzliche Belastung durch parkende Fahrzeuge in den umliegenden Straßen, wenn eine Einliegerwohnung zulässig ist. Wird diese auch durch die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS) berücksichtigt? In der Regel gibt es jetzt schon mehrere Fahrzeuge pro Wohneinheit. Siehe auch Punkt 9

\*1 Pkt. 5.2 Bauweise 1 Abs. Im Gebiet sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser zulässig, um eine weitgehend flexible Nutzung des Geländes zu ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist im WA2 auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Damit kann z.B. ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung versehen werden.

\*1 Siehe auch Pkt. 6.1 letzter Absatz

Im Gebiet sind ca. 75 neue Wohneinheiten zu erwarten. Für den Besucherverkehr sieht der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches die Anordnung von mindestens 10 neuen öffentlichen Stellplätzen verbindlich vor. Entlang der Georg-Krafft-Straße und der Stettiner Straße sind direkt an das Planungsgebiet angrenzend weitere ca. 15 Stellplätze vorhanden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

### **4. Beschleunigtes Verfahren**

**Es darf kein beschleunigtes Verfahren geben, da die Glaubwürdigkeit des Investors anzuzweifeln ist.**

Für mich als Anwohner ist es nicht nachvollziehbar warum gerade hier plötzlich das beschleunigte Verfahren wieder neu zum Tragen kommen soll.

Einschränkungen für das beschleunigte Verfahren bestehen bei:

- a) Bei BHKW (sind bis zu einer gewissen Leistung ausgenommen). Es sind keine Angaben über Leistungen angegeben.
- b) Gilt auch für geschützte Landschaftsbestandteile
- c) Bei Verdacht von Umweltgefährdungen (Kontamination liegt bzw. lag vor)
  - a. Entsorgung von kontaminierten Aushub
  - b. Es ist nicht geklärt, wohin der kontaminierte Ausbau entsorgt wurde.

Deshalb ist ein beschleunigtes Verfahren nicht anwendbar.

Beim Investor scheint es Methode zu sein, gegen Auflagen zu verstoßen. (siehe Fürth).

Deshalb muss man die Gewerbeordnung -„§ 51 Untersagung wegen überwiegender Nachteile und Gefahren“- beachten.

### **5. BHKW**

**Es stellt sich die Frage ob ein BHKW hier überhaupt einen Sinn macht, wirtschaftlich macht ein BHKW nur Sinn, wenn die Wärme vollständig genutzt werden kann.**

Betrachtet man die einzelnen Komponenten haben Motoren je nach Bauart einen thermischen Wirkungsgrad von 49%, elektrischer Wirkungsgrad 38% und Gesamtwirkungsgrad 85 %.

Siehe

**<http://asue.de/cms/upload/broschueren/2011/bhkw-kenndaten/asue-bhkw-kenndaten-0311.pdf>**

Hier würde man auf einen Wirkungsgrad von ca. 87 % kommen, weil die anfallende Wärme nicht abgenommen werden kann.

**Umsonst baut die N-ERGIE in Sandreuth nicht einen 70 Meter hohen Wärmespeicher.**

Damit sind die Abgaswerte nach der Kleinf Feuerungsanlage schlechter.

**Trotz modernster Technischer Schallschutzmaßnahmen wird immer ein Dauerschall-**

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

### **druckpegel bestehen bleiben, der als lästig empfunden wird.**

Neben dem Werte Verlust der Grundstücke bestehen auch gesundheitliche Bedenken (Lärm macht krank).

Wenn der Investor ein BHKW bauen möchte, dann sollte es im Zentrum der Anlage liegen.

### **6. Versiegelung der Fläche**

\*2 Siehe auch Stellungnahme Pflegerin für Umwelt und Naturschutz der Stadt Schwabach 10.10.2012

Diese Entwicklung ist genau zu beobachten und zu prüfen, damit unnötige Flächenversiegelung und ....

Wenn man diesen Wert 0,4 und eine zulässige Überschreitung von 50% zu Grunde legt würde für Grünflächen wenig übrigbleiben.

### **7. Grünordnung**

#### **Kinderspielplatz**

Der Spielplatz soll im geschützten Landschaftsbestandteil entstehen. Dies ist nicht zulässig. Die Lage des Kinderspielplatzes wird überwiegend im Schatten sein. Die Schattenwirkung entsteht durch die hohe Bauweise. Der Sonnenstand beträgt zwischen 30° in den Wintermonaten, der Sonnenhöchststand am 21.06. ca. 60° so dass der Kinderspielplatz überwiegend im Schatten liegt.

1 Im Planungsgebiet wurde ein öffentlicher Spielplatz in einer Größe von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt

Weiter führende Regelungen zur Anlage des Spielplatzes und zur Anpflanzung werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

#### **Es kann nicht angehen, dass bewusst eine Gefährdung auf die neuen Eigentümer abgewälzt wird.**

Ein Stadtbaurat sollte auf den Schutz der ihm anvertrauten Bürger achten und nicht auf das Wohl (Verdienst) eines Investors. Es wird auf den Nachweis der Statik hingewiesen. Dies bleibt aber immer beim Investor, ob er eine Statik für das Umfallen von Bäumen vorlegt oder nicht. Eine Kontrolle durch die Stadt Schwabach ist nicht möglich. Es gibt keine Vorgaben welche Baumgrößen anzusetzen sind. (Diese Bäume fehlen wegen der Abholzung).

\*1 Pkt. 7.4 letzter Satz vor Pkt. 7.5

Die künftigen Eigentümer und Anwohner müssen in den Kaufverträgen auf das Risiko durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste hingewiesen werden.

### **8. Auszug Ersatzpflanzungen**

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellung-

## Anregungen

Es war dem Investor bewusst, dass die Bäume stören.

Es ist sehr bedenklich, dass ein Ersatzplan für den abgeholzten Baumbestand schon im 29. Mai 2012 erarbeitet wurde. Es war also schon vorher klar, dass die Bäume, aufgrund des Interesses von dem Investor weichen müssen. Hinterher kann man sich immer entrüsten. Es wurde ein Biotop bewusst zerstört um wirtschaftliche Interessen in den Vordergrund zu stellen. z.B. für Baumhöhlenbrüter

Hier wurde bewusst gegen das Bayerische Naturschutzgesetz – BayNatSchG Art. 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verstoßen.

Die Auslegung für das vorläufige Bebauungsgebiet erfolgte erst 2013. Forderung nach einer adäquaten Ersatzpflanzung an gleicher Stelle.

Merkwürdig ist das dies am 19. Februar 2014 von der Stadt schon behandelt und nicht bis zum endgültigen Bebauungsplan zurück gestellt wurde. Desweiteren sollte man für die Pflege und Anwachsgarantie eine Sicherheitskaution fordern und einbehalten. Die vom Investor in Auftrag gegebene Differenzwertberechnung vom 21.01.2014 gleicht den Verlust in keiner Weise aus.

### **9. Verkehrserschließung**

Hier wird eindeutig die Parkplatzsituation auf Kosten der Allgemeinheit abgewälzt. Dieses führt zu einer nicht unerheblichen Belastung der Anlieger in den umliegenden Straßen. Bei einer Straßenbreite von 6 Meter können 2 Fahrzeuge gerade aneinander vorbei fahren unter Einhaltung der Sicherheitsabstände. Wo bleibt da noch Platz für Parkplätze?

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Das Thema illegale Baumfällungen und Ersatzpflanzung wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Die den Bebauungsplan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen. Die möglichen Auswirkungen der ungenehmigten Baumfällungen auf europäisch geschützte Brutvögel sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nachträglich im Auftrag der Stadt Schwabach von einem unabhängigen Umweltplanungsbüro durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) geklärt. Die saP wurde als Worst-Case Betrachtung durchgeführt, was bedeutet, dass alle Arten, die aufgrund der bekannten Verbreitung und der Lebensraumausstattung im Wirkraum vorkommen könnten, berücksichtigt wurden. Es ist davon auszugehen, dass es bei der Rodung des Bestands zum Verlust eines Höhlenbaums gekommen ist, der als potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse sowie für Höhlen- und Nischenbrüter zu betrachten ist.

Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) wurde ein Ausgleich von Baumhöhlenverlusten festgelegt. Es müssen bis Ende Mai 2014 jeweils 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie drei Fledermauskästen vom Typ „Höhlenkasten“ im angrenzenden LB 12 aufgehängt werden. So wird sichergestellt, dass die Nisthilfen den betroffenen Vogelarten für Zweit- und Drittbruten in der Saison 2014 und den Fledermäusen zum Beginn der Wochenstubenzeit zur Verfügung stehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur

## Anregungen

Denn jetzt ist es manchmal für Kommunale Fahrzeuge wie Straßenreinigung, Müllabfuhr sowie Lieferfahrzeuge (Paketdienste usw.) nicht möglich, ohne Probleme zu fahren. Besonders schlimm wäre es, wenn Rettungsfahrzeuge dadurch behindert würden. Denn in Pkt.5.4.2 wird von 75 Wohneinheiten gesprochen und 124 Stellplätzen fixiert. Widerspricht das nicht der Gasts der Stadt Schwabach?

\*1 Unter Grünordnung Pkt. 5.4 2 Abs. wird von 75 Wohnungen ca. 75 Wohneinheiten mit ca. 124 Stellplätzen .....

### **a. Gewichtsbeschränkung**

Des Weiteren werden durch den Schwerlastverkehr (Baustellenverkehr) die Straßen zusätzlich belastet, was zu Straßenschäden führen kann. Die Sanierung der Straßen ist dann später von den umliegenden Bürgern zu tragen.

Deshalb ist es notwendig, eine Gewichtsbeschränkung auszuweisen bzw. eine Bestandsaufnahme des Straßenzustandes und der Tragfähigkeit des Unterbaues zu machen. Oder der Bauträger übernimmt die Kosten für die Wiederherstellung (Verursacherprinzip), denn er ist der Verursacher.

Legt man die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS) zu Grunde müssten 150 Stellplätze zur Verfügung stehen.

#### *\*1 6.1. Verkehrserschließung*

Entlang der Georg-Krafft-Straße und der Stettiner Straße sind direkt an das Planungsgebiet angrenzend weitere ca. 15 Stellplätze vorhanden.

Wo die 15 Parkplätze in der Georg-Krafft Straße zur Verfügung stehen sollen, ist realistisch nicht zu erkennen, denn jetzt sind schon nicht genügend Parkplätze in den umliegenden Straßen vorhanden. Siehe Bilder

Ist die Situation wie im Tiefackerweg dargestellt, wird es schon schwieriger mit der Begegnung.

Deshalb ist es notwendig, dass ein Gesamtkonzept der Straßenführung für den Hühnerbühl erstellt wird.

### **10. Was noch zu regeln ist**

In einigen Punkten sind Ausführungen noch nicht klar geregelt. Es wird noch auf den zu erstellenden Städtebaulichen Vertrag hingewiesen.

Hier besteht die Gefahr dass am Bürger vorbei entschieden wird. z.B.

•1 z. B. Pkt. 5.4 vorletzter und letzter Absatz

*Weiter führende Regelungen zur Anlage des Spielplatzes und zur Anpflanzung werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.*

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

*Details werden im Städtebaulichen Vertrag festgelegt.*

•1 Pkt. 6.4 vorletzter Absatz

*Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags werden die Vorgaben konkretisiert.*

Bei diesem Investor bleibt ein gewisses Unbehagen. Wichtig wäre für alle, dass eine Transparenz in der weiteren Vorgehensweise erfolgt, damit das Vertrauen zu den Bürgern im Hühnerbühl wieder hergestellt wird. Deshalb sollte man die Bürger rechtzeitig informieren bzw. in die Planungen mit einbeziehen.

\*1 *BEGRÜNDUNG Bebauungsplan W-1-69, 4. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich „Georg- Krafft- Straße“ geändert am 04.02.2014*

\*2 *Stellungnahme Pflegerin für Umwelt und Naturschutz der Stadt Schwabach 10.10.2012*

\*3 Internet Recherche

Weiter Gesetze und Verordnungen

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

Gewerbeverordnung

Kleinfeuerungsanlagen

Arbeitsgemeinschaft für Wärme und Heizkraftwirtschaft-AGFW-e.V.

### **Thiele, Gerhard**

#### **1. Bebauung:**

1.1 Die Baudichte ist erheblich zu hoch!

Begründung: Der Planentwurf zeigt deutlich, dass die Freiflächen bei der Baudichte gerade noch die Erschließungsstraße und die Parkplätze möglich machen.

Wo bleiben Freiräume für Lebensqualität, Erholung und Spiel?

1.2 Die geplanten Stellplätze sind in dieser Form unsinnig und belastend.

Begründung: Die Parkplätze liegen zum großen Teil unmittelbar vor den Wohnseiten und können den einzelnen Wohnungen kaum zugeordnet werden. Sie dominieren den Freiraum und führen zu andauerndem Parkplatz - Suchverkehr.

Lösungsansatz: Bis auf die Besucherstellplätze gehören die privaten Stellplätze in Tiefgaragen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

1.3 Spiel - und Erholungsflächen fehlen.

Begründung: Durch die übermäßige Baudichte bleibt neben der Erschließung nur das Abstandsgrün, ohne jede Freiraumqualität. (s. auch 1.1)

### **2. Verkehr:**

2.1 Nur eine Zu - und Abfahrt für den Erschließungsring, geht nicht.

Begründung: Das Verkehrskonzept mit nur einer Zu - und Abfahrt ist unzureichend. Mit dem Straßenquerschnitt und den beidseitigen Senkrechtparkern sind, bei dem zunehmenden Anlieferverkehr, die Störungen vorprogrammiert.

2.2 Zu wenige Besucherstellplätze.

Begründung: Da die Stellplatzzahl schon gering angesetzt ist, werden die wenigen Besucherstellplätze nicht ausreichen und die Umgebung belasten.

Lösungsansatz: s. 1.2

2.3 Tempo 30 - Zone in der Form nicht machbar.

Begründung: Bei diesem Erschließungskonzept kann nur eine Mischverkehrsfläche mit gleichberechtigter Flächennutzung und Schrittgeschwindigkeit vorgesehen werden.

### **3. Natur**

3.1 Der Bebauungsplan muss mit einer UVP unterstützt werden.

Begründung: Der Eingriff in Natur- und Baumbestand mit Teilen im „ Geschützten Landschaftsbestandteil „ bedingt eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

3.2 Der Ersatzstreifen Grün entlang des vorhandenen öffentlichen Fußweges an der Nordseite ist unsinnig.

Begründung: Der Heckenstreifen von 3m Breite stellt in keiner Weise einen Ersatz für den Eingriff in den geschützten Waldbestand dar und wird mit der privaten Zuordnung zu den Baugrundstücken unwirksam.

Lösungsansatz: Nur eine deutliche Vergrößerung der Wiederherzustellenden Waldfläche, bei dem geschützten Naturbestandteil, würde einen Teilausgleich möglich machen. In dieser erweiterten Fläche könnte auch der gemeinsame, größere Spielplatz, - ohne Belastung des geschützten Naturbestandteils, angedacht werden.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um einen zusätzlichen Puffer zwischen Wald und Hausgärten zu schaffen und zu erwartende Konflikte, z.B. wg. herabfallendem Laub zu mildern. Die flächendeckende Bepflanzung soll klarstellen, dass eine Nutzung als Hausgarten hier nur sehr eingeschränkt möglich ist. Da die Notwendigkeit des „Puffers“ durch eine private Baumaßnahme ausgelöst wurde, kann eine Übernahme in den städtischen Unterhalt nicht befürwortet werden, insbesondere weil hier nicht auf den ökologische Wert der Fläche abgezielt

## Anregungen

3.3 Die geplante Ersatzpflanzung ist ungeeignet.

Begründung: Die Ersatzpflanzung stellt für den erheblichen Eingriff in den Waldbestand, besonders des geschützten Naturbestandes in seiner Arten- und Größenauswahl keinen entsprechenden Ersatz dar. - Birken- Eichen - Kiefernwald !

3.4 Gefährdung des Naturdenkmals Eiche ,an der Nordseite.

Begründung: Die geplante Wegeverbreiterung auf der Hangseite gefährdet den Standort und muss unterbleiben. Sie kann nur zum Baugrundstück erfolgen.

## **Wiener, Ralf**

### **Bebauung**

Wir haben Schwabach-Wolkersdorf wegen des dörflichen Charakters gesucht und ausgewählt hier zu leben. Die im Plan vorgesehene Höhe und Verdichtung der Bebauung zerstört den dörflichen Charakter.

### **Verkehr**

Gibt es für eine derart hohe Verdichtung ein Verkehrskonzept?  
Wie sollen 400 bis 600 zusätzliche Fahrzeugbewegungen in einem so kleinen Gebiet bewältigt werden? Die Parkplätze für Besucher und Anwohner sind unzureichend ausgewiesen. Ist das zulässig? Was sagen die gesetzlichen Bestimmungen?

### **Natur**

Im Bebauungsplan ist die Rodung des Landschaftsschutzgebietes vorgesehen.  
Wer innerhalb der Stadtverwaltung war für die Umweltprüfung verantwortlich?  
Wer trägt innerhalb der Stadtverwaltung die Verantwortung für die Rodung?

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

wurde sondern lediglich ein Abrücken der Bebauung und der Hausgärten vom LB erreicht werden soll.

Das Thema illegale Baumfällungen und Ersatzpflanzung wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Die den Bebauungsplan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen und durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Baumarten wurden in Abstimmung mit Unteren Naturschutzbehörde ausgewählt und enthalten sowohl Birken, Eichen als auch Kiefern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Rodung im LB erfolgte illegal und war im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Aufarbeitung der illegalen Baumfällungen erfolgte federführend im Umweltamt und wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Die den Bebauungs-

## Anregungen

Gibt es da eine juristische Aufarbeitung innerhalb der Stadtverwaltung?  
Wer wird innerhalb der Stadtverwaltung zur Verantwortung gezogen?  
Ist eine Wiederaufforstung vorgesehen?  
Wenn ja, wieviel Jahrzehnte dauert das dann?

Was ist mit der alten Eiche?  
Lt. Bebauungsplan wird unmittelbar an die alte Eiche gebaut. Hier sind Probleme vorprogrammiert.

### **Blockheizkraftwerk**

Gibt es Angaben über die zu erwartende Lärmbelastigung?  
Warum braucht Wolkersdorf ein Blockheizkraftwerk?

### **Lämmermann, Carina**

Vorab, ich fühle mich auch als Miteigentümerin eines Grundstücks im Ortsteil Wolkersdorf der Stadt Schwabach betroffen.  
Zum einen, da in der Ladung zur Öffentlichen Sitzung des Umweltausschusses am 19.02.2014 / 16 Uhr im Sitzungssaal des Bürgerhauses Schwabach zu Tagesordnung 3. Ungenehmigte Baumfällungen im Landschaftsbestandteil 11 in Wolkersdorf; Wiederherstellungsmaßnahmen ausdrücklich und nur der LB 11 genannt wurde - in dessen Bereich liegt auch „mein“ Grundstück.  
Behandelt werden sollten und wurden Ungenehmigte Baumfällungen im LB 12 d.h. auf dem Gebiet/FI.nrn 529/5, 529/6 und 529 - sogenanntes Krafft-Gelände - des Bauwerbers P&P Metropol Neubau GmbH aus Fürth.  
Durch diese Formulierung der Ladung zur öffentlichen Sitzung wurden/ werden Eigentümer, Besitzer, Nutzer, Mieter etc. im Bereich LB 11 durch diese öffentliche Einladung dem Makel „Baumfäller“ eventuell ausgesetzt.  
Zumindest während der Sitzung wurde kurz erwähnt, dass es nur ein Schreibversehen war; LB 12 war nur gemeint, damit ein Unternehmen der „P&P Gruppe Bayern“ in Fürth als

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

plan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen und durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

„Baumfällern“.

Ob der folgende Beschluss des Umweltausschusses an diesem Tag zu Tagesordnung 3. trotz der „ unzutreffenden Ladung“ rechtens und von Bestand sein kann, scheint einer Klärung zu bedürfen.

Darin ging es u.a. um die Festsetzung von Ersatzmaßnahmen, u.a. um Geldbeträge.

In Wolkersdorf auf den beiden Flurnummern 529 und 529/5 liegen seit 24. Oktober 2013 mindestens 2 Verstöße vor:

1. Beschädigung, Veränderung, Zerstörung des „*Geschützten Landschaftsbestandteils LB 12*“ im Sinne von § 3 der Verordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen im Bereich der Stadt Schwabach, kurz LBV genannt. Als Ordnungswidrigkeit gemäß § 6 LBV kann mit Geldbußen bis zu 50.000 Euro belangt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen § 3 LBV verstößt.

Zumindest Fahrlässigkeit dürfte vorliegen, und bezüglich der Erheblichkeit ist festzustellen, dass man einen Geschützten Landschaftsbestandteil - dem mit Artikel 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein kompletter Art. gewidmet ist - in nicht vertretbarer Art und Weise beinahe unwiederbringlich fast vollständig beschädigt und äußerst umfassend verändert hat. Eine Geldbuße gemäß Art. 57 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) mit dem Höchstsatz ist moralisch eher als kulant einzustufen.

Wiederherstellungsmaßnahmen des Geschützten Landschaftsbestandteiles auf genau dieser Fläche - es gibt sie - der Technik sei Dank - es fehlt nur der (politische?) Wille dazu! Achtung: Geschützter Landschaftsbestandteil ist kein „nur Baumschutz“, kein „nur Objektschutz“, es ist eine Art Ensemble-Schutz, d.h. Fauna-Flora, Schutz von Boden, jeglichem Aufwuchs und dortigen Lebewesen, Tiere etc.

Technik: Finden man u.a. in Heideck - die Firma DGG International, Großbaumverpflanzungen Baumpflege bzw. der Name Opitz - auch Herr Stadtgärtnermeister Thomas Mulzer hat positive Erfahrungen damit i.S. 10 Meter hoher Baum und Verpflanzung in den Kreisverkehr am Ostanger - so stands in den Medien.

Bäume: Kiefer (Pinus sylvestris) zum Beispiel in Größe 9 bis 10m, Preis pro Stück 25.500,00 Euro laut LorbergBaumschule oder Stieleiche (Quercus robur) leider nur 7 bis 9m Höhe, Umfang 60-70cm, nur 10.800,00 Euro.

Um möglichst baldjährigst der bis Oktober 2013 vorhandenen Bestockung nahezukommen, ist geboten, so hohe Bäume wie möglich der weggesägten Art neu in das geschützte Gebiet einzupflanzen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Rodung im LB erfolgte illegal und war im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Aufarbeitung der illegalen Baumfällungen erfolgte federführend im Umweltamt und wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Die den Bebauungsplan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen und durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Auswahl von Baumarten und Größen erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Transport: Die Fachleute in Heideck oder die Baum-Anbieter (z.B. Solitair.be) sind darin fach- und sachkundig

Wille: Sie, die von den Bürgern der Stadt gewählten Vertreter. d.h. Ausschussmitglieder, Stadträte müssen handeln

2. Beseitigen der Bäume auf Fl.nr. 529/5 und 529 außerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils als Verstoß gegen die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Schwabach (BaumSchV).

Wie oben zu 1. Ausgeführt, dürfte auch i.S. der BaumSchV zumindest Fahrlässigkeit vorliegen und ebenso in erheblichem Umfang.

Ein Verstoß i .S. § 5 Verbote liegt vor. Die Ordnungswidrigkeit§ 14 BaumSchV ist nach Art 57 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz mit einer Geldbuße von 50.000,00 Euro zu ahnden. In Anbetracht der Schwere des Baumfrevels und hohen wirtschaftlichen Vorteilen i.S. § 14 BaumSchV so lte eine niedrigere Geldbuße ausscheiden. Bei einem geschätzten Verkaufsvolumen von ca. 25 Millionen Euro sollten diese Vorteile unzweifelhaft vorliegen. Zum Vergleich : Das ca. 2011/2012 realisierte „Parkchalet“ der P&P Gruppe im Kasernengelände Schwabach – erheblich kleiner - lag nahe ca. 10 Millionen Verkaufspreissumme bei ca. 3.700 qm Wohnfläche.

Gemäß§ 12 Abs. 1 BaumSchV in Verbindung§ 9 Abs. 2 BaumSchV ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Hier konkretisiert, für jeden Baum widerrechtlich umgesägt auf Fl.nr. 529/5 eben die Ersatzpflanzung auf Fl.nr. 529/5 - natürlich außerhalb des Bereichs des Geschützten Landschaftsbestandteils.

Ebenso für die abgesägten Bäume auf Fl.nr. 529 nur Ersatzanpflanzungen auf Fl.nr. 529. Keinesfalls außerhalb der Fl.nrn. 529. 529/5. hilfsweise 529/6.

Auf insgesamt ca. 11.800 qm Beplanungsgebiet - nur für 3 Fl.nrn. offensichtlich ausschließlich im Zugriffsbereich des „baumfrevelnden“ Unternehmens - sollte doch Platz für die „ paar Bäume“ bei gutem Willen zu finden sein. Konnten zuvor dort auch existieren.

Als Auflage soll die zuständige(n) Stelle(n) der Stadt Schwabach - als zwingende Voraussetzung förmlich festlegen, dass vor der Aufnahme jeglicher Bautätigkeit und bevor dieser Bebauungsplan W-1-69, 4. Änderung als Satzung beschlossen wird, die Ersatzanpflanzungen auf Fl.nr. 529 und 529/5 vollständig und nach den anerkannten Regeln ordentlicher (Garten)Baukunst vorgenommen wurden.

Erst Regenerierung des Geschützten Landschaftsbestandteils - dann - nach Schutz für diese Ersatzpflanzungen - Häuser bauen.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Merkwürdig ist - und das zu verstehen - dass offenbar die Stadt Schwabach gewillt ist, mit „der verantwortlichen Person von Verstößen“ als Vertreter einer juristischen Person einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Nach den Vorgängen in Wolkersdorf und Fürth-Dambach wäre es doch verständlicher und im Interesse der Bürger, dass Herr geschäftsführender Gesellschafter Michael Peter seinen Worten „ich übernehme die Verantwortung“ umgehend positive, sichtbare Wiedergutmachung durch zahlreiches Setzen von 10 m hohen Kiefern (gerne höher) folgen lässt.

Danach, quasi seinen bisherigen „BadWill“ durch „Goodwill“ ansatzweise abgemildert, wäre geänderter Bebauungsplan zu beschließen etc.

Aber, Nein, nach dem Motto Wer sägt, gewinnt soll der Bauträger mit ca. 36.000 Euro (Gegenwert von ca. 14 qm Wohnflächen-Verkauf) davonkommen, laut Berechnung eines von ihm beauftragten „Sachverständigen“ - der Gesamtwert eines Geschützten Landschaftsbestandteils ist so in keinsten Weise zutreffend ermittelt und ermittelbar.

Unterstellt, statt 200 qm Geschützter Landschaftsbestandteil zusätzlich auf 200 qm Grundfläche Gebäudemasse errichten zu können, würde bei 3 Ebenen plus ausgebautem Dachgeschoß ca. 535 qm verkaufbare Wohnfläche bedeuten - bei Preisen von 2.500 Euro/qm bis 3.000 Euro/qm ein zusätzliches Umsatzpotential von niedrig geschätzt ca. 1,5 Millionen Euro. Wer sägt, gewinnt!

Man muss davon ausgehen, dass die Stadt Schwabach diese rein privatwirtschaftlichen Interessen eines Gewerbebetriebs zu unterstützen gedenkt, wenn, wie aus den Plänen ersichtlich, in der Nord-Ost-Ecke von Fl.nr. 529/5 statt Geschütztem Landschaftsbestandteil der nötige Spielplatz eingezeichnet ist und genehmigt würde.

1. Der Spielplatz muss komplett außerhalb des Bereichs des Geschützten Landschaftsbestandteils liegen.
2. Die Größe des Spielplatzes auf den Fl.nrn. soll 500 qm statt nur 300 qm betragen
3. Der Bauträger muss geeignete Maßnahmen treffen, dass spielende Kinder nicht versehentlich den Geschützten Landschaftsbestandteil beschädigen können
4. Die im Geschützten Landschaftsbestandteil zu pflanzenden Bäume als auch die infolge Verstoß gegen die Baumschutzverordnung zu pflanzenden Bäume können während der Schutz-Anwuchszeit keinesfalls der Spielplatzfläche zugerechnet werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

Wie würde das auf die anderen 90 Geschützten Landschaftsbestandteile in Schwabach sich auswirken? Ein Musterbeispiel für Umweltfrevel und nachträglicher Genehmigung seitens der Stadt. Tolle Vorbild-Funktion wäre das.

Die Tatsache, dass für den rodungserlaubten südöstlichen Waldbereich bisher die Öffentlichkeit nicht weiß, wo und wie (qm?) Ersatzflächen wann aufgeforstet werden, ist auch nicht hilfreich. Hier wäre der Stadt Schwabach aufzugeben, dass im Interesse der Wolkersdorfer Bürger diese „Ersatz-Aufforstungsfläche“ ortsteilnah und zeitnah - am besten noch innerhalb der Bauphase, vom Investor umgestaltet wird.

Der kundige Bauträger wusste im Vorfeld genau, was es mit dem Geschützten Landschaftsbestandteil auf Flnr. 529 und 529/5 sowie demjenigen zusätzlichen Baumbestand, der „nur“ unter Baumschutzordnung stand, auf sich hat.

Absolut kein Grund jetzt, dass er durch „seinen begangenen Umweltfrevel“ besser gestellt wird als ohne diesen.

Weiteres zum Entwurf der Satzung:

1.2.1 Die Anrechnung der Spielplatzfläche bei der GRZ Ermittlung zugunsten der Fl.nrn. 529/5 und 529/6 soll als unzulässig festgestellt werden.

1.2.1 Wohl ein enumerativer Fehler .... Sollte logisch wohl 1.2.2 sein .... Bezüglich Bereich WA4 soll konkretisierend festgelegt werden welche Grundflächen bis 3 Vollgeschosse zulässig sind, welche konkret ausscheiden. Die geschlossene Bauweise für den Bereich WA3/WA4 soll zwingend ersetzt werden durch die offene Bauweise.

1.5.2 Die Tiefe der Abstandsflächen soll gem. Art.6 Abs.5 BayBO 1 H, mindestens 3m betragen. Für eine abweichende Festsetzung, z.B. 0,4H lt. Absatz 7 besteht in Wolkersdorf kein Grund, der noch dörfliche Charakter des Ortsteils wird dadurch zerstört.

Laut Merkblatt 5 - BayBO 2013 der Bayerischen Architektenkammer enthält Art.6 Abs. 7 BayBO eine so wörtlich **Experimentierklausel**. Bitte erklären Sie, warum ausgerechnet der Ortsteil Wolkersdorf zum Experimentierfeld werden soll, und das, warum nur für einen Teil-

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

bereich innerhalb eines Bebauungsplans und ausschließlich nur zum wirtschaftlichen Nutzen, zumal verstärkt da ausschließlich nur 1 Unternehmen davon wirtschaftlichen Vorteil zieht. Dies wurde so von Herrn Stadtrat und Architekt Lemke in dem Treffen der **BI Krafft-Gelände** im Saalbau des Gasthofs Drexler ausdrücklich erwähnt. Herr Stadtrat Lemke betonte, dass er als Begründung für die Wahl von  $H=0,4$  zu hören bekam auf Nachfrage, dass nicht wohnungspolitische Gründe, sondern rein wirtschaftliche Gründe hierfür sprachen. Logisch, bei diesen geplanten Traufhöhen, Giebelhöhen, Gebäudebreiten und Dachneigungen führt  $H=0,4$  statt das in Wolkersdorf und Schwabach übliche  $H=1$  zu mehr mit Wohnbauten überbaubaren Grundflächen. Sicherlich ist es der Stadt Schwabach möglich, im Wege einer vergleichenden Berechnung für die ca. 11.800 qm betreffende Fläche den Differenzbetrag in qm von  $H=1$  zu  $H=0,4$  zu ermitteln und mir mitzuteilen. Den daraus für den Bauträger zu ziehenden wirtschaftlichen Vorteil auf Euro-Basis können dann sicherlich sachkundige Mitglieder der Bürgerinitiative aufgrund Kubatur, Wohnflächen-Volumina und Kubik- oder Qm-Preise ableiten.

1.6 Stellplätze sind derzeit zahlenmäßig nicht konkret festgelegt, Verständlich, da auch die Zahl der Wohneinheiten, geschweige deren qm-Flächen unbekannt sind.

1.6.3 Wie ist die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze zu verstehen bei einem Grundstück mit Altlasten Verdacht! Dies auch angesichts der Nähe zu Geschütztem Landschaftsbestandteil, Zwieselbach, und ca. 300m entfernt beginnendem Fauna-Flora-Habitat Gebiet bzw. Natura 2000 - Gebietsnummer 6632-371, Rednitztal in Nürnberg (Gebietsbezeichnung)

II.5.1 Wie ist die Beschränkung auf Private Funk- und Sendeanlagen zu verstehen? Dürfen somit gewerbliche, betriebliche, öffentl ich rechtliche Funk-/Sendeanlagen installiert und betrieben werden? Es sollten im betreffenden Planungsgebiet jegliche Funk- und Sendeanlagen verboten werden.

II.5.2 Wie ist ein Schutzstreifen zu verstehen, wenn laut „Planer“ da offenbar Bäume gepflanzt werden sollen. Dies sollte textlich als auch zeichnerisch klar, eindeutig und irrtumsfrei kenntlich gemacht werden. Der Bauwerber, die Firma P&P Metropol Neubau GmbH, hat ja durch den Umweltschaden am Geschützten Landschaftsbestandteil als auch den geschützten Bäumen (Baumschutzverordnung) deutlich gezeigt, dass offenbar sie selbst, als auch beauftragte Sachverständige, Subunternehmer „Schreiben/Papiere“ nicht korrekt um-

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Der Ausschluss bezieht sich ausdrücklich auf private Funk- und Sendeanlagen, weil es für den kompletten Ausschluss keine städtebauliche Begründung gibt.

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um einen zusätzlichen Puffer zwischen Wald und Hausgärten zu schaffen und zu erwartende Konflikte, z.B. wg. herabfallendem Laub zu mildern. Die flächendeckende Bepflanzung überwiegend durch Sträucher soll klarstellen, dass eine Nutzung als Hausgarten hier nur sehr eingeschränkt möglich ist. Es soll ein Abrücken der Be-

## Anregungen

setzen können.

III.4 Es ist als Auflage aufzunehmen, dass an den Orten der geplanten Anpflanzungen (Ersatz für geschützte Bäume) nicht nur der Mindestabstand zu Nachbargrenzen, sondern, dass entsprechend dem üblichen Wuchsverhalten dieser Ersatzbäume gemäß deren üblichen Kronentraufbreite ein Abstand zu den Hauswänden der zu bauenden Gebäude verbleibt. Diese Abstandsermittlung ist je nach Baumart - ca. 15m Baumhöhe unterstellend (die rechtswidrig abgesägten Bäume waren überwiegend höher, dies lässt sich vermutlich leicht nachweisen) zu errechnen und festzulegen. Und im Rahmen der Situierung der Bauflächen der Gebäude konkret örtlich bestimmen.

III.6 Der Spielplatz soll mit einer Mindestgröße von 500 qm festgelegt werden. Dies wäre offenbar eine übliche Größe für einen neuen Spielplatz - nur 22,36m x 22,36m, falls quadratisch. Warum nur eine Fläche von nur 300 qm?  
Ich bitte um Mitteilung von repräsentativen Spielplatzgrößen an anderer Stelle in Schwabach. Südlich des tiefeingeschnittenen Zwieselbachtals und östlich der gefährlichen Bundesstraße 2 gibt es in Wolkersdorf keinerlei Spielplatz.

III.7 Bitte eindeutig festlegen, dass im Geschützten Landschaftsbestandteil LB 12 keinerlei Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Für einen gewerblichen Bauträger entgegenkommenderweise schon gar nicht.

IV.1 Die Flurnummern 529 + 529/5 + 529/6, gesamt ca. 11.800 qm (genauere qm Werte dürfen Sie mir gern mitteilen) sind riesig genug, um anfallendes Niederschlagwasser versickern lassen zu können. Notfalls ist die zu überbauende Fläche zu verringern, entweder durch Festlegung von z.B. GRZ = 0,3 (statt 0,4), H=1 (statt H=0,4) oder durch entsprechende Auflagen an den Bauträger. Im Bereich des ebenfalls zeitnah behandelten Bebauungsplan in Wolkersdorf „**Nördlich der Dietersdorfer Straße**“ wird offenbar im Zuge einer Änderung die bisherige GRZ=0,4 auf nur noch GRZ=0,3 verringert. Das dürfte, geschätzt, nur ca. 500 m Luftlinie von Fl.nr. 529 entfernt liegen.  
Keinesfalls ist zu genehmigen und erlauben seitens der Stadt Schwabach, dass Niederschlagswasser entstehend im Bereich der heutigen Fl.nrn. 529, 529/5 und 529/6 über den

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

bauung und der Hausgärten vom LB erreicht werden. Die Art der Anpflanzung wurde in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellung-

## Anregungen

Geschützten Landschaftsbestandteil LB 12 in den Zwieselbach verfrachtet wird. Aufgrund der Belastung des Niederschlagswassers (Reifen- und Bremsbelagabrieb, Dachflächen- und Dachrinnenberührung etc.) ist nicht nur die Bachwasser-Qualität, sondern auch das nah beginnende FFH-Natura 2000 Gebiet (EU-Schutz) vermutlich tangiert - Schadstoffe können auf ca. 300 m Bachlauf kaum abgebaut werden.

Die Stadt Schwabach ist dafür bekannt, dass sie bezüglich ihrer eigenen Grundstücke zu Gunsten anderer privater Eigentümer keinerlei Geh-/Fahrt- oder Leitungsrechte einräumt. Offenbar würde jetzt die Flurnummer 476 der Stadt Schwabach belastet werden. Vermutlich auch grundbuchamtlich, da vermutlich die Niederschlagswasser-Problematik des Krafft-Geländes rechtsicher gelöst werden muss um einen Bebauungsplan bzw. Baugenehmigungen erteilen zu können. Hat die Stadt Schwabach im Ortsteil Wolkersdorf bisher Leitungsrechte eingeräumt für andere private Grundstückseigentümer? Die Anzahl kann sicher aus Datenschutzgründen auch genannt werden.

IV.3 Die Bäume am Zwieselhang (Fl.nr 476) sind großräumigst zu schützen, zumal durch den bisherigen Baumfrevel. Gräben, Gebäude sind entsprechend weit entfernt zu errichten, damit Wurzel- als auch Kronenschutz während des Baus und zukünftig sichergestellt ist.

IV.6.2 Die Ersatzaufforstung ist vor jeglicher Baugenehmigung und Baubeginn vorzunehmen. Zwingend im Bereich des Ortsteils Wolkersdorf der früheren Gemeinde Wolkersdorf (bis 30.06.1972)

IV.7 Es kann für diese Fl.nrn 529, 529/5 keinerlei Ausnahmen i.S. Rechtsverordnung LBV geben dürfen.

Grundsätzlich:

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

nahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist rechtlich nicht vertretbar. Die Baugrenzen wurden im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan bereits erheblich zurückgenommen. Die zwischenzeitlich abgebrochene Bebauung ging teilweise sogar bis unter die Kronentraufe, so dass im fraglichen Bereich kein Wurzelwerk vorhanden ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellung-

## Anregungen

Es ist mir unbegreiflich, wie diese 4. Änderung des Bebauungsplans W-1-69 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Baugesetzbuch) (noch) durchgeführt wird. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) i.V.m. Anlage 2 zum UVPG hier 2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile .... nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes ist „das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen“.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist vorzunehmen der u.a. einen Teilbereich mitbetrifft, der durch rechtswidriges Handeln des Bauträgers seiner Fauna, Flora, Einfluss auf Bodenstruktur beraubt wurde. Diese Prüfung erfordert jetzt im Nachhinein vermutlich spezielle sachkundige Stellen und langwierige Vergleichsprozesse um überhaupt zu einem repräsentativen Ergebnis gelangen zu können.

Unabhängig davon ist äußerst fraglich, ob eine nachträgliche Umweltprüfung einer nicht mehr vorhandenen Umwelt eine Zulässigkeit des Verfahrens gem. § 13a BauGB noch zulässt. Aber zur Klärung solcher Fragen gibt es Rechtsmittel, Rechtswege und Gerichte - nur eine Frage der Kompetenz der Gerichte, Zeitbedarf, weniger der Finanzen. Vermutlich auch die Meinung der Bürgerinitiative.

Dies sollte auch auf diverse andere Punkte des Bebauungsplanverfahrens zutreffen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die möglichen Auswirkungen der ungenehmigten Baumfällungen auf europäisch geschützte Brutvögel sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nachträglich im Auftrag der Stadt Schwabach von einem unabhängigen Umweltplanungsbüro durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) geklärt. Die saP wurde als Worst-Case Betrachtung durchgeführt, was bedeutet, dass alle Arten, die aufgrund der bekannten Verbreitung und der Lebensraumausstattung im Wirkraum vorkommen könnten, berücksichtigt wurden.

Es ist davon auszugehen, dass es bei der Rodung des Bestands zum Verlust eines Höhlenbaums gekommen ist, der als potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse sowie für Höhlen- und Nischenbrüter zu betrachten ist.

Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) wurde ein Ausgleich von Baumhöhlenverlusten festgelegt. Es müssen bis Ende Mai 2014 jeweils 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie drei Fledermauskästen vom Typ „Höhlenkasten“ im angrenzenden LB 12 aufgehängt werden. So wird sichergestellt, dass die Nisthilfen den betroffenen Vogelarten für Zweit- und Drittbruten in der Saison 2014 und den Fledermäusen zum Beginn der Wochenstubenzeit zur Verfügung stehen.

## **Schubert, Adolf**

Mit meinem Schreiben vom 24.11.2013 habe ich Ihnen schon mitgeteilt, dass ich große

## Anregungen

Bedenken habe, wie sich die geplante Bebauung auf unseren Ortsteil auswirken wird und dass ich gegen den Plan in der jetzigen Form Einwendungen vorbringen möchte.

Herr Bürgermeister Dr. Donhauser hat mein Schreiben am 16. 12.2013 beantwortet. Für seinen Brief bedanke ich mich. Seine Ausführungen konnten mich jedoch nicht restlos zufriedenstellen.

Durch die erneute Änderung des Bebauungsplans W-1-69 ist jetzt erneut die Möglichkeit gegeben, sämtliche Einwendungen gegen das gesamte Projekt vorzubringen. Dies möchte ich hiermit tun:

Die Dichte der Bebauung hat sich durch den erneuten Bebauungsplan nicht verändert. Es ist nicht einzusehen, warum entgegen der umliegenden lockeren Bebauungsdichte in dem neuen Bebauungsgebiet eine derart hohe Verdichtung der Bebauung zugelassen wird. Wir befinden uns nicht in der Stadtmitte Schwabachs, sondern sind ein dörfliches Stadtrandgebiet.

In der neuen Bebauungsskizze der Fa. P&P haben die Reihenhäuser an der Nordseite des Baugebietes etwas mehr Abstand zum Geh- und Radweg. Dadurch müsste sich logischerweise die Anzahl der Häuser verringern, was aber nicht der Fall ist. Parkplätze wurden nun waagrecht eingezeichnet, statt bisher senkrecht. Dadurch sind es weniger geworden. Die vorgesehenen Parkplätze im neuen Baugebiet sind völlig unzureichend und es wird einen immensen Parkplatzsuchverkehr im gesamten Hühnerbühl geben. Da ich an der Kreuzung Hopfenstraße/Malzweg/Georg-Kraft-Straße wohne - also nicht unmittelbar an das Baugebiet angrenze - bin ich vor allem von dem zu erwartenden Straßenverkehr betroffen.

Sie schreiben, dass bei einem Mehrverkehr von erwarteten 500 Fahrten/24 h die Belastungsgrenze der umliegenden Straßen noch klar unterschritten wird. Das mag im Mittel durchaus zutreffen. In den Hauptverkehrszeiten wird es jedoch trotzdem Probleme geben, weil der Abfluss der Fahrzeuge in die Wolkersdorfer Hauptstraße (entweder über den Malzweg, oder über die Hopfenstraße und Volkamerstraße) nicht zügig erfolgen kann. Auch die Abfahrt in Richtung Nürnberg-Katzwang führt durch enge Straßen zur Volkamerstraße, die zu den relevanten Zeiten schon jetzt gut befahren ist.

Unsere Straßen sehe ich auch sehr durch den Schwerlastverkehr während der Bauzeit gefährdet. Schon jetzt für die Abbrucharbeiten wurde mit schwerem Gerät gearbeitet. Dabei bleiben die schweren Muldenkipper nicht nur auf der Straße, auch die Gehsteige sind nicht

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Der Bebauungsplan kann lediglich den Rahmen für die zulässige Bebauung vorgeben. Durch die hinzugekommene private Grünfläche wurden die angrenzenden Baufenster teilweise verschmälert oder in Richtung Straße verschoben. Bezogen auf den Bebauungsvorschlag des Investors betrifft das eine Verringerung von 1-2 Wohneinheiten. Der genaue Nachweis der zugehörigen Stellplätze erfolgt im Bauantrag.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorge-

## Anregungen

vor ihnen sicher, wie mehrere Nachbarn bestätigen können, und die Gehsteige dürften für eine solche Belastung bestimmt nicht ausgelegt sein. Wir als Anlieger möchten nicht für dadurch auftretende Straßenschäden in Regress genommen werden.

Ein BHKW kann für eine dezentrale Energieversorgung sinnvoll sein. In diesem Fall aber scheint die Fa. P&P ein lukratives Geschäft zu erwarten, da die Hauskäufer von dieser Energie abhängig sind. BHKW's können sehr laut sein. Es ist äußerste Sorgfalt beim Lärmschutz erforderlich, soll es nicht zu ständigen Nachbarschaftsbeschwerden kommen. Der Lärm dieses Aggregates (auch die Abstrahlung über Kamin, Be- und Entlüftung) kann deutlich belästigender wirken als die Betriebsgeräusche der Druckgussmaschinen der Fa. Karl.

Von der kommunalen Jugendarbeit wurde ja schon darauf hingewiesen, dass der Spielplatz nach der Norm größer geplant werden sollte. Wenn ein zu kleiner Spielplatz zwischen jungen Bäumchen gelegen sein soll, dann ist die „Ersatzpflanzung“ zum Sterben verurteilt. Ein ausreichender Ersatz für die gefälltten Bäume ist meines Erachtens mit der jetzigen Planung nicht gegeben.

Abschließend möchte ich nochmals betonen, dass wir bei unserer Wohnlage die Betonung auf **Dorf** erhalten haben möchten. Bitte tragen Sie bei Ihrer Entscheidung diesem Wunsch Rechnung, den nicht nur wir, sondern viele Wolkersdorfer haben.

### **Hillienhoff, Gunther**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs W-1-69, 4. Änderung habe ich folgende Einwände:

1. Die Dichte der geplanten Bebauung ist viel zu hoch. Die geplanten Häuser haben eine GFZ von 0.4 und übersteigen damit die umliegenden Gebäude. Auch der örtliche Haustyp wurde nicht angemessen aufgenommen. Hier entsteht mitten in Wolkersdorf ein kleiner neuer *Stadtteil*. Die örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten, die angeblich aufgenommen werden sollte, sind nicht berücksichtigt.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

brachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Das Thema illegale Baumfällungen und Ersatzpflanzung wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Die den Bebauungsplan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen und durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Baumarten, Größe sowie zeitlicher Ablauf wurden in Abstimmung mit Unteren Naturschutzbehörde ausgewählt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

2. Ohne Fußwege im Neubaugebiet und nicht ausreichend ausgewiesenen Stellflächen/Tiefgaragen für Autos, sind Konflikte zwischen Autos und z.B. spielenden Kindern, anliefernden Kleinlastern bzw. einfachen Fußgängern vorprogrammiert. Für unser EFH (Zwieselgrund 7) mussten wir zwei unabhängig voneinander befahrbare Stellplätze auf unserem Grundstück vorweisen. Diese durften von der Straße nicht durch einen Zaun abgetrennt sein. Und das obwohl wir keine (auch nicht eins!) Autos hatten und haben. Es müsste für jede Wohneinheit auf dem Kraft Gelände demnach 2 Stellplätze geben (nicht auf der Straße oder dem (nicht vorhandenen) Fußweg. Dies ist nicht ausreichend der Fall.
3. Die genehmigte Fürsthöhe von über 18 Meter überragt die umliegenden Gebäude bei weitem. Und das bei zu geringen Abstandflächen zu den Nachbargebäuden. Das paßt nicht ins Dorfbild und wird die Wohnqualität in den angrenzenden Gebieten um einiges vermindern. (Sonne, Luft, Helligkeit). Bei unserem Bau wurde der geplante Dachüberstand beanstandet, obwohl er aus Gründen des konstruktiven Holzschutzes dringend nötig gewesen wäre – eine Schreibtischentscheidung ohne Sachverstand. Wurde die Entscheidung auf dem Kraftgelände auch am Schreibtisch gefällt? Die Modelle sehen ja sehr hübsch aus, entsprechen aber wohl nicht der geplanten Realität!
4. Einen Spielplatz in einem Landschaftsschutzgebiet zu planen, halte ich für verantwortungslos. Das Steilufer zur Zwiesel ist kein Spielplatz für die zu erwartende Menge/ Alter an neuen Bewohnern in diesem Viertel. Sowieso ist der Hühnerbühl spielplatzunterversorgt!
5. Wenn es wirklich nur eine Zufahrt zu dem Neubaugebiet geben soll, werden dort 400 bis 600 Autobewegungen pro Tag stattfinden. Eine Belastung, die zumindest auf zwei Zufahrtsstraßen verteilt werden sollte!
6. Für das Blockheizkraftwerk gibt es keine Angaben zu Größe und Leistung. Sind Lärmschutzmaßnahmen geplant? Wie kann ein ganzes Baugebiet ohne diese Informationen genehmigt werden?

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorge-

## Anregungen

7. Umweltprüfung/ beschleunigtes Verfahren: Mit der widerrechtlichen Rodung der Bäume entfällt die Beschlussgrundlage für den ursprünglichen Bebauungsplan. Er ist deshalb neu aufzulegen - mit Widerspruchsmöglichkeit.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung scheint mir angebracht, vor allem in Anbetracht der vorsätzlichen (siehe Pkt. 8) Fällung der geschützten Bäume und der daraus ersichtlichen Achtung des Umweltschutzes durch diesen Investor.

8. Wiederaufforstung: Wenn es stimmt, dass der Ersatzpflanzungsplan für die widerrechtlich gefällten Bäume auf ein Datum von vor der illegalen Fällung datiert ist, zeugt das für mich von grobem Vorsatz. Dafür müsste in genau demselben Gebiet nachgepflanzt werden. Es gibt die Möglichkeiten, auch große Bäume zu setzen. Der Nutzen aus der neugewonnenen Bebauungsfläche (x€ /qm) sollte die Ausgleichszahlung/ den Ausgleichsaufwand auf keinen Fall übersteigen!

Einen Grünstreifen als Ausgleich würde ich als Hohn empfinden.

### **Vertel, Mandy und Tino**

Hiermit erheben wir im folgenden aufgeführte Einwendungen gegen den Bebauungsplan W-1-69, 4. Änderung. Da wir aufgrund des beschleunigten Verfahrens unsere Einwände in der letzten Abstimmrunde nicht rechtzeitig formulieren konnten, nutzen wir die Zusagen des Oberbürgermeisters, Hr. Thürauf sowie des Bürgermeisters, Dr. Donhauser alle Einwände im aktuellen Verfahren zu berücksichtigen. Wir gehen daher nicht nur auf erfolgte Änderungen ein.

### **Art und Dichte der Bebauung**

Wir erheben Einwand gegen die Art und die Dichte der Bebauung.

Die Art der Bebauung passt nicht zum Gesamtbild des Wohnviertels. So sind die zusammenhängenden Gebäude WA3 und WA4 insgesamt ca. 70 Meter lang. Die übliche Bebauung sind aber Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und einige kleinere Mehrfamilienhäuser. Ein ähnliches Gebäude (Stettiner Str. 2) kann bereits als für den Charakter des Viertels

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

brachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Rodung erfolgte unrechtmäßig und war im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Das Thema illegale Baumfällungen und Ersatzpflanzung wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Art und Größe der zu pflanzenden Bäume wurde in Abstimmung mit der UNB festgelegt. Die den Bebauungsplan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen und durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Auf die Wahl des Verfahrens hat die Rodung keinen Einfluss. Es liegt kein UVP-pflichtiges Vorhaben vor.

Nach der illegalen Rodung wurden die zulässigen Bauflächen nicht erweitert.

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um einen zusätzlichen Puffer zwischen Wald und Hausgärten zu schaffen und zu erwartende Konflikte, z.B. wg. herabfallendem Laub zu mildern. Es soll ein Abrücken der Bebauung und der Hausgärten vom LB erreicht werden und dient nicht als Ausgleich oder Ersatz für die gefällten Bäume.

Entsprechend der Zusage wurden alle den gesamten Bebauungsplan betreffenden Anregungen in einer gesonderten Stellungnahme des Stadtplanungsamtes für den Stadtrat zusammengefasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

störend empfunden werden, hat aber - im Gegensatz zur vorliegenden Planung - zur umliegenden Bebauung große Abstände und eine andere Ausrichtung. Noch so ein Bau wird den Charakter des Viertels erheblich stören und die Wohnqualität reduzieren. Die hier lebende Bevölkerung hat bewusst das "Leben auf dem Land" gewählt. Wird die Bebauung wie in den Entwürfen geändert, bekommt das Wohnviertel Vorstadt-Charakter und ist nicht mehr unser idyllisches Wolkersdorf.

Die Länge und zu erwartende Höhe des Gebäudes lässt ein erhebliches Abschatten sowohl von Licht als auch Luft/Wind im direkt nebenan liegenden Birkenwäldchen und insbesondere in unserem Wohnhaus, Stettiner Str. 5 a erwarten. Wir wünschen uns einen versetzten Bau mit Abständen zwischen den Gebäudeteilen und eine angemessene Höhe von höchstens 2 Stockwerken.

Wir wünschen uns, dass die geplante Bebauungsdichte der der umgebenden Bebauung angepasst wird. Eine höhere Bebauungsdichte (mit geplanter Überschreitungsmöglichkeit) würde erneut eine Veränderung des Charakters des Wohnviertels (hin zum Vorstadtcharakter) mit sich bringen. An dieser Stelle möchten wir darauf verweisen, dass in ähnlicher Situation in der Vergangenheit dem Begehren der Bevölkerung am Pfaffensteig entsprochen wurde und eine niedrigere Bebauungsdichte umgesetzt wurde.

In Einwänden der verschiedenen Städteämter im vorliegenden Verfahren wurde bereits auf jüngere Untersuchungen hinsichtlich der demografischen Entwicklung hingewiesen und um Bedacht bei der Erweiterung der Bebauung gebeten. Der vorübergehende aktuelle Immobilienboom (aufgrund weltweiter Finanzsituation und niedriger Zinsen - nicht aufgrund Wohnungsnot) darf nicht zur Verdichtung und Änderung des Wohncharakters unseres Dorfes führen.

### **Größe des Spielplatzes**

Wir möchten an dieser Stelle an den vor einigen Jahren gemeinsam mit der Stadt Schwabach errichteten Spielplatz hinter der Raiffeisenbank erinnern. Wir hatten uns damals zusammen mit Familie Gomolka über Jahre für diesen eingesetzt, da diesseits der B2 bis dahin kein Spielplatz vorhanden war. Es stellte sich heraus, dass die Errichtung von Spielplätzen jahrelang bei der Ortsplanung unberücksichtigt gelassen wurde. Wir ermittelten damals den Bedarf eines Spielplatzes für unser Wohnviertel von ca. 130 Kindern. Diese sind heute teilweise älter als 12 Jahre und dürfen somit den Raiba-Spielplatz nicht mehr nutzen. Dennoch sind es noch Kinder mit Spielbedarf.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

Aufgrund der immer noch gegebenen Unterversorgung mit Spielplätzen in unserem Viertel erwarten wir, dass mindestens dem Din.-Vorschlag von mind. 500 qm Fläche gefolgt wird. Besser wäre eine größere Fläche. Kleiner - wie hier geplant – ist keinesfalls akzeptabel. Die Art des Spielplatzes ist noch nicht geplant. Wir wünschen uns einen großen interessanten Spielplatz der auch von größeren Kindern genutzt werden kann. Gerne bieten wir unsere Unterstützung für die Planung an.

### **Verkehrsplanung**

Die Errichtung von Fusswegen im Baugebiet scheint nicht geplant zu sein. Bei der Verbesserung der Schulwegsituation Hühnerbühl - Zwieselalschule wurden bereits verschiedene Gefahrenstellen (teils ohne Gehweg) besonders gekennzeichnet. Insbesondere vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses sind weitere Gefahrenstellen durch entsprechende Planungen bereits im Vorfeld zu vermeiden. Fusswege sind zu planen.

### **Ersatzpflanzung / Wiederaufforstung**

Die aktuell vorgelegte Planung für die Ersatzpflanzungen eignet sich nicht zur Wiederherstellung des geschützten Landschaftsbestandteils. Sehr verwundert hier, dass der Plan sowohl im Plan selbst als auch in der Dateibezeichnung das Datum 2012 trägt. Dieser wurde offensichtlich vor der "unbeabsichtigten" Abholzung erstellt. Die Art der vorgesehenen Bepflanzung entspricht nicht dem natürlichen Vorkommen im Gebiet. Sie kann daher nicht den verlorengegangenen Lebensraum für vorkommende - teilweise geschützte - Arten ersetzen. Die früher vorhandenen Bäume wurden bei der Begutachtung hinsichtlich der erforderlichen Ersatzleistung als "minderwertig" eingewertet, da diese krumm gewachsen sind. Das beweist jedoch nur den vorhandenen Umwelteinfluss (insbes. Wind) auf diese Bäume und damit deren Schutzwirkung für das direkt angrenzende Zwieselbach-Steilufer. Mit vermehrten Windschäden im Bereich ist zu rechnen. Um dem entgegen zu wirken könnte auf schnell wachsende (lokal vorkommende Arten) zurückgegriffen werden.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Rodung erfolgte unrechtmäßig und war im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Das Thema illegale Baumfällungen und Ersatzpflanzung wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Art und Größe der zu pflanzenden Bäume wurde in Abstimmung mit der UNB festgelegt. Die den Bebauungsplan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen und durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die möglichen Auswirkungen der ungenehmigten Baumfällungen auf europäisch geschützte Brutvögel sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nachträglich im Auftrag der Stadt Schwabach von einem unabhängigen Umweltplanungsbüro durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) geklärt. Die saP wurde als Worst-Case Betrachtung durchgeführt, was bedeutet, dass alle Arten, die aufgrund der bekannten Verbreitung und der Lebensraumausstattung im Wirkraum vorkommen könnten, berücksichtigt wurden. Es ist davon auszugehen, dass es bei der Rodung des Bestands zum Verlust eines Höhlenbaums gekommen ist, der als potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse sowie für Höhlen- und Nischenbrüter zu betrachten ist. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologi-

## Anregungen

### **Blockheizkraftwerk**

Wir erheben Einwendung gegen die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes Nach Aussage des OB Thürauf erfolgte eine Zustimmung zum beschleunigten Verfahren unter anderem deshalb, weil damit eine Umwidmung des Geländes von einem Mischgebiet in ein reines Wohngebiet verbunden ist und das ja eine Verbesserung der Situation darstellt. Die Errichtung eines Kraftwerkes in einem reinen Wohngebiet ist nach unserer laienhaften Ansicht nicht statthaft. Es ist durchaus davon auszugehen, dass die zu erwartende Emissionsbelastung die früher (zu Zeiten des Mischgebietes) vorherrschende übersteigt. Diese Anlage wird sicherlich im Tag- und Nachtbetrieb laufen. Neben den Geräuschen werden auch nicht unerhebliche Abgase produziert. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes nicht erforderlich, da alle notwendigen Versorgungen im Gebiet vorhanden sind. Bei Recherchen im Netz konnten wir feststellen, dass in früheren Rechtsprechungen Klagen von Anwohnern gegen Baugenehmigungen von Blockheizkraftwerken in Wohnvierteln stattgegeben wurden.

### **Geplante Wegverbreiterung**

Die geplante Wegverbreiterung greift teilweise in den geschützten Landschaftsbereich Zwieselalufener ein. Eine Verbreiterung muss zu Lasten des Baugrundstückes erfolgen. Sehr bedenklich ist die geplante Wegführung insbesondere im Bereich unseres noch erhaltenen Naturdenkmales, der Stieleiche. Es ist auf jeden Fall zu vermeiden, dass dieser Baum planerischen Fehlern zum Opfer fällt.

### **Pradler, Elisabeth**

**1. Artenschutzrechtliche Aspekte wurden im gesamten Verfahren nicht oder nur mangelhaft berücksichtigt**

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

schen Funktionalität (CEF-Maßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) wurde ein Ausgleich von Baumhöhlenverlusten festgelegt. Es müssen bis Ende Mai 2014 jeweils 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie drei Fledermauskästen vom Typ „Höhlenkasten“ im angrenzenden LB 12 aufgehängt werden. So wird sichergestellt, dass die Nisthilfen den betroffenen Vogelarten für Zweit- und Drittbruten in der Saison 2014 und den Fledermäusen zum Beginn der Wochenstubenzeit zur Verfügung stehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Von der Ausarbeitung einer saP konnte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Absprache mit der UNB abgesehen

## Anregungen

### Begründung:

Da das Planungsgebiet direkt an den geschützten Landschaftsbestandteil 12 „Auwaldreste entlang dem Zwieselbach in Wolkersdorf“ grenzt und ein Teil dieses LB 12 in das Planungsgebiet hineinragt, hätte bereits vor Beginn jeglicher Eingriffe eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden müssen. Dies ist nicht erfolgt. Alle Strukturen zum Erhalt gefährdeter Arten sollten zwar erhalten bleiben, daher war der Verzicht auf eine saP evtl. möglich. Diese Strukturen wurden zerstört. Dadurch ist die Grundlage für einen Verzicht auf die saP nicht mehr gegeben. Es liegt somit ein Verstoß gegen den Artenschutz vor. Des Weiteren grenzt das Natura 2000 - FFHSchutzgebiet Nr. 6632-371 "Rednitztal" in wenigen hundert Metern Entfernung an das Planungsgebiet. Auf dem Gelände befinden sich Altlasten, deren Art und Umfang noch nicht vollständig geklärt oder dokumentiert ist. Das bereits erstellte Gutachten der Firma Sinus Consult konnte eine Grundwassergefährdung bei Entsiegelung nicht ausschließen (Nachweis von Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen). Der Zwieselbach ist relevant für die Erhaltung der Gewässergüte im FFH-Gebiet und dient dem Eisvogel zur Nahrungsbeschaffung. Zu erhaltende Bäume hätten gemäß DIN 18920 bereits vor Abbruch der bestehenden Gebäude zwingend gesichert werden müssen (Schutzzäune etc.; siehe Stellungnahme Rechtsreferat vom 07.10.2013). Die Abrissarbeiten waren anzeigespflichtig und begannen am 4. August 2013. Bis einschließlich 24.10.2013, also 3 Monate lang, erfolgte offenbar keine Kontrolle oder Eingreifen seitens der zuständigen Behörden. Am 24.10.2013 wurden 30 große geschützte Bäume unrechtmäßig gefällt. Die zwingend vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen hätten die unrechtmäßigen Fällungen mit Sicherheit verhindert, da es sich angeblich um ein Versehen des Subunternehmers aufgrund ungenauer Pläne gehandelt hat. Es ist erheblicher Umweltschaden entstanden nach USchadG (gemäß §§ 19, 29, 39, 44 BNatSchG). Der Lebensraum folgender geschützter Tierarten wurde zerstört oder gefährdet bzw. kann durch weitere geplante Eingriffe ins Zwieselbachtal zusätzlichen Schaden nehmen:

- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*): RLB 3, sg
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*): RLB 3, RLB V, sg
- Grünspecht (*Picus viridis*): RLB V, sg
- Schwarzspecht (*Dryocopus martius*): RLB V, sg
- Eisvogel (*Alcedo atthis*): RLB V, sg
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*): RLB 3
- Graureiher (*Ardea cinerea*): RLB V

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

werden weil durch den Bebauungsplan nicht in den LB eingegriffen werden sollte. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich übernommen. Der Änderungsbereich war durch den geltenden Bebauungsplan bereits Baufäche. Der Zulässigkeitsmaßstab wurde durch die Planung sogar verringert. Das Grundstück wurde durch die Firma Krafft-und Karl baulich genutzt.

Die möglichen Auswirkungen der ungenehmigten Baumfällungen auf europäisch geschützte Brutvögel sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nachträglich im Auftrag der Stadt Schwabach von einem unabhängigen Umweltplanungsbüro durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) geklärt. Die saP wurde als Worst-Case Betrachtung durchgeführt, was bedeutet, dass alle Arten, die aufgrund der bekannten Verbreitung und der Lebensraumausstattung im Wirkraum vorkommen könnten, berücksichtigt wurden.

Es ist davon auszugehen, dass es bei der Rodung des Bestands zum Verlust eines Höhlenbaums gekommen ist, der als potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse sowie für Höhlen- und Nischenbrüter zu betrachten ist.

Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) wurde ein Ausgleich von Baumhöhlenverlusten festgelegt. Es müssen bis Ende Mai 2014 jeweils 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie drei Fledermauskästen vom Typ „Höhlenkasten“ im angrenzenden LB 12 aufgehängt werden. So wird sichergestellt, dass die Nisthilfen den betroffenen Vogelarten für Zweit- und Drittbruten in der Saison 2014 und den Fledermäusen zum Beginn der Wochenstubenzeit zur Verfügung stehen.

Die weiteren Themen werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte beziehen sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachten Anregungen wurde inhaltlich in die gesonderte

## Anregungen

- Pirol (*Oriolus oriolus*): RLB V, RLD V

verwendete Abkürzungen:

sg: streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

RLB: Rote Liste Bayern

RLD: Rote Liste Deutschland

3: gefährdete Art in RLB oder RLD

V: Art der Vorwarnliste in RLB oder RLD

Das Umweltschutzamt Schwabach wurde von mir am 30.10.2013 telefonisch und per email über die Gefährdung streng geschützter Arten informiert. Insgesamt leben über 30 Vogelarten im betroffenen Gebiet. Der auch durch die FFH-Richtlinie geschützte Eisvogel brütet im Steilufer am östlich gelegenen Seearm, beschafft aber seine Nahrung im Zwieselbach direkt unterhalb des Baugeländes. Der entstandene Umweltschaden sollte durch unabhängige Fachleute bewertet werden und alle erforderlichen Maßnahmen zur Schadensminderung ergriffen werden.

### **2. Das Konzept zur Ersatzpflanzung im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils 12 „Auwaldreste entlang dem Zwieselbach in Wolkersdorf“ ist ungeeignet, dessen Funktion wieder herzustellen**

Begründung:

Es handelt sich nicht um standorttypische Bäume (mit Ausnahme von 2 Stieleichen), die Bäume sind mit max. 35 cm StU deutlich zu klein. Der Schwarzspecht nutzt z. B. erst Bäume ab 40 cm StU. Da der im Planungsgebiet befindliche Ausläufer des LB 12 in der Verantwortung des Bauträgers vollständig zerstört wurde, muss er durch angemessene Ersatzpflanzungen bestmöglich an Ort und Stelle wieder hergestellt werden. Es sind daher autochthone Baumarten zu wählen, die neuen Lebensraum für die beheimateten streng geschützten Tierarten bieten können. Der Anteil an Kiefern sollte dabei ausreichend bemessen sein. Beim geschädigten LB handelt es sich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) Ziel der Ersatzpflanzung muss also erstrangig die Wiedergutmachung des Schadens an der Natur sein, nicht Bepflanzung mit kleinwüchsigen oder schmalkronigen Bäumen, die die viel zu nah heranreichende Bebauung nicht gefährden. Da die unrechtmäßig gefälltten Bäume nicht 1: 1 ersetzt werden können, müssen auf einer größeren Fläche genügend weitere geeignete Ersatzbäume gepflanzt werden. Im Fürther Grundig-Park wurden vom gleichen Investor 76 geschützte

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Rodung im LB erfolgte illegal und war im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Aufarbeitung der illegalen Baumfällungen erfolgte federführend im Umweltamt und wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Die den Bebauungsplan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen und durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Auswahl von Baumarten und Größen erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

## Anregungen

Bäume unrechtmäßig gefällt. Dort wurde er verpflichtet, 244 neue Bäume zu pflanzen und er hat zugesagt, Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

### **3. Der als Grünfläche festgesetzte „Waldrand“ muss ins Eigentum der Stadt Schwabach übergehen, um seine Funktion zu gewährleisten**

Begründung:

In der Satzung vom 30.12.2013 steht: *"Der als Grünfläche festgesetzte Waldrand" ist entsprechend den im städtebaulichen Vertrag zu findenden Angaben anzupflanzen und zu pflegen.* Der genaue Inhalt des städtebaulichen Vertrages ist nicht öffentlich bekannt. Selbst bei geeigneter Bepflanzung kann die folgende Pflege durch Privateigentümer nicht gewährleistet werden. Dies ist nur möglich, wenn dieser Grünstreifen in den Besitz der Stadt übergeht. Die im Ersatzpflanzungsplan aufgeführte Bepflanzung ist außerdem nicht geeignet, die Wiederherstellung der Funktion des LB zu unterstützen, da sie keinen Ersatz für die zerstörten Quartiere der streng geschützten Arten bietet oder neuen Lebensraum für diese schafft.

Für den unrechtmäßig gefällten Baum Nr. 80 aus dem Baumbestandsplan, eine sehr große Sand-Birke mit StU 185 cm und Kronendurchmesser von 16 Metern wird als Ersatz laut Plan eine Stiel-Eiche mit StU 18-20 cm gepflanzt. Das ist völlig inakzeptabel und belohnt das Vorgehen des Investors unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Abstände durch zusätzlichen Gewinn an Baufläche. Dort muss auf jeden Fall ein Großbaum gepflanzt werden, der den vorherigen Zustand annähernd wieder herstellt.

### **4. Die Errichtung des öffentlichen Spielplatzes im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils 12 „Auwaldreste entlang dem Zwiesselbach in Wolkersdorf“ ist unzulässig**

Begründung:

*Punkt 7 der Satzung: Geschützter Landschaftsbestandteil: Innerhalb geschützter Landschaftsbestandteile ist das Errichten baulicher Anlagen grundsätzlich verboten. Dazu gehören auch Stellplätze und Wege sowie Zäune. Wohnungsgärten können hier ebenfalls nicht angelegt werden.*

Das LB darf gemäß § 29 BNatSchG nicht als Spielfläche genutzt werden. Der alte Baumbestand hätte eine teilweise Nutzung als Spielfläche eventuell überstanden, da er über viele Jahrzehnte gewachsen und stabil war. Für die Neuanpflanzung trifft dies keinesfalls zu. Sie wird über Jahre einen Schutzzaun benötigen, um anzuwachsen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um einen zusätzlichen Puffer zwischen Wald und Hausgärten zu schaffen und zu erwartende Konflikte, z.B. wg. herabfallendem Laub zu mildern. Die flächendeckende Bepflanzung soll klarstellen, dass eine Nutzung als Hausgarten hier nur sehr eingeschränkt möglich ist. Da die Notwendigkeit des „Puffers“ durch eine private Baumaßnahme ausgelöst wurde, kann eine Übernahme in den städtischen Unterhalt nicht befürwortet werden, insbesondere weil hier nicht auf den ökologische Wert der Fläche abgezielt wurde sondern lediglich ein Abrücken der Bebauung und der Hausgärten vom LB erreicht werden soll. Die zulässige Baufläche hat sich nach den Baumfällungen nicht vergrößert.

Die Festlegung der Ersatzpflanzung erfolgte in enger Abstimmung mit der UNB. Die festgesetzte Spielplatzfläche liegt außerhalb des LB. Die Anpflanzung muss bis Herbst 2014 erfolgen. Der Zeitraum bis zum Bezug der Mehrfamilienhäuser mit dem die Errichtung des Spielplatzes durch die Vorgaben der BayBO verknüpft ist wurde zum anwachsen als ausreichend erachtet.

## Anregungen

### **5. Die Planung des öffentlichen Spielplatzes im nordöstlichen Bereich ist ungeeignet und gefährlich**

Begründung:

Die Einwände der kommunalen Jugendarbeit und der Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenrat gegen eine Planung des Spielplatzes mit Begegnungsstätte am nordöstlichen Grundstücksrand fanden keine Berücksichtigung. Abwägung seitens des Bauamts: *"Im Planungsgebiet wird angrenzend an den Zwieselstalgrund ein neuer öffentlicher Spielplatz festgesetzt. So kann das benachbarte Landschaftsschutzgebiet von den Kindern extensiv mit genutzt werden."* Das benachbarte LSG ist ein ungesicherter und gefährlicher Steilhang mit kreuz und quer liegenden Bäumen und großen Mengen vermoderndem Totholz. Um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten, müsste der Spielplatz zwingend eingezäunt werden. (Dies ist im LB nicht erlaubt, siehe oben). Spielende Kinder sind oft nicht in der Lage, Gefahren richtig und unmittelbar einzuschätzen. Daher sollte der Spielplatz nicht am potentiell gefährlichen Steilufer errichtet werden. Der Bach selbst birgt ebenfalls Gefahr: hineinstürzende Kinder könnten ertrinken. Nach starken Regenfällen ist es sogar für Erwachsene gefährlich, das Ufer zu betreten. Die Uferböschung, die direkt an meinen Garten angrenzt, musste vor ca. 4 Jahren aufwändig saniert werden. Starkregen hatte innerhalb kurzer Zeit mehrere Kubikmeter des Ufers samt Bewuchs abbrechen lassen und weggeschwemmt. Der nördliche Fuß- und Radweg ist sehr beliebt zum Ausführen der Hunde. Wenn die Spielfläche nicht zum Hundeklo werden soll (so wie jetzt schon der Weg), muss sie durch einen geschlossenen Zaun geschützt werden.

### **6. Die geplante Bebauung ist zu hoch und zu dicht. Sie ragt noch immer viel zu nah an den Schluchtwaldbestand des LB 12 heran.**

Begründung:

Bezüglich der Nähe der Bebauung zum geschützten Wald konnten die Bedenken der UNB nicht ausgeräumt werden. Ein Haftungsausschluss im städtebaulichen Vertrag ist für die späteren Eigentümer meines Wissens nicht relevant. Sollte die Bebauung wie aktuell geplant in den Fallbereich der großen Bäume am Ufer reichen, können künftige Eigentümer erfolgreich auf Beseitigung der "gefährlichen" Bäume im geschützten Landschaftsbestandteil 12 klagen. Für das Gebiet wurde kein Baugrundgutachten erstellt. Der steile Uferhang befindet sich im Grenzgleichgewicht und bewegt sich. Maßnahmen zur Wegverbreiterung, Oberflächenentwässerung und Bautätigkeit selbst können diesen sensiblen Bereich zusätz-

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

In den steilen Uferhang wurde nicht eingegriffen. Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist aufgrund der geltenden Rechtslage vor dem Investor nicht vertretbar. Die Bayerische Bauordnung gibt keine festen Abstandsvorschriften für Bebauung entlang Waldrändern vor. Auch die einschlägige Rechtsprechung sieht

## Anregungen

lich destabilisieren. Das Risiko für Baumsturz wurde durch die unrechtmäßigen Fällungen stark erhöht, da die verbliebenen Bäume am Ufer nun ungeschützt dem Winddruck ausgesetzt sind. Die geplante Bebauung muss noch deutlich vom Waldrand abrücken, um keine weiteren Fällungen aus Verkehrssicherungsgründen vor zu programmieren. Der gigantische Wohnblock und die extrem dichte Bebauung verschandeln außerdem den gesamten Ortsteil und verschlechtern den Wohnwert für alle jetzigen Anwohner.

Vor 8 Jahren bin ich sehr bewusst von Nürnberg nach Wolkersdorf gezogen, in eine Wohnung mit Garten, der direkt am Bach und am Landschaftsschutzgebiet liegt. Ich befreie Bach und Ufer regelmäßig vom Müll und habe viel Zeit und Geld in die naturnahe und vogelfreundliche Gestaltung meines Gartens investiert. Das Zwieselbachtal ist Teil meines Lebensraumes. Die umfassende und großflächige Zerstörung der Natur, nur 12 Meter von meinem Balkon entfernt, beeinträchtigt in höchstem Maße meine Lebensqualität.

### **Hillienhoff, Dagmar**

Gegen die Aufstellung des **Bebauungsplanentwurf W-1-69, 4. Änderung** habe ich folgende Einwände

1. Die geplanten Gebäude überschreiten die umgebenden Gebäude in der Höhe enorm. Damit passen sie nicht in das bestehende Dorfbild. Ich fände es sehr bedauerlich, wenn durch die Bebauung durch einen Bauträger Gebäude erlaubt würden, die ein Privatmann niemals bauen dürfte. Bei dem Bau unseres Hauses im Zwieselgrund wurde sogar der Dachüberstand beanstandet. Wie kann es da sein, dass ein Bauträger dann plötzlich Häuser von einer solchen Größe bauen darf? Den Anwohnern würde damit sehr viel Licht genommen, die Aussicht verbaut und damit die Wohnqualität erheblich gemindert. Die Siedlung bekäme durch die geplanten Gebäude plötzlich städtischen Charakter, der doch eher dörfliche Charakter von Wolkersdorf ginge verloren.
2. Die geplanten Gebäude würden einen großen Zuzug in Wolkersdorf nach sich ziehen. Besonders für Kinder gibt es aber in der Siedlung ohnehin sehr wenig Spielmöglichkeiten, lediglich einen kleinen Spielplatz. Die geplante neue Spielfläche erscheint mir viel zu klein, die Nutzung des Steilhangs zur Zwiesel aus sicherheitstechnischen und Landschaftsschutz - Gründen nicht realisierbar.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

in der Regel keinen Anspruch des Waldbesitzers auf Freihaltung des Baumwurbereichs. Eine konkrete Gefahr (z. B. durch Vorschädigung), die von den angrenzenden Bäumen ausgeht ist nicht bekannt. Es müssen jedoch regelmäßige Kontrollen erfolgen. Zur Erleichterung der Waldbewirtschaftung wird der angrenzende Rad- und Fußweg durchgängig auf 3,00m breite ausgebaut und langfristig gesichert. Die Kurvenradien wurden in Absprache mit dem Baubetriebsamt erweitert. Zusätzlich wurde eine Aufstellfläche für den zur Baumpflege benötigten Hubsteiger festgelegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur

## Anregungen

3. Die Fällung der Bäume erfolgte illegal. Meiner Meinung nach darf die dafür verantwortliche Firma nicht einfach mit einer Geldstrafe davonkommen, sondern muss für eine angemessene Ersatzpflanzung sorgen. Die Fläche dürfte meiner Meinung nach nicht für Gebäude genutzt werden, sondern müsste wieder bepflanzt werden, damit die Firma von der illegalen Fällung nicht doch noch einen Nutzen hat.

### **Werner, Gunter und Kornelia**

Bezugnehmend auf den Bebauungsplan W-1-69, Fl.-Nr. 529, Gern. Wolkersdorf möchten wir folgende Einwände geltend machen:

#### **- Ungenehmigte Baumfällungen:**

Innerhalb des zu bebauenden Grundstückes befindet, bzw. befand sich ein zu schützender Landschaftsbestandteil (LB 12 nach Landschaftsschutzkarte der Stadt Schwabach), welcher lt. Art. 12 BayNatSchG zu schützen ist. Lt. Begründung des genannten Bebauungsplanes Pkt. 7.4 Baumbestand sollten die Bäume innerhalb dieses Bereiches zwingend erhalten werden.

Trotzdem wurden alle Bäume dieses kleinen Wäldchens gefällt, auch welche auf dem Bebauungsplan mit Stand 29.07.13 als „Baum, Bestand Erhalt“ eingezeichnet waren, darunter sogar einige Stieleichen. Wir als Bewohner des Flur-Stückes Nr. 476/19 sind damit nicht einverstanden, dass die Flora und Fauna unserer nächsten Umgebung einfach zerstört wird und fordern, dass diejenigen, die für die Fällung der schützenswürdigen Bäume verantwortlich sind, zur Rechenschaft gezogen werden und vor allem, dass wieder Bäume gleicher Größenordnungen angepflanzt werden.

Sonst wird es bald keine seltenen Vögel, wie z.B. den Eisvogel, Gartenbaumläufer, Buntspecht, Grünspecht (Vogel des Jahres 2014! ! !), Grünfink, Mönchsgrasmücke, Trauerschnäpper usw. mehr geben.

Durch die Fällung der genannten Bäume ist der Hangwald entlang des Zwieselbaches nicht mehr ausreichend vor Sturmschäden geschützt. Da wir nördlich des Zwieselbaches wohnen, kann das für uns ein großes Problem darstellen. Sehr verwunderlich finden wir, dass die Voraussetzungen für eine kompromisslose Bebauung sehr strategisch geschaffen wurden.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

erneuten Auslegung aufgenommen.

Das Thema illegale Baumfällungen und Ersatzpflanzung wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Art und Größe der zu pflanzenden Bäume wurde in Abstimmung mit der UNB festgelegt. Die den Bebauungsplan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen und durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Nach der illegalen Rodung wurden die zulässigen Bauflächen nicht erweitert.

Das Thema illegale Baumfällungen und Ersatzpflanzung wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Art und Größe der zu pflanzenden Bäume wurde in Abstimmung mit der UNB festgelegt. Die den Bebauungsplan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen und durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Nach der illegalen Rodung wurden die zulässigen Bauflächen nicht erweitert. Eine konkrete Gefahr (z. B. durch Vorschädigung), die von den angrenzenden Bäumen ausgeht ist nicht bekannt. Es müssen jedoch regelmäßige Kontrollen erfolgen. Zur Erleichterung der Waldbewirtschaftung wird der angrenzende Rad- und Fußweg durchgängig auf 3,00m breite ausgebaut und langfristig gesichert. Die Kurvenradien wurden in Absprache mit dem Baubetriebsamt erweitert. Zusätzlich wurde eine Aufstellfläche für den zur Baumpflege benötigten Hubsteiger festgelegt.

## Anregungen

### **- Grünstreifen zwischen bebauter Fläche und Bachhang:**

Der im neuen Bebauungsplan angegebene Abstand von 3m zur geplanten Bebauung beinhaltet noch keine Aussage über die Breite des als Zweckbestimmung „Waldrand“ bezeichneten Puffers.

Eine angemessene Ersatzpflanzung standorttypischer Bäume auf diesem Grünstreifen als Ausgleich für die unrechtmäßig gefälltten Bäume könnte den angerichteten Schaden teilweise wieder kompensieren. Die dafür genutzte private Fläche muss entsprechend als LB ausgewiesen werden, wie ehemals auf dem Krafft-Gelände.

### **- Geplanter Fuß- und Radweg und Erhalt der Stieleiche nördlich vom Weg**

Die geplante Verbreiterung des Fußweges auf 3m, was unseres Erachtens schon gegeben ist, scheint eher eine Begradigung zu beinhalten, bei der die alte Stieleiche erheblich gefährdet wird. Das ist unbedingt zu verhindern!

Um die Stieleiche zu schützen, können wir uns auch vorstellen, dass die Stadt Schwabach einen Teil der Pufferzone auf dem Grundstück käuflich erwirbt. Kann dafür nicht das von P & P gezahlte Bußgeld für die Abholzung verwendet werden? Die Baumkrone der Eiche würde unweigerlich in den nächsten Jahren die geplanten Häuser beeinträchtigen, was einen Konflikt vorprogrammiert.

Die von der Stadt geplante Verbreiterung des Rad- und Gehweges würde einen extremen Eingriff in dem Abschnitt des Steilhanges bedeuten. Möglich wäre dies nur durch eine Abstützung mittels einer Betonmauer, und das in einem Landschaftsschutzgebiet! Als direkter Anlieger können wir solche Eingriffe nicht akzeptieren.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung in Bezug auf den Eingriff in den Steilhang sowie wegen der Abholzung im geschützten Landschaftsbestandteil ist hier zwingend erforderlich!

### **- Geplanter Spielplatz**

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um einen zusätzlichen Puffer zwischen Wald und Hausgärten zu schaffen und zu erwartende Konflikte, z.B. wg. herabfallendem Laub zu mildern. Die flächendeckende Bepflanzung soll klarstellen, dass eine Nutzung als Hausgarten hier nur sehr eingeschränkt möglich ist. Da die Notwendigkeit des „Puffers“ durch eine private Baumaßnahme ausgelöst wurde, kann eine Übernahme in den städtischen Unterhalt nicht befürwortet werden, insbesondere weil hier nicht auf den ökologische Wert der Fläche abgezielt wurde sondern lediglich ein Abrücken der Bebauung und der Hausgärten vom LB erreicht werden soll.

Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist rechtlich nicht vertretbar. Die Baugrenzen wurden im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan bereits erheblich zurückgenommen. Die zwischenzeitlich abgebrochene Bebauung ging teilweise sogar bis unter die Kronentraufen der Bäume im LB, so dass im fraglichen Bereich kein Wurzelwerk vorhanden ist. Die ursprüngliche Abrenzung des LB wird beibehalten.

Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist nicht möglich. Die Baugrenzen wurden im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan bereits erheblich zurückgenommen. Die zwischenzeitlich abgebrochene Bebauung ging teilweise sogar bis unter die Kronentraufen der Eiche, so dass im fraglichen Bereich kein Wurzelwerk vorhanden ist.

In das LB wird durch den Fußweg nicht eingegriffen. Die nördliche Kante entlang des LB wurde eingemessen und bleibt erhalten. Es liegt kein UVP-Pflichtiges Vorhaben vor.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellung-

## Anregungen

Im geschützten LB darf gemäß Satzung der Stadt Schwabach von 12/2013 kein Kinderspielplatz errichtet werden. Bei der geplanten Größe des Spielplatzes kann man auch nicht von einem Spielplatz reden. Er kann bei dieser hohen Bebauungsdichte des Grundstückes nicht realisiert werden. Grundlage für eine ausreichende Größe wäre mehr verfügbare Fläche!

### **- Bebauungsdichte**

Unser Grundstück liegt genau südlich des neu zu bebauenden Geländes. Die geplante hohe Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 50% würde einen städtischen Charakter erzeugen, und das am Rande eines Kerbtals. Wir akzeptieren keine Bebauung in diesem hohen Maße. Besonders die Höhe der Gebäude bis zu 18m Firsthöhe wirkt sich sträflichst auf den dörflichen Charakter aus. Die Bebauung auf der Nordseite des Grundstückes bedeutet für uns im Süden eine Einschränkung unserer derzeitigen Lebensqualität. Die geplanten Gebäude entlang des Zwieselbaches mit einer Firsthöhe von mehr als 10m erzeugen eine Sichtbarriere.

Das Einrücken der Gebäude von der Grundstücksgrenze durch den angedachten Grünstreifen (Ausgleichfläche für unrechtmäßige Abholzung) von mindestens 10m würde Abhilfe schaffen. Dadurch könnte der neuangelegte Puffer wie angegeben mit Zweckbestimmung „Waldrand“ auch mit Bäumen bepflanzt werden. Dies ist als Ausgleich für den entstandenen Schaden durch die Abholzung zu sehen.

### **- BHKW**

Bezüglich BHKW gibt es keinerlei Angaben über die Größe und die Auswirkungen, wie z.B. Lärmbelästigung. Die Effizienz, welche BHKW 's besonders auszeichnet, muss nicht unbedingt auf dieses Grundstück zutreffen. Ist überhaupt ein BHKW erforderlich und sinnvoll? Die politische Einflußnahme durch die Stadt Schwabach zu diesem Bebauungsplan ist hier zwingend erforderlich, auch für die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner des Grundstückes.

### **Srutek, Gerhard**

#### **Bebauung**

- Dichte der Bebauung zu hoch. (WA 1, WA 3 bzw. WA 4)

Aus der Begründung zum Bebauungsplan (W-69, 4. Änderung) der Stadt Schwabach (S.1 Allgemeines)

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um einen zusätzlichen Puffer zwischen Wald und Hausgärten zu schaffen und zu erwartende Konflikte, z.B. wg. herabfallendem Laub zu mildern. Die flächendeckende Bepflanzung soll klarstellen, dass eine Nutzung als Hausgarten hier nur sehr eingeschränkt möglich ist. Die private Grünfläche dient nicht als Ausgleich oder Ersatz für die illegal gefällten Bäume.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorge-

## Anregungen

*„Die Bauwünsche eines Investors unter Berücksichtigung der örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten aufnimmt.“*

Einwand: Die Dichte der Bebauung ist viel zu hoch. Sie wurde den örtlichen Gegebenheiten nicht angepasst.

- Der dörfliche Charakter wird zerstört. Bezug nehmend auf die angrenzende Grundstücke (örtlichen Gegebenheiten GRZ ca. 0,3) kann eine derartig hohe Verdichtung mit einer GRZ von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 50% für Nebenanlagen nicht als angemessen erachtet werden und ist daher nicht zu akzeptieren. Die örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten wurden nicht berücksichtigt. Weder die umliegende Bebauungsdichte, noch der vorherrschende Haustyp wurden beachtet oder berücksichtigt!

Gebaut wird

*„Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung um 50% im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO“ und „Die o. g. Überschreitung wird im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtung als angemessen erachtet.“*

Einwand: Die mit einkalkulierte zusätzliche und sehr hohe Verdichtung führt zu so engen Verhältnissen zwischen den Häusern und an den Straßenfronten, dass dort weder Durchgänge zu Häusern, noch Stellplätze für abzuholende Mülltonnen übrig bleiben, weil die erforderliche Parkplatzanzahl den gesamten Rand der neuen Ringstraße umfassen müsste.

Diese extreme Dichte würde bei manchen Häusern keine Barriere freien Zugang von der Straße aus zulassen und sogar den liegenden Abtransport von Verletzten oder Kranken aus den Häusern behindern.

- Präzedenzfall Pfaffensteig. Dort wurde die Planung korrigiert, weil sie nicht in die Umgebung gepasst hätte.

### • **Höhe der Gebäude**

- Die genehmigte Wandhöhe von 9,50m für WA4 würde Firsthöhen von über 18 Metern erlauben. Für eine so hohe Bebauung ist der Abstand zu den Nachbargebäuden mit nur 12,5 Metern viel zu gering. Den Bewohnern wird eine Wand direkt vor die Nase gesetzt. Selbst die in der Nähe bereits vorhandenen, ähnlich hohen Mehrfamilienhäuser halten mehr als doppelt soviel Abstand zu der umliegenden Bebauung ein.

- Die in WA1 und WA3 geplant Wandhöhe von 6,50m würde bei Ausnutzung der Bebau-

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

brachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

ungsgrenze (17,5m) zu einer Firsthöhe von bis zu 15m erlauben.  
Das Dach wäre höher, als die Wandhöhe.

- Aus der Begründung zum Bebauungsplan (W-69, 4. Änderung) der Stadt Schwabach
- 3 Ziel und Zweck der Planung

*Es soll ein „allgemeines Wohngebiet entstehen, das die bauliche Struktur im Stadtteil Wolkersdorf berücksichtigt.“* In keinem Punkt des Plans wird die Struktur des Stadtteils berücksichtigt.

- 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

*„Diese Festsetzung entspricht dem Gebietscharakter der anrenzenden Bebauung!“*

Das tut sie nicht!!!

### • Länge der Gebäudereihe (WA1, WA 3 , WA 4) zu lang

• Die Gebäudereihe, WA3 / WA4 angrenzend zur Stettiner Straße, ist mit einer durchgehenden Länge von 70 Meter viel zu lang und passt sich somit nicht der angrenzenden Bebauung an.

• Durch diesen 70 m Wohnblock wird die Luftaustauschbahn West-Ost und Ost-West vollkommen unterbrochen. Diese Barrierewirkung muss im Hinblick auf klimatischen Veränderungen in der Stettiner Straße, dem neuen Wohngebiet und dem Birkenwäldchen vermieden werden.

### • Stellplätze

• Die Anzahl der Plätze in der Tiefgarage ist nicht näher definiert. Wie wird sichergestellt, dass sie zur maximalen Auslastung des Hauses (WA 3, WA 4) passt, wenn auch dort die Wohnungsdichte nicht definiert ist. Wie viele Plätze wird die Tiefgarage haben?

• Die Anzahl der Stellplätze auf dem Plan für das Gebäude WA 1 ist nicht ausreichend. Sind Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen?

• Die Begründung Des Bauvorhabens passt unter Punkt passt nicht zum Bebauungsplan. Im Text unter Punkt 2 auf Seite 5 wird argumentiert:

*Die Unterbringung der Fahrzeuge in aneinander gereihten Carports und Stellplätzen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen unterstützt ebenfalls die flächensparende Bau-*

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

## Anregungen

*weise. Die so möglichen zusammenhängenden Carportanlagen schatten die hinter liegenden Gärten zusätzlich vom Straßenraum ab.*

Diese aneinander gereihten Carports sind im Plan nicht eingezeichnet! Wo sollen die Autos nun parken. Was ist gültig? Die Aussage in der Begründung oder der Bebauungsplan?

### • **Spielplatzgröße / Spielplatzort**

- ungeeignete Stelle am Steilufer (ein Zaun darf in einem geschützten Landschaftsbereich nicht errichtet werden.
- mit 300 qm viel zu klein

Dieser Bereich von Wolkersdorf ist mit Spielplätzen laut einer Bestandsaufnahme der Stadt 2011 (Planungsamt und Jugendamt) unterversorgt

Angesichts des überdies ja noch steigenden Bedarfs (220 neue Bewohner in diesem Stadtteil) steigt der Bedarf weiter. Die Din18034 empfiehlt mindestens 500qm Größe für die Spielfläche in der 1. Planung war noch von 360qm die Rede. Jetzt sind es noch völlig unbrauchbare 300qm.

- extensive Nutzung Steilhang (Anlage 3, Seite 16: Abwägungsvorschlag der Stadt Schwabach aus 2013 zur Positionierung des Spielplatzes am nordöstlichen Grundstücksrand: "Im Planungsgebiet wird angrenzend an den Zwieselstalgrund ein neuer öffentlicher Spielplatz festgesetzt. So kann das benachbarte Landschaftsschutzgebiet von den Kindern extensiv mit genutzt werden.")
- lebensgefährlich
- Landschaftsschutzgebiet

### **Verkehr**

- Geplanter Zugang zum Gebiet: (Laut Investor ergibt sich für das neue Wohngebiet pro Tag ein Verkehrsaufkommen von 400 bis 600 Fahrzeugbewegungen!!)

- Zufahrtsstraßen zum Wohngebiet für so eine zusätzliche Belastung völlig unterdimensioniert.

- Verlängerung Georg Krafft Straße als Zugang, so wird der Verkehr nicht durch weitere Kreuzungen behindert.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachten Anregungen wurden inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

- Die alleinige südliche Ausfahrt des Baugebiets behindert den Verkehr. zweite Erschließungsstraße in Richtung Stettiner Straße wäre sinnvoll. Außerdem würde sich dadurch eine Sichtachse in den Kern von Wolkersdorf ergeben.
- Durch die südliche Ein und Ausfahrt wird der Verkehrsfluss durch einen weiteren Straßenanschluss, in der stark befahrenen Georg-Krafft Straße, unnötig gehemmt und behindert. Parkverbotszonen in diesen Bereich sind die Folge. Dies liegt nicht im öffentlichen Interesse und daher muss eine zweite Erschließungsstraße östlich an die Stettiner Straße erfolgen
- Besucherparkplätze
- Sie sprechen im Punkt „6.1 Verkehrserschließung“ von 10 neuen öffentlichen Stellplätzen bei 75 1 neuen Wohneinheiten. Außerdem wird in ihrer Baubegründung davon gesprochen, dass „entlang der Georg Krafft Straße direkt an das Planungsgebiet angrenzend weitere ca. 15 Stellplätze vorhanden“ seien. Das ist schlichtweg falsch. Vorhanden sind diese Stellplätze vielleicht. Aber sie sind schon jetzt nicht ausreichend für die Anwohner. Um die angeblich 15 zusätzlich vorhandenen Stellplätze werden sich zukünftig nicht 30 Pkws streiten, sondern vielleicht 60 !!!
- 10 Besucherparkplätze nie ausreichend
- Parkplatzsuchverkehr mit Verkehrsbehinderungen und Gefährdungen
- 400 - 600 zusätzliche Fahrzeugbewegungen verschlechtern die Wohnqualität der Anwohner
- Baustellenverkehr wird erhebliche Schäden mit sich bringen
- Ist - Zustand der umliegenden Straße ist aufzunehmen (mehrfach von Anwohner und der BI bei der Stadt beantragt)
- Anwohner sind nicht für Schäden in Regress zu nehmen
- **Umgebende Straßen**
- Nicht nur die Zahl des von ihnen in Punkt 6.1 erwähnten Verkehrsaufkommens ist relevant. Vielmehr sind auch die Verkehrswege zu berücksichtigen. Diese Sträßchen im Um-

## Anregungen

feld lassen einen Mehrverkehr nicht zu ohne für eine Gefährdung und Belastung der Bewohner zu sorgen. (Gefährdung der Fußgänger, Stop-and-go-Verkehr)

- Tempo 30 Zone ohne Gehweg im Baugebiet???
- Abkürzung für Hühnerbühlkinder durchs Baugebiet ohne Gehsteig Gefährdung
- Insbesondere da Lieferwägen, etc. auf der Straße parken müssen, da der Rand ja durch Stellplätze verdichtet ist.

### **Natur**

#### • **Spielplatz**

• Kann nicht auf Fläche des Landschaftsschutzgebietes entstehen. (Satzung der Stadt Schwabach vom 30.12.2013: "7. Geschützter Landschaftsbestandteil: Innerhalb geschützter Landschaftsbestandteile ist das Errichten baulicher Anlagen grundsätzlich verboten. Dazu gehören auch Stellplätze und Wege sowie Zaune. Wohnungsgärten können hier ebenfalls nicht angelegt werden.") Das LB hat eine andere Funktion und darf somit der Spielplatzfläche nicht zugerechnet werden.

#### • **Ersatzpflanzung / Wiederaufforstung**

• Angemessene Ersatzpflanzung, damit das Landschaftsschutzgebiet in seiner Funktion wiederhergestellt werden kann (gemäß Bundesnaturschutzgesetz; Umweltschadensgesetz, nach Naturzerstörung)

• Verwendung standorttypischer Bäume. Die Bäume im Ersatzpflanzungsplan sind dies nicht. Die Funktion des LB ist wieder herzustellen. Geschützte Arten: Großer Abendsegler, Fransenfledermaus, Schwarzspecht, Grünspecht. Nur standorttypische Bäume bieten geeigneten Fortpflanzungs- und Ruheraum für diese streng geschützten Arten.

• geeignete Maßnahmen zum Schutz und Erhalt des verbliebenen LB Zwieselbachtal (im Besitz der Stadt Schwabach). Weitere Schäden sowie Folgeschäden sind zu verhindern. Betroffene streng geschützte Art A 229 nach FFH-Richtlinie: Eisvogel (Nahrungsaufnahme direkt unterhalb des Baugeländes im Zwieselbach; Brutplatz im direkt angrenzenden FFH-Schutzgebiet Rednitztal).

#### • **Blockheizkraftwerk**

• Technische Anleitung Lärm: Welche Schallschutzmaßnahmen sind vorgesehen?

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Das Thema illegale Baumfällungen und Ersatzpflanzung wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 behandelt. Art und Größe der zu pflanzenden Bäume wurde in Abstimmung mit der UNB festgelegt. Die den Bebauungsplan betreffenden Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen und durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorge-

## Anregungen

- Es gibt keine Angaben über Größe und Art des Kraftwerks
- Welche Leistung hat das Kraftwerk?
- **Grünstreifen nutzlos**
  - Zwischen Bäumen und Grünstreifen ein Weg ist. Der Grünstreifen ersetzt nicht die gefälltten Bäume und erfüllt keinerlei Funktion eines LB.
  - Ersatzpflanzung für LB kann keine private Grünfläche sein. Wer überprüft, dass die geforderten Vorgaben von Eigentümern so eingehalten werden. Kann man Nutzungsrechte von Privatleuten so einschränken und ihnen vorschreiben, was da zu pflanzen ist. Wer überprüft das? Die Stadt?
- **Geplante Wegverbreiterung**
  - greift in geschützten Landschaftsbereich Zwieselalufer ein. Ein breiterer Weg kann nur zu Lasten des Grundstückes gebaut werden!
- Geplante Wegführung beschneidet den Stamm der Stieleiche (Naturdenkmal) mit 20 m Krone
- Erhebliche widerrechtliche bauliche Eingriffe in den Steilhang (Landschaftsschutzgebiet) wären nötig! Wie sollen die aussehen?
- **Eiche**
  - Die Bebauung an der unter Naturschutz stehenden Eiche ist viel zu nah. Ich mache mir

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

brachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um einen zusätzlichen Puffer zwischen Wald und Hausgärten zu schaffen und zu erwartende Konflikte, z.B. wg. herabfallendem Laub zu mildern. Die flächendeckende Bepflanzung soll klarstellen, dass eine Nutzung als Hausgarten hier nur sehr eingeschränkt möglich ist. Die private Grünfläche dient nicht als Ausgleich oder Ersatz für die illegal gefällten Bäume.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die vorgebrachte Anregung wurde inhaltlich in die gesonderte Zusammenfassung der eingegangenen privaten Stellungnahmen zur erneuten Auslegung aufgenommen.

Eine Verbreiterung des Wegs in Richtung LB oder Eiche ist nicht geplant.

Ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Eiche ist rechtlich nicht begründbar. Die Baugrenzen wurden im Vergleich

## Anregungen

große Sorgen, dass dieses Naturdenkmal durch die Bauarbeiten großen Schaden erleiden wird. Die Firma P & P hat bereits mehrfach bewiesen, wie sehr schützenswerte Bäume ihr am Herz liegen. Wie die Stadt selbst in der Begründung der Bebauungsplanung einräumt (S.4 Grünordnung), soll die private Grünfläche „die zu erwartenden Nutzungskonflikte abbildern“!

- Selbst, wenn die Eiche beim Bau nur wenig Schaden nehmen sollte ist zu befürchten, dass die neuen Anwohner im Doppelhaus ??? die Fällung der Eiche vorantreiben werden. Denn das Doppelhaus wird durch die zu nahe Bebauung tatsächlich beeinträchtigt. Schäden an dem Haus (z.B. durch Stürme) sind nicht auszuschließen.

AMT FÜR ERNÄHRUNG UND FORSTWIRTSCHAFT vom 17.07.2013

„Eine wie im vorliegenden Fall derart waldnahe Bebauung führt zwangsläufig zu einem Dauerkonflikt zwischen Waldbesitzern und Anwohnern, weil durch Astabbruch, Dürnräste, ..... regelmäßig immer wieder Konflikte entstehen.“

„Wir bitten diese Überlegungen mit einzubeziehen und einen größtmöglichen Abstand zwischen dem Wald und der Bebauung vorzunehmen.“

Befürchtung: Eine derart nahe Bebauung wird früher oder später zur Fällung dieses Naturdenkmals führen. P&P hat in Fürth und Wolkersdorf bewiesen, dass sie Bäume auch ohne Gründe fällen. Dann wird es der Firma sicher auch nicht schwer fallen einen Grund für eine tatsächliche Gefährdung zu finden.

- Zitat aus der Begründung zum Bauvorhaben (7 .4 Baumbestand):  
„Die Traufen der Bäume, die in Zukunft auch noch Zuwachs haben werden, reichen bereits jetzt bis an die bestehenden und geplanten Häuser heran“

### • **Umweltprüfung /beschleunigtes Verfahren**

Der Bebauungsplan darf nicht im beschleunigten Verfahren behandelt werden, wie es im Beschluss der Stadt vorgesehen ist, weil nach §13a BauBG das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn Regelungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) eine Pflicht zur Prüfung vorsehen.

Das ist nach §3c UVPG i.V. mit Anhang 2 Nr. 2.3.6 UVPH hier der Fall, weil der Bebauungsplan einen geschützten Landschaftsbestandteil auf dem Gebiet seiner Gültigkeit direkt

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

zum geltenden Bebauungsplan bereits erheblich zurückgenommen. Die zwischenzeitlich abgebrochene Bebauung ging teilweise sogar bis unter die Kronentraufe, so dass im fraglichen Bereich kein Wurzelwerk vorhanden ist.

Dass es immer wieder zu Konflikten kommt ist bekannt, kann im Rahmen der laufenden Bebauungsplanänderung nicht verhindert werden. Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist aufgrund der geltenden Rechtslage vor dem Investor nicht vertretbar. Die Bayerische Bauordnung gibt keine festen Abstandsvorschriften für Bebauung entlang Waldrändern vor. Auch die einschlägige Rechtsprechung sieht in der Regel keinen Anspruch des Waldbesitzers auf Freihaltung des Baumwurfbereichs. Eine konkrete Gefahr (z. B. durch Vorschädigung), die von den angrenzenden Bäumen ausgeht ist nicht bekannt. Es müssen jedoch regelmäßige Kontrollen erfolgen. Zur Erleichterung der Waldbewirtschaftung wird der angrenzende Rad- und Fußweg durchgängig auf 3,00m breite ausgebaut und langfristig gesichert. Die Kurvenradien wurden in Absprache mit dem Baubetriebsamt erweitert. Zusätzlich wurde eine Aufstellfläche für den zur Baumpflege benötigten Hubsteiger festgelegt. Zur Konfliktminderung wurde die private Grünfläche „Waldrand“ ergänzt.

Ein Eingriff in den angrenzenden LB ist durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen. Es liegt kein UVP-pflichtiges Vorhaben vor.

Die möglichen Auswirkungen der ungenehmigten Baumfällungen auf europäisch geschützte Brutvögel sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nachträglich im Auftrag der Stadt Schwabach von einem unabhängigen Umweltpla-

## Anregungen

betrifft.

Dies einerseits in der nordöstlichen Ecke des Gebietes, wo inzwischen durch die unrechtmäßige Rodung bereits ein großer Schaden am geschützten Landschaftsbestandteil angerichtet wurde, und andererseits durch die Ausdehnung des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplans bis in den geschützten Landschaftsbestandteil des Zwieselbachtals, wo eine Verbreiterung des nördlich verlaufenden Rad- und Fußwegs direkt zu Lasten des Steilufers geplant wurde.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist zwingend durchzuführen und auf der Grundlage ihrer Ergebnisse ist die Planung grundlegend zu ändern, unter besonderer Berücksichtigung der Notwendigkeit des Ersatzes der bereits angerichteten Schäden am geschützten Landschaftsbestandteil nach Maßgabe §29 Bundesnaturschutzgesetz.

## **Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)**

### **Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Schwabach am 17.02.2014**

Bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bestehen grundsätzlich gegen die Planung keine Bedenken.

Eine eventuell notwendige Übernahme von Abstandsflächen auf städtische Flächen ist nicht möglich.

Wir verweisen diesbezüglich nochmals auf die im Rahmen des Planungsverfahrens schon abgegebenen mündlichen Ausführungen sowie auf unsere Stellungnahme vom 24.07.2013 und die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 17.07.2013.

Für die Durchführung des Vorhabens ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Fa. P&P zu schließen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

nungsbüro durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) geklärt. Die saP wurde als Worst-Case Betrachtung durchgeführt, was bedeutet, dass alle Arten, die aufgrund der bekannten Verbreitung und der Lebensraumausstattung im Wirkraum vorkommen könnten, berücksichtigt wurden.

Es ist davon auszugehen, dass es bei der Rodung des Bestands zum Verlust eines Höhlenbaums gekommen ist, der als potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse sowie für Höhlen- und Nischenbrüter zu betrachten ist.

Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) wurde ein Ausgleich von Baumhöhlenverlusten festgelegt. Es müssen bis Ende Mai 2014 jeweils 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie drei Fledermauskästen vom Typ „Höhlenkasten“ im angrenzenden LB 12 aufgehängt werden. So wird sichergestellt, dass die Nisthilfen den betroffenen Vogelarten für Zweit- und Drittbruten in der Saison 2014 und den Fledermäusen zum Beginn der Wochenstubenzeit zur Verfügung stehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Stadtplanungsamt liegen keine Stellungnahmen vom 24.07 sowie 21.08.2013 vor. Das Liegenschaftsamt war aber

## Anregungen

Diesbezüglich verweisen wir auf die Stellungnahmen vom 24.07. und 21.08.2013.

Der von uns letztmalig modifizierte Entwurf für Teil B des Vertrages (Grundabtretung) wurde am 02.10.2013 Herrn Rechtsanwalt Kohler sowie dem Notariat Hagg und Liebing übermittelt.

### **Jugendamt (kommunale Jugendarbeit), Schwabach**

Zu den im Rahmen der erneuten Auslegung geänderten Teilen des Entwurfes bestehen von unserer Seite keine weiteren Anregungen oder Einwände.

### **Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenrat, Schwabach**

Von Seiten der Seniorenarbeit und des Seniorenrates bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Einwände. Bezüglich der räumlichen Lage des Spielplatzes wird auf unsere Stellungnahme vom 15.09.2012 und vom 01.02.2013 hingewiesen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

laufend in den Planungsprozess sowie bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags einbezogen. Ungeklärte Inhalte sind nicht bekannt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.