

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Redaktioneller Hinweis: Die während des o.g. Zeitraums eingegangenen Stellungnahmen (schwarzer Text) sind Bestandteil der aktuellen Abwägung durch den Stadtrat. Teile, die auf frühere Stellungnahmen Bezug nehmen (grauer Text), wurden in der Stadtratssitzung vom 28.03.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Eine erneute Abwägung ist nur erforderlich, bei Veränderungen bzw. Ergänzungen (schwarzer Text).

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (11.11.2014)

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen grundsätzlich auf die bereits erfolgten Stellungnahmen im Bereich Wasserrecht und auf unsere Stellungnahmen zum Bebauungsplan vom 19.03. 2012 und 31.01.2014.

Insbesondere wegen der im Naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehenen Extensivierung von Wässerriesen sollte eine Abstimmung mit den Vorsitzenden der Wässergenossenschaften bzw. den Bewirtschaftern erfolgen.

Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, sind aus landwirtschaftlicher Sicht nicht bekannt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung hinsichtlich der Wässerriesen wurde in der Stadtratssitzung vom 28.03.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und betrifft nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfes. Eine erneute Abwägung erfolgt daher nicht.

Bereich Forsten:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.01.14.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung zum Waldabstand wurde in der Stadtratssitzung vom 28.03.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und betrifft nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfes. Eine erneute Abwägung erfolgt daher nicht.

Stellungnahme vom 31.01.2014

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen grundsätzlich auf die bereits erfolgte Stellungnahme vom 19.03.2012 und im Bereich Wasserrecht (Einleitung und Renaturierung Siechweihergraben) auf unsere Stellungnahmen vom 02.11.2012 und 10.05.2013.

Weitere Anregungen und Bedenken zum eigentlichen Bebauungsplan bestehen nicht.

Die Stellungnahme vom 19.03.2012 wird Bestandteil der Abwägung. Die Stellungnahmen zum Wasserrecht sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern der wasserrechtlichen Erlaubnis und werden dort beachtet.

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)**

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Zum externen ökologischen Ausgleich ist folgendes anzumerken: Bei zwei von neun Ausgleichsflächen sind mit den Plannummern 1 und 2 auch sogenannte Wässerwiesen betroffen. Bei der Wässerung von Wiesen entlang der Rednitz und ihrer Zuflüsse handelt es sich um ein jahrhundertealtes kulturhistorisch wertvolles Relikt, bei dem über ausgeklügelte Wehr- und Grabensysteme Grünland zeitweise überflutet wird. Dieses Wässerungssystem ermöglicht den rinderhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben im ansonsten niederschlagsarmen Raum um Schwabach ertragssichere 4 bis 5-schnittige Grünlanderträge. Eine Extensivierung von einzelnen Wiesen mittels Schnittzeitpunkten (15. Juni bzw. 15. Juli) ist deswegen als problematisch einzustufen, weil sich die Bewirtschafter innerhalb eines Gewässerungsgewannes über die Wässerungszeitpunkte abstimmen müssen. Die Ernte- und Schnittzeitpunkte innerhalb eines Gewässerungsgewannes sind mit den Bewässerungszeiten genau eingetaktet. Wenn nun Bewirtschafter von Wiesengrundstücken aufgrund von Extensivierungs- bzw. Schnittzeitpunktauflagen zu nur 2 bis 3 Schnitten gezwungen werden, während die benachbarten Wiesen für 4 bis 5 Schnitte gewässert werden müssen, wird die gesamte Wässerwirtschaft in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang weisen wir auch daraufhin, dass gerade die Wässerwiesen ein hochwertiges Nahrungshabitat für Weißstörche darstellen. Insofern bitten wir, die geplanten Extensivierungsaufgaben mit den Vorsitzenden der Wässergenossenschaften bzw. mit den Bewirtschaftern auf ihre Verträglichkeit hin abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde vom Landschaftspflegeverband Schwabach e.V. bereits bei der Planung wie folgt berücksichtigt: Bezüglich der Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur kulturhistorischen und ökologischen Bedeutung der Wässerwiesenswirtschaft besteht mit dem Planer, aber auch mit der Unteren Naturschutzbehörde völliges Einverständnis. Die Fortsetzung dieser Bewirtschaftungsform auch für die Ausgleichsflächen ist Ziel der Ausgleichsplanung (vgl. Erläuterungsbericht unter 2.1.3.1 und 2.2.3.1). Für Plan 2 sind in der Kostenschätzung aus diesem Grund auch Mittel für die Instandsetzung des Wässergrabens eingestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt derzeit betriebsintegriert mit dem bisherigen Bewirtschafter der Flächen, der auch weite Teile der angrenzenden Talaue bewirtschaftet. Sollte sich diese Zusammenarbeit zu einem späteren Zeitpunkt nicht fortsetzen lassen, werden die Anregungen zur Absprache mit dem Vorsitzenden der Wässergemeinschaften gern aufgenommen. Die Durchführung der Maßnahmen ist im zeitlichen Ablauf gut möglich, wenn der erste Schnitt der Ausgleichsflächen kurz vor oder zeitgleich mit dem zweiten Schnitt der Intensivwiesen erfolgt, bevor die zweite Wässerung durchgeführt wird. Der zweite Schnitt kann dann mit dem 4. oder 5. Schnitt der Intensivwiesen erfolgen. Insoweit ausnahmsweise die Wässerung der Intensivwiesen die Qualität des Mähgutes auf den Ausgleichsflächen beeinträchtigt, ist dies hinzunehmen. Entsprechende Finanzmittel wurden bei der Kostenschätzung mit eingestellt. Alle Flächen der Pläne 1 u.2 liegen zudem rand - bzw- entständig in den Wässersystemen, so dass auch hier keine Behinderungen für die Bewirtschaftung der Nachbarflächen entstehen. Eine Änderung der Planung oder Bilanzierung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Bereich Forsten</u> Der Bebauungsplan beansprucht direkt keine Waldflächen; insoweit besteht mit der Planung Einverständnis. Wir weisen darauf hin, dass die südwestlich angrenzenden Waldflächen Fl.Nr. 1505, 1507 und 1508 der Gemarkung Schwabach rechtskräftig ausgewiesener Bannwald sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand zum Bannwald wurde im Laufe des Verfahrens auf 20m erhöht, um die Gefahr umstürzender Bäume zu minimieren. Eine weitere Erhöhung des Abstands würde zu einer weiteren Reduzierung der überbaubaren Flächen führen und Ein-</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Die Festlegung der Baugrenze im Abstand von 20 Metern entlang der Waldgrundstücke schließt eine Gefährdung der zu errichtenden Gebäude nicht vollständig aus, da Waldbäume an diesem Standort Endhöhen zwischen 25 und 30 Metern erreichen. Speziell bei Gewitterstürmen muss mit umstürzenden Bäumen gerechnet werden.</p>	<p>schränkungen für größere Gewerbebetriebe. Der Abstand beträgt im Regelfall mehr als 20m, da dieser Abstand von der Grundstücksgrenze aus gilt und die meisten Bäume nicht direkt an dieser stehen. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum Waldabstand aufgenommen, der die Situation verdeutlicht.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 19.03.2012</u> <u>Bereich Landwirtschaft</u> Durch o.g. Bebauungsplan werden 13 Hektar an landwirtschaftlichen Nutzflächen überplant. Nachdem es für landwirtschaftliche Betriebe im Stadtgebiet von Schwabach zunehmend schwieriger wird Pachtflächen für betriebsnotwendige Wachstumsschritte einzuleiten, sollte seitens der Stadt Schwabach alles getan werden um den notwendigen ökologischen Ausgleichsbedarf auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Stadtgebiet so gering wie möglich zu halten.</p>	<p>Das Spannungsfeld zwischen notwendigen ökologischen Kompensationsmaßnahmen und den Belangen der Landwirtschaft besteht. Es wird versucht, z.B. durch Extensivierung der Landwirtschaft auf bestimmten Teilflächen eine höhere ökologische Wertigkeit zu erzielen, ohne die Flächen der Landwirtschaft vollständig zu entziehen. Auf insgesamt zehn Flächen wird externer ökologischer Ausgleich erbracht.</p>
<p>In ca. 65 Meter östlich befindet sich der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Lindner Gerhard, Nördlinger Str. 60. Herr Lindner ist 49 Jahre alt und bewirtschaftet derzeit 32,65 Hektar. 25 Milchkühe plus weiblicher Nachzucht werden am Betrieb gehalten. Eine mögliche Hofnachfolge ist noch offen. Eine Existenzgefährdung des Betriebes als Folge von möglichen Weiterentwicklungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ kann vermieden werden, wenn ausreichend Ersatzpachtland vorgehalten wird. Dadurch können mögliche Flächenverluste kompensiert werden.</p>	<p>Der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Lindner befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-110-10 und wird durch den Bebauungsplanentwurf nicht überplant. Bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes und Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes fließen die Belange des Landwirtes in die Abwägung ein. Dazu gehört auf der einen Seite die Vermeidung der Existenzgefährdung des Landwirtes und auf der anderen Seite die Schaffung neuer Arbeitsplätze.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Umwelt (05.11.2014)</p>	
<p>Vom LfU zu vertretende Fachbelange (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement) werden weiterhin nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Im Übrigen verweisen wir auf unser Schreiben 15-8681.1 -10186/2014 vom 18.02.2014.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme vom 18.02.2014 aufgeführten Behörden: Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurden erneut im Verfahren beteiligt. Die Belange werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Stellungnahme zum Bodenschutz wurde in der Stadtratssitzung vom 28.03.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und betrifft nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfes. Eine erneute Abwägung erfolgt</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	daher nicht.
<p><u>Stellungnahme vom 18.02.2014</u> Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement). Von diesen Belangen wird der vorsorgende Bodenschutz berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten inhaltlichen Punkte werden in der Abwägung berücksichtigt.
Um die Bodenversiegelung zu minimieren, sollten für die geplanten Stellplätze wasserdurchlässige Pflastersteine verwendet werden.	Festsetzung B.4.1 in Verbindung mit Hinweis D.10 sieht die Errichtung von Verkehrs- und sonstigen Betriebsflächen auf den Gewerbegrundstücken in wasserdurchlässiger Weise vor. In Gewerbegebieten ist jedoch die unterschiedliche Belastung des Niederschlagswassers zu beachten. Um eine Gefährdung der Bodenfunktionen und den Schadstoffeintrag in Grundwasser und Gewässer zu verhindern, sind die Flächenbelastungen entsprechend dem DWA-Merkblatt 153 nachzuweisen und die Niederschlagswasserentsorgung je nach Belastungsgrad zu beurteilen. Wenn möglich, soll Niederschlagswasser versickert (wasserdurchlässige Bauweise) bzw. über die Regenrückhaltebecken in den Siechweihergraben eingeleitet werden. Stark belastetes Niederschlagswasser ist vorzugsweise zu behandeln bzw. in den Abwasserkanal abzuführen.
Vor Beginn der Bautätigkeiten sollte generell ein Bodenmanagement, unter Angabe des voraussichtlich anfallenden Aushubmaterials der verschiedenen Bodenschichten und dessen Verwertungsweg oder Verbleib des überschüssigen Bodenmaterials, erstellt werden. Darüber hinaus sollten Angaben des zusätzlich benötigten Bodenmaterials unter Berücksichtigung der Eignungsgruppen nach DIN 19731 gemacht werden.	Für die Erschließungsmaßnahmen werden abzutragende und aufzubringende Böden gegenüber gestellt. Ziel ist es, anfallendes Bodenmaterial unter Berücksichtigung der Eignung möglichst vor wieder zu verwenden. Der spätere Einfluss auf unterschiedliche private Bauvorhaben ist gering. Die Vorzüge ergeben sich oft auf Grund der Kostenersparnis.
Aus dem Baugrundgutachten des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer GBR geht hervor, dass die Mächtigkeit des Mutterbodens im Planungsgebiet sehr heterogen ist. Beim Oberbodenausbau muss deshalb die Mächtigkeit des	Der Hinweis wird beachtet.

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>abzutragenden Oberbodenmaterials an die Mächtigkeit des vorkommenden Mutterbodens angepasst werden.</p>	
<p>Um die Bodenbewegungen sachgemäß durchzuführen wird auf die DIN 19731 verwiesen. Dort heißt es in Kapitel 7.2 der „Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu verwerten(...) Beim Ausbau ist der Feuchtzustand bzw. die Konsistenz des Bodens zu beachten". Demnach dürfen „nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten ausgebaut werden. Nach nassen Witterungsbedingungen müssen die Böden daher ausreichend abgetrocknet sein". Der Unterboden sollte in einem Arbeitsschritt ohne Zwischenbefahren, da die Gefahr der Verdichtung besteht, ausgebaut werden.</p> <p>Die Zwischenlagerung erhöht das Risiko einer Qualitätsverschlechterung, sodass diese möglichst zu vermeiden ist. Muss dennoch das Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Vernässungen, sowie vor Wind- und Wassererosion zu schützen. Bei einer Zwischenlagerung von über sechs Monaten ist außerdem auf die Begrünung der höchsten 2 m hohen Bodenmieten zu achten.</p> <p>In den Kapiteln 7.3 und 7.4 selbiger Norm sind Anforderungen an die Bodenaufbringung und -nachsorge verankert.</p> <p>Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Annika Knopp (Referat 108, Tel. 09281/1800-4783).</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf gibt es einen Hinweis D.7 zum Schutz des Oberbodens. Dieser wird um die geltende DIN 19731 ergänzt.</p>
<p>Zu den örtlich und-regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltreferates in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg.</p> <p>Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamtsamt wurden im Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen fließen in den Abwägungsprozess und den Bauleitplanentwurf ein.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (13.11.2014)</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Die geänderten und ergänzten Passagen des Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der Telekom werden dadurch nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Holluba-Rau, Karin – Pflegerin für Umwelt und Naturschutz (17.11.2014)</p> <p>Im Gewerbegebiet West laufen bereits die Baumaßnahmen. Die ersten Gewerbeflächen sind verkauft. Der Kreislauf für den Straßenverkehr gebaut. Das für einen B-Plan erforderlichen Anhörungsverfahren ist somit eigentlich als überflüssig zu bezeichnen.</p> <p>Mit meinem Rechtsverständnis kann ich nicht nachvollziehen, dass Bauungen bereits laufen, obwohl die rechtlichen Planungsabläufe noch nicht zur Rechtskraft des Bebauungsplanes geführt haben.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans läuft entsprechend den Vorschriften des BauGB ab. Im § 33 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung geregelt.</p> <p>Die Voraussetzungen nach Abs. 1 sind erfüllt, da</p> <ul style="list-style-type: none">• die öffentliche Auslegung und die parallele Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB in der Zeit vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 stattgefunden hat,• anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht - über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.03.2014 eine Abwägung i. S. § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommen,• der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt – dies erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und• die Erschließung gesichert ist – mit dem Stadtratsbeschluss vom 28.03.2014 und der erfolgten Abwägung ist die Verkehrsfläche in seiner Festsetzung bestätigt worden. Eine gesicherte Umsetzung liegt vor, da die Flächen im Eigentum der Stadt Schwabach liegen.

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>Wenn die v.g. Voraussetzungen erfüllt sind, obliegt die Zulässigkeit eines Vorhabens nicht dem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, sondern es besteht ein Anspruch auf Genehmigung (gebundene Entscheidung).</p> <p>Die weiteren Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 BauGB, die Zulässigkeit von Vorhaben vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB) betreffend, sind bei den genehmigten Bauvorhaben erfüllt. Es wurden keine (Teil-)Baugenehmigungen im Sinne Art. 59, 60 bzw. 70 BayBO erteilt, die die geänderten Teile des Bebauungsplans betreffen. Für die veränderten Teile obliegt die Abwägung nach wie vor der Entscheidung des Stadtrats.</p> <p>Die Zuständigkeit der Bundesstraßen ist zwischen dem Staatlichen Bauamt Nürnberg und der Stadt Schwabach geregelt. Der Bau des Kreisverkehrs ist nicht zwingend vom Bebauungsplan abhängig.</p>
<p>Meine ablehnende Stellungnahme vom 28. Februar 2014* gilt mit entsprechenden Ergänzungen deshalb weiterhin:</p> <p>* redaktioneller Hinweis: Die aktuelle Stellungnahme umfasst die Inhalte der Stellungnahme vom 28.02.2014 sowie deren Ergänzungen. Die bereits abgewogenen Bestandteile sind grau dargestellt, die aktuellen Ergänzungen schwarz.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden in der Stadtratssitzung vom 28.03.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und betrifft nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfes. Eine erneute Abwägung erfolgt daher nicht.</p> <p>Die Ergänzungen betreffen die grundsätzliche Planaufstellung und werden in der Abwägung berücksichtigt. Ergänzend abgewogen werden die Anregungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes.</p>
<p>Die dringend notwendige Entwicklung des Gewerbegebietes wird angezweifelt. Diese Formulierung ist der politischen Grundhaltung dieses Landes geschuftet, dass nur Wachstum dieses Land voranbringe. Es fehlt die wichtigste Einsicht, dass Wachstum in einem begrenzten Raum nicht unbegrenzt erfolgen kann. übermäßiges Wachstum bedeutet immer Krebsgeschwürartige Entwicklungen mit den entsprechenden Folgen.</p> <p>Industrielle Entwicklung bedeutet immer: Verlust von landwirtschaftlichem Boden, der bei steigender Weltbevölkerung von jetzt 7 auf 9 MRD bis 2040 mehr denn je für Nahrungsmittelproduktion gebraucht werden wird. Die regionale Versorgung mit Nahrungsmitteln wird damit intensiv steigen.</p>	<p>Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen wurde bereits mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2011 festgestellt. Die Stadt Schwabach verfügt nicht über größere Reserven Gewerbeflächen, die den aktuellen Bedarf decken könnten. Trotz zahlreicher Bemühungen stehen einige Gewerbegrundstücke, wie in der Wiesenstraße, dem Markt nicht zur Verfügung, da die Eigentümer zu keinem Verkauf gewillt sind. Auch unter Beachtung dieser Potenziale ist der Bedarf größer.</p> <p>Der Konflikt mit anderen Bodennutzungen kann nur im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan gelöst werden. Mit der örtlichen Satzung (Bebauungsplan) ist es nicht möglich, globale Probleme zu lösen.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Laut § 1 BNatSchG Absatz 3 Punkt 1 ist zu beachten, dass Naturgüter, die sich nicht erneuern lassen, sparsam und schonend zu nutzen sind. Boden ist ein solches Gut. Wie wird dieses Gesetz bei ständiger Zunahme von Gewerbe- und Baugebietsflächen gewährleistet?</p>	<p>Im Stadtgebiet von Schwabach sind aktuell kaum noch freie Gewerbegrundstücke verfügbar. Der Bedarf wurde bereits mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2011 ermittelt. Einige Flächen, wie in der Wiesenstraße, sind potenziell für Gewerbebetriebe geeignet und werden auch nachgefragt, jedoch sind einzelne private Eigentümer nicht am Verkauf interessiert. Gewerbeflächen, die durch Betriebsverlagerungen vorhanden sind, wie beispielsweise das Niehoff-Gelände (Fürther Straße), unterliegen starken Restriktionen u.a. hinsichtlich des Immissionsschutzes. Damit sind die tatsächlich verfügbaren Gewerbeflächen als gering einzustufen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ muss mit einem zeitlichen Vorlauf zur Vermarktung erfolgen (Planungs- und Bauzeiten), wenn in naher Zukunft für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Schwabach notwendige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen sollen. Bei der Umsetzung wurde darauf geachtet, sinnvolle Abschnitte zu bilden, um einerseits dem dringenden Bedarf Rechnung zu tragen und andererseits nicht mehr Flächen als notwendig der bisherigen Bodenfunktion zu entziehen. Somit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-110-10 wesentlich kleiner als die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche.</p>
<p>Es muss erneut geklärt werden, ob sich die Schwabacher Mitgliedschaft im europäischen Bodenbündnis mit dem Versprechen, sparsam mit der knappen Ressource Boden umzugehen, auf Grund der immensen Neuausweisung von Gewerbeflächen aufrechterhalten lässt. Das geplante Gewerbegebiet umfasst nicht nur, wie im Anschreiben vermerkt, ein Gebiet der Nachnutzung eines ehemaligen Legehennenbetriebes. Schwabach hat als kleinste Kreisfreie Stadt nur eine sehr begrenzte Fläche für alle notwendigen Nutzungen einer Stadt und muss besonders sorgfältig mit der knappen Ressource Boden umgehen.</p>	<p>Die Frage der Mitgliedschaft der Stadt Schwabach im europäischen Bodenbündnis ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und kann gesondert den Gremien zur Klärung zugeführt werden.</p> <p>Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden findet in der Bauleitplanung Beachtung. In den Abwägungsprozess muss aber auch die regionale Bedeutung der Stadt Schwabach als gemeinsames Oberzentrum mit Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie eine Vielzahl an Belangen entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB einfließen. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass das Gewerbegebiet eine sinnvolle abschnittsweise Umsetzung der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan bildet</p>
<p>Im § 15 BNatSchG ist festgeschrieben, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Deshalb muss ein schlüssiger Nachweis für den Bedarf der Gewerbefläche geführt werden. Im Augenblick wird das Gewerbegebiet entwickelt um Gewerbe anzulocken, das bedeutet,</p>	<p>Auf den Bedarf des Gewerbegebiets wurde bereits eingegangen. Die Standortentscheidungen von Firmen treffen diese in eigener Entscheidung und sind von einer Vielzahl an Faktoren abhängig (z.B. vorhandenes Personal, Immobilienwert, Fördermittel, Betriebskosten,...). Konkurrenzschutz in der</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>dass diese irgendwo anders absiedeln und führt nur zu Konkurrenzentwicklungen zwischen verschiedenen Städten und Gemeinden z.B. im Fall der Firma Riebe, die aus Rednitzhembach umsiedeln wird. Es wäre vielmehr sinnvoll gemeinsam mit Rednitzhembach auf dem Gelände der ehemaligen Sondermüllanlage ein gemeinsames Gewerbegebiet zu entwickeln, um nicht ständig Ackerflächen in Anspruch nehmen zu müssen.</p>	<p>Bauleitplanung ist gesetzlich nicht zulässig. Die aktive Einbindung der Nachbargemeinden in die Bauleitplanung der Stadt Schwabach entspricht dem sachgerechten Umgang mit deren Belangen. Die Anregung, auf dem Gelände der ehem. Sondermülldeponie ein gemeinsames Gewerbegebiet mit Rednitzhembach zu entwickeln, ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Umsetzung ist zudem nicht unproblematisch auf Grund des Deponierechts und vorhandener Altlasten und würde einen erheblichen Zeit- und Untersuchungsaufwand voraussetzen.</p>
<p>§ 1 Absatz 4 heißt es zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur- und Landschaft, unter Punkt 1 dass Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sind. Nachdem das Stadtgebiet von Schwabach relativ klein ist, keine Flurbereinigung stattgefunden hat, war das Plangebiet noch von großer Natürlichkeit. Eine Zersiedelung findet mit dem Plangebiet statt, eine Verunstaltung von Kulturlandschaft ebenfalls.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind diese an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde wurde im Verfahren beteiligt und hat sich wie folgt geäußert: „Der o.a. Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.“</p> <p>Ein Siedlungsbrei zwischen dem Autohof Haag und der bisherigen Bebauungsgrenze in Schwabach entsteht nicht, da das Baugebiet kompakt geplant ist und entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans durch weitere Planverfahren erweitert werden soll.</p>
<p>Das Schutzgut Landschaftsbild ist endgültig und nicht rückholbar zerstört. Über die Bundesstraße 466 konnte man sich noch der Stadt nähern und im Talraum die Schönheit und Eigenart der Außenansicht der Stadt Schwabach erkennen. Mit der Errichtung dieses Gewerbegebietes an dieser Stelle wurde der Weitblick auf die typische westliche Schwabacher Silhouette samt dem Kirchturm der Schwabacher Stadtkirche zerstört.</p>	<p>Der unverbaute Blick in die freie Landschaft ist kein schützenswerter Belang bei der Bauleitplanung. Damit würde die Planungshoheit der Gemeinde an allen Ortsrändern so weit eingeschränkt werden, dass keinerlei Entwicklungsspielraum verbleibt. Durch eine kompakte Bebauung soll vermieden werden, dass noch größere Flächen bebaut werden.</p> <p>Der Fernblick auf die Schwabacher Silhouette geht zu Gunsten des Gewerbegebietes verloren. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gestaffelt. Im mittleren Bereich ist im Entwurf die Höhe mit 20 m über dem Bezugspunkt festgesetzt, an den Rändern und entlang der Terrassenkante ist die Höhe auf 16 m begrenzt. Eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhe ist für eine gewerbliche Nutzung problematisch, da die Anforderungen zu unterschiedlich sein werden (z.B. mit Kranbahn). Mit der Höhenbegrenzung</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>eingeschränkt sind Lagerhallen, die sonst als Hochregallager noch höher sein könnten und dann erheblich das Landschaftsbild / die Silhouette beeinflussen würden.</p> <p>Die Standortentscheidung (auch mit den damit verbundenen Nachteilen) war bereits grundsätzliches Thema bei der Abwägung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach (Bekanntmachung am 02.09.2011) und der im Vorfeld durchgeführten Standortuntersuchungen für Gewerbe (1991).</p>
<p>Bei der Bebauung hätte die Topographie beachtet werden müssen, indem die Bebauung entsprechend der natürlichen Topografie erfolgt wäre. Die geplante Egalisierung und Terrassierung der Hanglage belastet das Schutzgut Landschaftsbild zusätzlich.</p>	<p>Das natürliche Gelände fällt von der B 466 in nördliche Richtung zunächst mäßig und in Höhe des ehemaligen Legehennenbetriebs deutlich um ca. 5m ab.</p> <p>Die vorhandene Topografie wird in den Grundzügen beibehalten. Die Böschungskante ist im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünfläche festgesetzt und bildet eine natürliche Gliederung des Gewerbegebietes. Auf der Fläche von der B 466 bis zur Böschungskante ist ein leichter Bodenauftrag von ca. 2 m notwendig, da stärker geneigte Gewerbeflächen nicht nutzbar sind (z.B. ist in großen Hallen kein Gefälle bei der Aufstellung von Maschinen möglich).</p> <p>Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gestaffelt. Im mittleren Bereich ist im Entwurf die Höhe mit 20 m über dem Bezugspunkt festgesetzt, an den Rändern und entlang der Terrassenkante ist die Höhe auf 16 m begrenzt und folgt damit den Grundzügen der vorhandenen Topografie.</p> <p>Im Bereich der Hauptzufahrt (Straße A) sind kleinräumige Geländemodellierungen im Bereich der Böschungskante notwendig, da technische Vorschriften hinsichtlich der maximalen Neigungswinkel von Straßen zu beachten sind.</p>
<p>Das Plangebiet in westlicher Lage, waldnah, ist für die Kalt- und Frischluftentwicklung und das Kleinklima im Innenstadtgebiet klimarelevant. Die Auswirkungen sind endlich zu prüfen. Es ist auch zu prüfen, ob Schadstoffemissionen aus dem Plangebiet die Innenstadt zukünftig belasten könnten. Der Verlust an Kalt- und Frischluftentstehungsflächen muss beim Berechnen des Ausgleichs berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Lage des geplanten Gewerbegebietes wurde hinsichtlich Alternativen in der UVP geprüft. Der Vorzug galt dieser Fläche, auch wenn nachteilige Auswirkungen bei einer gewerblichen Nutzung nicht vollständig auszuschließen sind. Das Stadtgebiet von Schwabach ist flächenmäßig begrenzt. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Erhalt von wichtigen Arbeitsplätzen ist auch ein belang in der Abwägung. Von daher stellt sich nicht</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Von einer Fachbehörde ist endlich ein Gutachten zu erstellen, bei dem auch der Eingriff durch die geplante Wohnbebauung an der Brandenburger Straße mit berücksichtigt wird. Dieses Gutachten ist dringend notwendig, damit im Nachgang wenigstens der Verlust konkret geprüft und definiert werden kann. Es ist festzulegen, dass ein weiterer Zugriff zu Flächen für Bebauung in nördliche und östliche Richtung nicht möglich sein kann.</p>	<p>die Infragestellung des Standortes. Zudem wurde eine Abwägung der Vor- und Nachteile im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.09.2011) vorgenommen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht den Darstellungen nicht.</p> <p>Mit der Bebauung wird die Kaltluftentstehungsfläche kleiner. Ein Ausgleich im Stadtgebiet ist nicht möglich. Durch die kompakte Flächennutzung soll verhindert werden, dass wesentlich mehr Flächen in Anspruch genommen werden müssen (schonender Umgang mit Grund und Boden).</p> <p>Zur Verringerung möglicher Emissionen wurde im Planentwurf kein Industriegebiet, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Bauvorhaben selbst unterliegen zudem bei der Baugenehmigung dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO). Handelt es sich um einen Betrieb, der eine Genehmigung nach BlmschG bedarf, ist die darin enthaltene Baugenehmigung ein fester Bestandteil.</p> <p>Eine Entwicklung des Gewerbegebiets in nördliche Richtung ist nicht vorgesehen. Die spätere Entwicklung östlicher Flächen entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. In dafür notwendigen Bebauungsplänen ist auf die Lage zum Wohnen einzugehen. Bisher ist von einer Abstufung der Emissionen (Verringerung hin zum Wohnen) auszugehen.</p>
<p><u>Ergänzungen zu diesem Punkt:</u> Inzwischen ist auch von Bürgern unserer Stadt deutlich darauf aufmerksam gemacht worden, dass im Landesentwicklungsplan für Bayern (LEP) vom 01.09.2013 zu lesen ist, dass „klimarelevante Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen) von weiterer Bebauung freigehalten werden" sollen.</p> <p>Auf gleiche Weise wurde von Bürgern der Stadt darauf hingewiesen, dass im BNatSchG folgende gesetzliche Regelung greift: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege <u>zu schützen</u>. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. (BNatSchG Kapitel 1 § 1 Absatz 4)</p>	<p>Der Landesentwicklungsplan (LEP) als Instrument der Raumordnung / Landesplanung trat zum 01.09.2013 in Kraft und hat seine rechtliche Grundlage im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG). Im § 1 des LEP ist geregelt, dass durch ihn Ziele und Grundsätze (der Raumordnung) festgelegt werden. Der LEP bildet die Grundlage für die Aufstellung bzw. Änderung der Regionalpläne. Regionalplanung ist die Planungsebene zwischen der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung. Für die Anpassung gibt es gem. § 2 LEP Fristen. Schwabach befindet sich innerhalb der Region 7 – Nürnberg. Der Planungsverband mit Sitz in Nürnberg ist zuständig für die Aufstellung und Änderung von Regionalplänen.</p> <p>Dabei ist i. S. Art. 2 BayLplG in Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu unterscheiden. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, die</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Diese gesetzliche Information hat die Stadt dem Stadtrat bei allen Entscheidungen vorenthalten. Bedauerlicher Weise ist auch in keiner Stellungnahme rechtzeitig auf den Paragraphen im BNatSchG hingewiesen worden. Hier ist ein schwerwiegender Planungsfehler festzustellen. Es ist zu prüfen, ob hier ein Rechtsbruch vorliegt und die Bebauung gestoppt werden muss bzw die weiteren Planungsschritte neu überprüft werden müssen.</p>	<p>abschließend abgewogen sind. Grundsätze der Raumordnung können durch gesetzliche Vorgaben oder Festlegungen im Regionalplan aufgenommen werden.</p> <p>Die Thematik der Kaltluftschneisen und –entstehungsgebiete ist im LEP im Punkt 1.3.2 als Grundsatz enthalten: „In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Die Umsetzung in Form einer Regionalplanänderung ist in der Region Nürnberg bisher nicht erfolgt. Im Regionalplan, 8. Änderung, Karte „Landschaft und Erholung“ sind u.a. Schutzgebiete und landschaftliche Vorbehaltgebiete festgelegt. Der Bereich des Gewerbepark West liegt <u>nicht</u> innerhalb dieser Flächen, sondern er grenzt an den Bannwald im Westen und das Landschaftsschutzgebiet im Norden an.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Kaltluftschneisen bzw. –entstehungsgebiete sind als Ziel der Raumordnung nicht festgelegt worden.</p> <p>Daher unterliegen sie als Grundsatz der Raumordnung dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6.</p> <p>Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen immer zu berücksichtigen. Daher sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtet worden. Dies ist auch im Verfahren zum Bebauungsplan „Gewerbepark West“ erfolgt. Die Auswirkungen der Kaltluftschneisen und –entstehung sowie das Fehlen von Standortalternativen ist im Umweltbericht beschrieben und bewertet worden (u.a. S.25, 28, 30, 31, 34, 35, 36).</p> <p>Letztere sind Ergebnis der UVP und der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan (FNP) von 2011. Im Aufstellungsverfahren zum FNP hat der Stadtrat in Form der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Entscheidung hinsichtlich der Berücksichtigung und Gewichtung der Belange getroffen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich nicht um eine zusätzliche Fläche.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>Der Bebauungsplan findet seine nördliche Grenze am ehemaligen Legehennenbetrieb. Dieser Bereich ist bereits versiegelt und stark vorbelastet gewesen.</p> <p>Dem Stadtrat wurden die vorliegenden Informationen und Gutachten bereitgestellt. Die gesetzlichen Grundlagen sind aufgeführt und die Thematik der Kaltluftentstehung bzw. -schneisen im Umweltbericht behandelt. Während der Beteiligungsverfahren wurden die zuständigen Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange (u.a. Regierung von Mittelfranken, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaftsamt, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde) beteiligt und die Stellungnahmen in den Prozess der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Das Verfahren wird nach den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuchs fortgeführt.</p>
<p>Eine Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der Straße mit Alleebäumen und einem Grünstreifen ist im B-Plan ausdrücklich festzulegen, damit die Eingrünung des Gewerbegebietes dauerhaft ist.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen sehen umfangreiche Grünmaßnahmen vor. Neben Anpflanzungen auf den Grundstücken (Maßnahme C.1) sind Anpflanzungen im Bereich der Terrassenkante (Maßnahme C.2), Heckenpflanzungen im Bereich der Regenrückhalteteiche (Maßnahme C.3), Anlegen eines Waldmantels mit Saum (Maßnahme C.4) sowie eine Alleepflanzung im Bereich der Nördlinger Straße sowie Kammersteiner Straße vorgesehen. Die Maßnahmen dienen neben der ökologischen Kompensation dazu, den Übergang zur Landschaft harmonischer zu gestalten.</p> <p>Bei den Einfriedungsvorschriften wurde festgesetzt, dass zur offenen Landschaft hin (Grenzen des Geltungsbereiches sowie entlang der Maßnahmenflächen C.2 bis C.5) ausschließlich offene Einfriedungen (z.B. Drahtzäune, Metallgitter) bis maximal 2,50 m Höhe zulässig und sind und mit einer Hecke aus einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Die zu verwendenden Gehölze sind in der Pflanzliste zugeordnet.</p> <p>Durch diese Festsetzungen ist das gesamte Gewerbegebiet nach außen eingegrünt, was die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht unbedeutend verringert.</p>
<p>Eine im Stadtrat in letzter Zeit häufiger geforderte ökol. Bauleitplanung ist einzurichten.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine Vielzahl an Belangen gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dazu gehören u.a. auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>Landschaftspflege.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne (u.a. Bebauungsplan) sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Der Begriff der ökologischen Bauleitplanung ist gesetzlich nicht verankert. Eine Präzisierung kann unabhängig vom Stadtrat getroffen werden.</p>
<p>In den Wald westlich des Gewerbegebietes wurden bereits am Waldsaum Rodungsarbeiten vorgenommen, obwohl in den Bannwald nicht eingegriffen werden sollte.</p>	<p>Der Bannwald ist nicht Bestandteil des Bebauungsplangebiets. Etwaige Maßnahmen unterliegen dem Forstrecht, u.a. Art. 14 BayWaldG - Bewirtschaftung des Waldes.</p>
<p>Im bis jetzt wohnlich genutzten Bereich des Gewerbegebietes stehen größere Bäume, die als "zu Erhalten" festgelegt werden müssen: Diese müssen auch während der Abriss- und Bauphase geschützt werden.</p>	<p>Erhaltenswerte Bäume können nur aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die saP fordert nicht den zwingenden Erhalt dieser Bäume, die später in Mitten des Gewerbegebietes stehen würden. Die Einschränkung der Nutzbarkeit der Flächen im Gewerbegebiet durch den Erhalt stellt ein unverhältnismäßiges Maß dar. Diese Gründe liegen hier nicht vor. Der allgemeine Schutz obliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Schwabach.</p>
<p>Die in der SAP festgelegten Schutzmaßnahmen für den Gartenrotschwanz sind zeitnah zu realisieren. Die Brutzeiten der Vögel sind zu bedenken. Die Zauneidechse ist eine Art, die in Schwabach kaum mehr zu beobachten ist, Es ist besonders darauf zu achten, dass hier Schutzmaßnahmen greifen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der SAP auf Langfristigkeit anzulegen. Ein Gesamtmonitoring aus der Perspektive von Verlust von Landschaft mit Auswirkung auf die vorhanden gewesenen Arten ist nach 5-10Jahren erforderlich und dem Umweltausschuss vorzulegen.</p>	<p>Mit der saP wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert, bei deren Beachtung ein Konflikt mit dem Artenschutz nicht anzunehmen ist. Diese Maßnahmen werden beachtet und umgesetzt. Die Maßnahmen im Gewerbegebiet 2 betreffen bestehende private Anwesen. Solange die Eigentümer keine von den Vermeidungsmaßnahmen betroffenen Maßnahmen durchführen, besteht baulicher Bestandsschutz und artenschutzrechtlich kein Konflikt. Eine Verpflichtung, die Maßnahmen, anders als in der saP gefordert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, bereits jetzt umzusetzen, wäre sicher wünschenswert, jedoch fehlt die gesetzliche Grundlage. Unabhängig davon sollen die Grundstückseigentümer auf die Situation hingewiesen und eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen empfohlen werden. Im Bauleitplanverfahren ist der Artenschutz soweit zu prüfen, dass die Umsetzung der Planung nicht grundsätzlich unmöglich ist. Ein tief greifendes Monitoring ist gesetzlich nicht vorgesehen. Zudem stellt der Artenschutz auf die jeweilige Population und nicht auf das einzelne Lebewesen ab.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Es ist insgesamt zu prüfen, ob aufgrund der vielen Eingriffe in Natur und Landschaft eine erneute Aufstellung eines ABSP-Programms erforderlich ist. Auch das vor Jahrzehnten erstellte und immer wieder zu Rate gezogene Grebegutachten zur Entwicklung unserer Stadt ist erneut auf seine Wichtigkeit und Erneuerung zu prüfen.</p>	<p>Das bestehende ABSP- Programm (Arten- und Biotopschutzprogramm) wurde auf Beschluss des Bayerischen Landtags durch das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen im Jahr 2000 erstellt. Eine Fortschreibung dieses Programms obliegt damit nicht der Stadt Schwabach und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Die Nutzung von regenerativer Energie im Gewerbegebiet ist festzulegen. Eine Einschränkung bei der Einbindung von Solarelementen sind nicht zu akzeptieren. Die Begründung, dass damit dem Landschaftsbild Rechnung getragen würde, ist lächerlich. Das Landschaftsbild wird durch das Gewerbegebiet zerstört und nicht durch evtl. anzubringende Solarelemente beeinträchtigt!</p>	<p>Die Nutzung von regenerativen Energien ist im Gewerbepark West ausdrücklich erwünscht und zulässig. Einschränkungen in der Anbringung der Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen notwendig, wurden jedoch auf ein notwendiges Maß reduziert. Es ist unstrittig, dass die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild u.a. von der Höhe und der Art der Anbringung aufgesetzter Solar- und Photovoltaikanlagen abhängig sind. In Abwägung mit anderen Belangen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind die Festsetzungen vertretbar.</p>
<p>Es möge bitte aufgezeigt werden, wer die Infrastrukturkosten für Gas, Wasser, Strom und Abwasser bezahlt. Es möge bitte auch aufgezeigt werden, wieviel kostbares Trinkwasser durch notwendige Spülungen des Trinkwassersystems im Gewerbegebiet sinnlos verbraucht werden wird und wer das bezahlt. Es möge auch aufgezeigt werden, wieviel Niederschlagsversickerungswasser der Landschaft durch die Bebauung entzogen wird. Solche Detailinformationen sind notwendig, um die langfristigen Infrastrukturkosten für die Allgemeinheit aufzuzeigen.</p>	<p>Für die Infrastruktur Gas, Wasser und Strom sind die Stadtwerke Schwabach GmbH als Netzbetreiber und die Stadt Schwabach für den Kanal zuständig. Die Errichtung der Infrastruktur wird über Baukostenzuschüsse finanziert und nicht aus den Gebühren. Dabei sollen Synergieeffekte genutzt werden, indem Maßnahmen nachfolgend errichtet werden, um spätere Aufbrüche zu vermeiden. Die Dimensionierung der Netze ist in der Praxis immer schwierig, insbesondere auf Grund der unterschiedlichen Erfordernisse bei Gewerbeeinrichtungen, und basiert auf Erfahrungen, diese so auszulegen, dass eine spätere Verteilung und Erweiterung möglich ist und gleichzeitig keine Überdimensionierung stattfindet.</p> <p>Die Ausbauplanungen sind Aufgabe des Netzbetreibers und nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gleiches gilt für etwaige Folgekosten.</p> <p>Durch das Anlegen von Regenrückhaltebecken wird ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers gesammelt und gedrosselt in den Siechweihgraben geleitet. Dadurch wird so viel wie möglich Niederschlagswasser ortsnah dem Boden zugeführt, ohne diesen zu überlasten (z.B. Überschwemmung, Ausspülungen). Grundsätzlich sieht der Bebauungsplan die ortsnah Versickerung auch auf den gewerblichen Grundstücken vor (durch die Grundflächenzahl 0,8 versiegelter Anteil des Grundstücks max. 80%, versickerungsfähige Stellplätze), sofern diese Niederschlagswasser die</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Unbedenklichkeitsvoraussetzungen des DWA-Merkblattes M 153 erfüllen. Belastete Niederschlagswässer dürfen nicht ungereinigt versickert werden.
Die Errichtung einer Tankstelle ist auszuschließen. Sie würde das Ortsbild am Eingang zu unserer Stadt weiter verschlechtern.	Die Feststellung ist unbegründet. Im Stadtgebiet sind in der Regel in den Wohngebieten Tankstellen ausgeschlossen (Regelfall nach BauNVO: ausnahmsweise können zugelassen werden). Planerisch darf kein genereller Ausschluss erfolgen, so dass die Zulässigkeit im Gewerbegebiet in der Nähe einer Autobahnanschlussstelle vertretbar ist.
Zur weiteren Vermeidung von Lichtverschmutzung im Westen unserer Stadt ist von großen Lichtwerbeanlagen und Lichtwerbetürmen wie auf dem Kammersteiner Autohof abzusehen.	In den textlichen Festsetzungen sind umfangreiche Regelungen zu Werbeanlagen, deren Anzahl und Größe enthalten. Ohne diese Regelungen sind in Gewerbegebieten Werbeanlagen generell zulässig. Die Einschränkungen sind u.a. auf Grund der Nähe zur Bundesautobahn und Bundesstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig und begründbar. Eine restriktive Beschränkung bzw. ein kompletter Ausschluss widerspricht dem Grundsatz, dass Gewerbebetriebe ein Anrecht auf (Eigen-)Werbung haben und ist rechtlich nicht begründbar.
IHK Industrie- und Handelsgremium Schwabach (14.11.2014)	
Die abgegebene Stellungnahme zur frühzeitigen Unterrichtung vom 06.02.2014 und vom 27.03.2012 wird aufrechterhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zur Größe der Baufelder wurde in der Stadtratssitzung vom 28.03.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und betrifft nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfes. Eine erneute Abwägung erfolgt daher nicht, jedoch eine Ergänzung.
<u>Stellungnahme vom 06.02.2014</u> Die abgegebene Stellungnahme zur frühzeitigen Unterrichtung vom 27.03.2012 wird aufrechterhalten.	Die Stellungnahme vom 27.03.2012 wird Bestandteil der Abwägung.
<u>Stellungnahme vom 27.03.2014</u> Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird ausdrücklich begrüßt. Dadurch wird es möglich, dem äußerst großen Bedarf an neuen Gewerbeflächen zumindest teilweise gerecht zu werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Im Moment sind innerhalb des Bebauungsplanentwurfes 8 Baufelder vorgesehen. Trotz der gegebenen Topographie sollte überprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, bei einer entsprechenden Nachfrage, diese Bauflächen auch zusammenzulegen, so dass gegebenenfalls auch größere Firmen untergebracht werden können. Bei der Planung der Erschließungsstraßen sollte es möglich sein, einzelne Querschließungen auch entfallen lassen zu können, zumindest sollten sie nicht gleich gebaut werden. Das Industrie- und Handelsgremium Schwabach bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Größe der Baufelder ergibt sich aus der Erschließung und der Tatsache, möglichst größere zusammenhängende Flächen zu realisieren, die bei Bedarf kleiner parzelliert werden können. Eine weitere Reduzierung der derzeitigen Stichstraßen ließe eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebiets entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht zu und ist daher nicht möglich. Der Bau der Straßen richtet sich nach der Ausbauplanung, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.</p>
<p>Regierung von Mittelfranken (11.11.2014)</p>	
<p>Gegen den im Auslegungsverfahren befindlichen Entwurf wurden zuletzt mit Schreiben vom 04.02.2014 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben. Diese Stellungnahme vom 04.02.2014 wird aufrechterhalten und wie folgt ergänzt: Es handelt sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans S-110-10 um keine städtebaulich integrierte Lage, die nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - für Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu fordern ist (vgl. LEP Kapitel 5.3.2). Nach dem Satzungsentwurf sind im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Davon ausgenommen werden können Verkaufsstellen, die in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweils ansässigen Gewerbebetrieb stehen (Verkauf ausschließlich vor Ort produzierter Waren mit nicht zentrenrelevantem Sortiment) und die in ihrer Funktion und Fläche deutlich untergeordnet sind (vgl. textliche Festsetzungen, A.1 .3). Zentrenrelevante Sortimente umfassen gemäß der zugrundeliegenden Schwabacher Liste nicht die Sortimente Elektrogeräte und Campingartikel. Da diese Sortimente nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gehören und auch Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben den Einzelhandelszielen in Kapitel 5.3 des LEP unterliegen, wird empfohlen, auch die Sortimente Elektrogeräte und Campingartikel im Geltungsbereich auszuschließen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Feststellungen entsprechen dem Grundsatz, die Gewerbeflächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe zur Verfügung zu stellen und nicht der Einzelhandelsnutzung. Der Direktverkauf vor Ort produzierte Waren soll in geringem Umfang möglich sein. Der Ausschluss der Sortimente Elektrogeräte und Campingartikel wird entsprechend der Anregung in Anlage 3 des Satzungstextes aufgenommen.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><u>Abschließende Hinweise:</u> Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - sowie des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken RP 7 (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.</p>	<p>Der Planungsverband der Industrieregion Mittelfranken und der Regionsbeauftragte wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen den Bauleitplan geäußert.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 04.02.2014</u> Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange zur o.a. Bauleitplanung der Stadt Schwabach wie folgt Stellung: Gegen den im Auslegungsverfahren befindlichen Entwurf wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben (vgl. Schreiben vom 20.03.2012). Diese Stellungnahme vom 20.03.2012 wird in vollem Umfang aufrechterhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme vom 20.03.2012 wird Bestandteil der Abwägung.</p>
<p><u>Abschließende Hinweise:</u> Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP – sowie des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken RP 7 (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.</p>	<p>Der Planungsverband der Industrieregion Mittelfranken und der Regionsbeauftragte wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen den Bauleitplan geäußert.</p>
<p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde sowie der Genehmigung selbst wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.</p>	<p>Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da dieser aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach entwickelt wird.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><u>Stellungnahme vom 20.03.2012</u> Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Der o.a. Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben. Begrüßt wird der Einzelhandelsausschluss bzw. die Festsetzung nach A. 1.3, mit der einer früheren Forderung der höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nachgekommen wird.</p> <p>Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - sowie des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken RP-7-(§4 Abs. 1 ROG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.</p> <p>Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Der Planungsverband der Industrieregion Mittelfranken und der Regionsbeauftragte wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen den Bauleitplan geäußert.</p>
<p>Staatliches Bauamt Nürnberg (04.11.2014)</p>	
<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplanes zu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“
Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)**

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Vermessungsamt Schwabach (14.11.2014)</p> <p>Mit den o.a. Planänderungen besteht Einverständnis. Die vom Vermessungsamt Schwabach wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch die Änderungen nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt (10.11.2014)</p> <p>Wir haben keine neuen Anmerkungen und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.02.2012 bei der frühzeitigen Beteiligung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus der Stellungnahme vom 29.02.2012 wurden in der Stadtratssitzung vom 28.03.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Eine erneute Abwägung erfolgt daher nicht.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 29.02.2012</u></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Einwände. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Ein Oberflächengewässer befindet sich nicht im überplanten Gebiet. Die Entwässerung soll im Trennverfahren erfolgen. Das Niederschlagswasser soll gedrosselt in den Siechweihergraben eingeleitet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Grundsätzliche Hinweise zur Abwasserbeseitigung:</u> Verkehrsflächen und Pkw-Stellplätze in einem Gewerbepark können stark verunreinigt sein. Nach DWA-Merkblatt 153 errechnet sich dies in Abhängigkeit von der Nutzung der Betriebsflächen und der zu erwartenden Verkehrsbelastung.</p>	<p>Die Verunreinigung ist u.a. abhängig von der jeweiligen Nutzung. Die Belastung aus der Luftverschmutzung wurde durch die Nähe zur BAB 6 und B 466 als stark angenommen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Verfahren nach BImSchG sind u.a. eine detaillierte Betriebsbeschreibung und ein Lageplan einzureichen sowie der Nachweis nach dem DWA-Merkblatt M 153. Ein entsprechender Hinweis D.10 ist im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Eine durchlässige Gestaltung von Verkehrs- und sonstigen Betriebsflächen lässt sich mit den Grundsätzen des Grundwasserschutzes grundsätzlich nur vereinbaren, wenn die stoffliche Belastung des Regenwasserabflusses nicht</p>	<p>Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Verfahren nach BImSchG sind u.a. eine detaillierte Betriebsbeschreibung und ein Lageplan einzureichen sowie der Nachweis nach dem DWA-Merkblatt M 153. Im Bebauungsplanentwurf</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

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

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	
<p>Feuerwehr (über Ref.2, 25.11.2014)</p> <p>Ergänzend zu der Stellungnahme vom 22.01.2014 (Anlage) nochmals folgende Hinweise: Letzte Woche erging von Seiten der Feuerwehr eine Stellungnahme an das den Brandschutznachweis prüfenden Ingenieurbüro, bezüglich des Neubaus einer Logistikhalle der Firma mister*lady GmbH in dem o.g. Gewerbepark. Im Brandschutzkonzept für das o.g. Gebäude geht der Konzeptsteller von einer in dem Gewerbepark vorhandenen Löschwassermenge nach IndBauR von 192 m³/h über 2 Stunden aus dem öffentlichen Hydrantennetz im Umkreis von 300 m aus. Nach unserem Kenntnisstand steht diese Löschwassermenge in diesem Gewerbegebiet aus dem öffentlichen Hydrantennetz nicht zur Verfügung. Dies wurde von uns dem mit der Prüfung beauftragten Ingenieurbüro NK Prüfindgenieure für Brandschutz GmbH mitgeteilt.</p>	<p>Brandschutz ist eine Aufgabe der Gemeinde, in diesem Fall der Stadt Schwabach. Im DVGW Merkblatt W 405 sind Richtwerte für den Löschwasserbedarf, bezogen auf den Normalfall, d.h. die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung. Der Nachweis der Löschwassermenge ist für mindestens zwei Stunden zu führen. Bei der Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz muss auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung aufrechterhalten bleiben. Zudem dürfen keine unübersehbaren Risiken z.B. hinsichtlich der Qualität des Trinkwassers eingegangen werden.</p> <p>Für die Trinkwasserversorgung sind im Auftrag der Stadt Schwabach die Stadtwerke Schwabach zuständig. Unter Beachtung der v.g. Kriterien (insbesondere der Trinkwasserqualität) ist für das Gewerbegebiet West eine Löschwasserversorgung von 96m³/h (für min. 2 Stunden) über das Trinkwassernetz gesichert. Dies entspricht dem mittleren Wert für Gewerbegebiete.</p> <p>Im Verfahren wurde geprüft, eine höhere Löschwassermenge (der höchste Wert für Gewerbe- und Industriegebiete von 192m³/h (für 2 Stunden) bereitstellen zu können. Jedoch lassen sich diese Möglichkeiten nicht umsetzen: Vergrößerung der Leitungsquerschnitte im Trinkwassernetz (Verkeimungsgefahr), Ausbildung von Löschwasserteichen (flächenintensiv und Problem der Verdunstung), Einbau von Löschwasserzisternen im Abstand von 300m (wirtschaftlich nicht vertretbar). Die verfügbare Löschwassermenge ist im Bebauungsplan als Hinweis enthalten.</p> <p>Anhand der festgesetzten Art der baulichen Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet – ist für die meisten Gewerbebetriebe die bereitgestellte Löschwassermenge ausreichend.</p> <p>Der Objektschutz (Brandschutzplaner des Vorhabenträgers) ist mit der Bereitstellung des Löschwassers zuständigen Stelle (Stadtwerke Schwabach) abzustimmen. Für den Objektschutz sieht die Industriebaurichtlinie ver-</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	schiedene Möglichkeiten vor (z.B. Ausbildung von Brandabschnitten, Ausbildung der Außenhülle, Sprinkleranlage), die Brandschutzanforderungen auch bei 96m³/h verfügbarer Löschwassermenge zu erfüllen. Anderenfalls kann für den Objektschutz die zusätzliche Löschwassermenge über z.B. Löschwasserbehälter durch den Vorhabenträger bereitgestellt werden.
<p><u>Stellungnahme vom 22.01.2014</u> Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz</p> <p>Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.</p> <p>Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen.</p> <p>Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.</p> <p>Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen</p>	<p>Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden, soweit es den Bauungsplanentwurf und die dazu notwendige Verkehrsplanung betrifft, berücksichtigt. Der Stadtbrandrat wurde im weiteren Verfahren beteiligt und wird bei einer erneuten Planauslegung weiterhin beteiligt werden.</p> <p>Das Hydrantennetz wird nach den genannten Regelwerken ausgebaut. Der Stadtbrandrat ist im Planungsprozess einbezogen. Hinweis auf Kontrolle an IBA und Stadtwerke</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so ausgelegt, dass sie ungehindert von Feuerwehrfahrzeugen bis 16 t befahren werden können, da die Straßen im Gewerbegebiet für Lastzüge ausgebaut werden (Fahrbahnbreite: 6,50 m; Wendehammer mit 25 m Außendurchmesser).</p> <p>Die Hauterschließung gliedert das Gewerbegebiet in größere Baufelder. Diese werden, je nach Bedarf, ggf. geteilt. Gebäude können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sollte der Abstand von 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche überschritten werden bzw. besondere Anforderungen an den Objektschutz bestehen, wird dies im Bauantrag bzw. der Genehmigung nach BImSchG objektbezogen geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleit-</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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.</p> <p>Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.</p>	<p>planung. Die Anforderungen des Brandschutzes werden im Bauantrag bzw. der Genehmigung nach BImSchG objektbezogen geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brandschutzes werden im Bauantrag bzw. der Genehmigung nach BImSchG objektbezogen geklärt.</p>
<p>Straßenverkehrsamt (über Ref.2, 25.11.2014)</p>	
<p>Von Seiten des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Einwände gegen die Bebauungsplanänderung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde (über Ref.2, 25.11.2014)</p>	
<p>Im Planblatt ist die als Vermeidungsmaßnahme geforderte Eingrünungsmaßnahme C.3 entlang der Nordwestgrenze des Planungsgebiets als Signatur „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichnet, sie befindet sich jedoch größtenteils innerhalb des Baufensters. Wenn das Baufenster entsprechend für eine Bebauung genutzt wird, kann die erforderliche Anpflanzung nicht erfolgen. Das Baufenster sollte deshalb entsprechend verkleinert werden.</p>	<p>Die Planungsabsichten sehen die Pflanzmaßnahme C.3 an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle vor. Es ist nicht vorgesehen, die Pflanzfläche bebauen zu dürfen. Dies schließt sich auch durch die textlichen Festsetzungen aus. Zur Klarstellung der Planungsabsicht wird die Signatur der Baugrenze unter Ausschluss der Pflanzfläche begrenzt. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 20.02.2014 mitgeteilt, wird ein Monitoring über die Umweltauswirkungen dringend empfohlen. Dies sollte zum Standard eines Umweltberichts gehören. Für die externen Ausgleichsflächen ist dies in den Maßnahmenplänen vorgesehen, sollte aber auch für die Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs gelten. Auch hinsichtlich der übrigen Auswirkungen, insbesondere für das Klima, ist ein Monitoring wünschenswert und bereits im B-Plan festzulegen.</p>	<p>Der Umweltbericht wird hinsichtlich der Monitoringmaßnahmen ergänzt.</p>
<p>Die Vermeidungsmaßnahme 6 (Eingrünung) in den textlichen Festsetzungen B.5 sollte hier auch als erforderliche Vermeidungsmaßnahme gekennzeichnet</p>	<p>Der Festsetzungsinhalt bzw. das damit verfolgte Ziel ändert sich durch die Anregung nicht. Redaktionell wird die Festsetzung konkretisiert.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
werden, von der es keine Ausnahmen geben kann und die mit Fertigstellung der Gebäude ebenfalls fertiggestellt sein muss.	
Die UNB begrüßt ausdrücklich die Festsetzungen zum 20m- Streifen zum Waldrand I LSG. Soweit die Flächen nicht zur Ver- und Entsorgung genutzt werden, sollte zusätzlich festgelegt werden, dass die Flächen zu begrünen sind oder, soweit es sich um Fahrflächen (z. B. für die Feuerwehr) handelt, als Rasenpflaster anzulegen. Soweit irgendwie möglich, sollte eine komplette Versiegelung (von der verpflichtenden Heckenpflanzung abgesehen) verhindert werden.	Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche sind die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzmaßnahmen C.1 umzusetzen. Einfriedungen sind entsprechend der Festsetzung B.5 zu hinterpflanzen. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst nicht den 20m-Streifen am Bannwald. Die textlichen Festsetzungen A.4 schließen in diesem Bereich die Errichtung von Gebäuden aus. Die komplette Begrünung dieses Bereiches schränkt die Gewerbenutzung unvertretbar ein. Im Zuge der Bauberatung wird versucht, die erforderlichen Pflanzmaßnahmen schwerpunktmäßig in diesen Bereich zu konzentrieren. Der Anregung hinsichtlich der Verpflichtung dazu wird nicht entsprochen.
Es wird nochmals auf die Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Höhlenbrüter hingewiesen. Diese sollten im Bebauungsplan auf jeden Fall enthalten sein (z. B. als Alternative Baumerhalt oder Nistkästen), da sie bei der Umwandlung der derzeit noch als Wohnbebauung genutzten Flächen relevant werden. Zu diesem Zeitpunkt sind jedoch die Einflussmöglichkeiten der UNB gering (keine Genehmigungspflicht z. B. für den Abbruch der Gebäude bzw. die Baumfällung).	Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan enthalten (Festsetzung C.3 und Hinweis D.5). Mögliche Festsetzungen sind an den abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden. Die Formulierung wird redaktionell überarbeitet, um die Bedeutung mehr herauszustellen. Unabhängig von etwaigen Genehmigungspflichten oder Erlaubnissen hat der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Vorschriften (diesen Bebauungsplan als Satzung) einzuhalten. Evtl. Verstöße können Konsequenzen nach sich ziehen (z.B. Verletzung der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes). Die Kontrolle der Einhaltung des Artenschutzes gehört zum Aufgabenbereich der Unteren Naturschutzbehörde.
Untere Immissionsschutzbehörde (über Ref.2, 25.11.2014)	
Das Thema Lärmschutz ist durch die aktuellen Änderungen nur am Rande tangiert. Es wird gebeten, die Formulierung auf Seite 9 der Begründung „Die Orientierungswerte der DIN 18005- Schallschutz im Städtebau – mit tags: 6.00- 22. 00 Uhr von 65 dB(A) und nachts: 22.00-6.00 Uhr sowie sonn- und feiertags von 55 dB(A) sind eingehalten bzw. werden unterschritten. “	Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – mit tags 6:00-22:00 Uhr von 65 dB(A) und nachts 22:00-6:00 Uhr mit 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) waren Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung. Weil Überschreitungen im Nahbereich der B 466 vorliegen, wurden in diesen Bereichen Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonal ausgeschlossen. Die Begründung wird in diesem Punkt konkretisiert.

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
kritisch zu überprüfen. Zum einen geht aus dem schalltechnischen Gutachten hervor, dass im Süden des Plangebietes und entlang der B 466 Überschreitungen der DIN 18005 vorliegen. Zum anderen ist der Verweis auf „sonn- und feiertags“ zumindest ungewöhnlich und sollte deshalb entfallen. Außerdem sollte der Zahlenwert „55 dB(A)“ in „55 bzw. 50 dB(A)“ geändert werden.	

Öffentlichkeit

keine Stellungnahmen eingegangen