

Bebauungsplan S-111-12 „ Am Dillinghof“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB in V. m. § 4 BauGB- öffentliche Auslegung vom .24.11.2014 bis 30.12.2014

Zusammenfassung der themenbezogenen Erläuterungen zu den eingegangenen Stellungnahmen

Auf Grund des Umfangs der vorgebrachten Stellungnahmen zum o. g. Bebauungsplan werden diese nachstehend in themenbezogene Problembereiche mit Erklärungen zu den Planungsinhalten zusammengefasst und zu den jeweiligen Einzelanregungen herangezogen. Bei einigen Stellungnahmen, die sowohl Belange des Bebauungsplanes S-111-12 „ Am Dillinghof“ als auch der 2. Teiländerung des FNP betrafen, konnten Inhalte nicht exakt abgegrenzt werden. Daher wurde der Wortlaut dieser Stellungnahmen im vollen Umfang sowohl bei der Abwägung dieser Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren wie auch im Verfahren zur 2. Teiländerung des FNP wiedergegeben.

Hinweis: Die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen (grauer Text) bezogen sich auf die Nummerierung aus der Abwägungstabelle zu diesem Verfahrensschritt. In diesem Zusammenhang wird auf diese Abwägungstabelle, die der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 07.10.2014 behandelt hat, verwiesen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
A) Kleinklimatische Situation im Bereich der Planung	<p>Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan südlich der Waikersreuther Straße wurde im Jahre 1998 ein klimatisches Gutachten vom Dr. Thomas Carl vom Fachbüro „CARL + SAMIMI“ erarbeitet. Das Planungsgebiet „Am Dillinghof“ liegt weniger als 100 m entfernt vom untersuchten Gebiet. Daher wurden die Ergebnisse dieses Gutachtens für die Beurteilung der klimatischen Situation im Bereich der Planung herangezogen.</p> <p>Der Gutachter stellte fest, dass südwestlich des Planungsgebietes Kaltluft gebildet wird, welche entlang des Siechweihergrabens talwärts strömt. Diese Kaltluft erreicht jedoch nicht die Innenstadt, da sie zuvor am jetzigen/bisherigen Bebauungsrand gestaut wird.</p> <p>Da das Neubaugebiet im Anschluss an einer bestehenden Sied-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>lung westlich der Brandenburger Straße erfolgen soll, wird die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung) nicht erheblich verschlechtert (bereits vorhandene Barrierewirkung der bestehenden Bebauung). Das für die Stadt Schwabach im Jahre 2000 erstellte Arten- und Biotopschutzprogrammes bestätigt diese Barrierewirkung.</p> <p>Die Kaltluftbahnen im Bereich des Siechweihergrabens werden leicht durch den nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches beeinflusst. In diesem Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1131/2 existiert schon bereit ein Baurecht gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes S-4-62. Da der Bebauungsplan kein neues Baurecht im o.g. Bereich auslöst, wird die zu erwartende geringfügige Beeinträchtigung der Kaltluftbahn als vertretbar angesehen.</p> <p>Mit der geplanten ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung wird der Luftaustausch zwischen den Flächen nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Für die belastungsgefährdeten Bereiche des Stadtkerns mit seiner dichten Bebauung konnte keine Ausgleichswirkung durch die festgestellte Kaltluftbewegung im Siechweihergraben nachgewiesen werden.</p> <p>Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-111-12 werden gegenüber dem Gesamttraum als wenig erheblich eingestuft. Es wird zwar ein ca. 1,8 ha großer Bereich (früher als landwirtschaftliche Fläche) dem Kaltluftentstehungsgebiet überplant, die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können jedoch ihrer Funktion als Frischluftproduzent auch zukünftig nachkommen.</p> <p>Für das Schutzgut Klima/Luft kann das festgestellte Konfliktpotenzial durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen so reduziert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen ist.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>B) Verkehrsanbindung und Verkehrsbelastung</p>	<p>Die neue Siedlungsfläche entsteht in Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur und nutzt das bestehende Verkehrser-schließungsnetz.</p> <p>Die zur Erschließung herangezogenen, bestehenden Wohnstra-ßen sind gemäß der „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstra-ßen“ (RASt 06) für bis zu 4000 Pkw-Fahrten am Tag ausgelegt. Nach den Mobilitätskennziffern aus „Mobilität in Deutschland“, regionale Aufstockung (MiD 2002) und dem Verkehrsentwick-lungsplan von 2004 ergeben sich aus den derzeitigen Einwoh-nerzahlen etwas über 900 Pkw-Fahrten pro Tag im Bestand und durch die ca. 90 zusätzlichen Einwohner ca. 140 zusätzliche Pkw-Fahrten am Tag.</p> <p>Nimmt man in einem Worst-case-Szenario an, 90 % aller Wege würden mit dem Pkw zurückgelegt, ergeben sich im Bestand ca. 1.700 Pkw-Fahrten und ca. 250 zusätzliche Pkw-Fahrten durch das neue Baugebiet.</p> <p>In der Summe von Bestand und Planung ergeben sich je nach Szenario 1.000 bis 1.900 Pkw-Fahrten am Tag.</p> <p>Statistisch gerechnet, ergibt es sich in Schwabach ca. 2,3 Ein-wohner pro Haushalt. Die 90 zukünftigen Einwohner sind ein langjähriger Durchschnitt.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Abschätzung des Verkehrsaufkom-mens in Bestand und Planung nach den „Hinweisen zur Schät-zung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der FGSV ergänzt. Für den Bestand ergeben sich nach dieser Methode rund 1.250 Pkw/24 h.</p> <p>Um zu überprüfen, ob die Abschätzung im Bestand den tatsäch-lichen Verhältnissen entspricht und die Parameter für das zu-künftige Verkehrsaufkommen korrekt sind, wurden im Zeitraum 23.02-29.03.2015 Verkehrszählungen an allen Zufahrtsstraßen in das Gebiet mit Seitenradargeräten durchgeführt.</p> <p>Die Zählungen haben ergeben, dass im Bestand im Durchschnitt 1.140 Fahrzeuge pro Tag die Zufahrtsstraßen nutzen (Ziel- und Quellverkehr). Der Maximalwert beträgt 1.340 Kfz/24 h. Der</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>berechnete Wert zum bestehenden Verkehrsaufkommen liegt zwischen Durchschnitt und Maximalwerten. Das bedeutet dass die Parameter für die Berechnung richtig gewählt sind.</p> <p>Nach der gleichen Berechnungsmethode wurden bei der Planung zusätzlich ca. 160 Fahrzeuge pro Tag ermittelt. In der Summe von Bestand und Planung ergeben sich rechnerisch bei ca. 1.400 Pkw-Fahrten pro Tag. Legt man die gezählten Maximalwerte zugrunde ergeben sich ca. 1.500 Pkw/ 24 h.</p> <p>Auch dieses geeichtes Berechnungsverfahren belegt, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen weit unter der o.g. Belastungsgrenze für Wohnstraßen liegt.</p>
<p>C) Autobahn, Nördlinger Straße- Lärmimmissionen</p>	<p>Im Rahmen des durchgeführten Bebauungsplanverfahrens S-87-96 zwischen Laubenhaid- und Nördlinger Straße wurde im Jahre 1997 ein Lärmschutzgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung der Insumma Umwelt GmbH i.d.F. vom 10.02.1997. Nach Berücksichtigung aller örtlichen Gegebenheiten ist der Gutachter zum Ergebnis gekommen, dass für die Bebauung im Bereich der Laubenhaidstraße keine Lärmschutzvorkehrungen notwendig sind. Das geplante Gebiet liegt noch weiter entfernt von der Nördlinger Straße und der Autobahn.</p> <p>Auch die Auswertung der lärmschutztechnischen Berechnung aus dem Planfeststellungsverfahren zur 6-streifigen Ausbau der Autobahn A6 für das Gebiet „Am Hohen Hof“ aus dem Jahre 2013 hat sich ergeben, dass am nördlichen Rand des Planungsgebietes nur vereinzelt passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären.</p> <p>Das Neuplanungsgebiet liegt fast 1 km weit entfernt von dem o. g. Gebiet, so dass keine Überschreitung der zulässigen Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten sind.</p>
<p>D) Chronologie des Verfahren und der erfolgten Voruntersuchungen</p>	<p>Die Chronologie der Voruntersuchungen der Alternativfläche sowie des Erwerbs der Flächen im Planungsgebiet stellt sich wie folgt dar:</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>Am 20.10.2009 hat der CSU Antrag auf Ausweisungen eines Gebietes für kostengünstiges Bauen für junge Familien im Stadtrat gestellt.</p> <p>Im Vorfeld der Planungsarbeiten wurde der Stadtrat über das das Untersuchungsergebnis der geeigneten Flächen für ein derartiges Projekt informiert.</p> <p>Nach der Auswahl einer für die formulierte Zielsetzung geeigneten Fläche, hat der Stadtrat Beschluss zum Grunderwerb der Fläche westlich der Brandenburger Straße gefasst.</p> <p>Erst danach wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-11-12 „Bauen für junge Familien“ mit einem zu diesem Zeitpunkt kleineren Geltungsbereich (ohne der Fl.Nr .1132) am 30.11.2012 im Stadtrat gefasst. Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.01-22.02.2013 hat ergeben, dass noch ein weiteres Grundstück Fl.Nr 1132 in dem Geltungsbereich aufgenommen werden kann.</p> <p>Somit hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.09.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 22.04 - 16.05.2014 durchgeführt. Die Abwägung der Stellungnahmen aus diesem Verfahrensschritt erfolgte in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 07.10.2014. Dieser beschloss in der gleichen Sitzung die Durchführung der öffentlichen Auslegung.</p> <p>Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 24.11.2014 bis 30.12.2014 durchgeführt.</p>
E) Baustraße	<p>Die geplante Baustraße westlich des Plangebietes soll die Bewohner der umliegenden Wohngebiete vom Baustellenverkehr weitestgehend entlasten.</p> <p>Beim Rückbau dieser Baustraße wird die ursprüngliche Beschaffenheit des Bodens wieder hergestellt.</p> <p>Es ist festgelegt, dass die Baustraße für einen Zeitraum von wenigen Jahren als Hauptbaustellenzufahrt zum Baugebiet dienen soll.</p> <p>Der mit dem Grundstückseigentümer angeschlossene Pachtvertrag für diese Fläche der Baustraße beläuft sich auf 5 Jahre.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>Nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme und einem Großteil der Baumaßnahme wird der Oberboden der Baustraße beim Rückbau in den ursprünglichen Zustand versetzt und die fehlende Heckenpflanzung auf der 10m x10 m große Ausgleichsfläche Nr.3 ergänzt.</p> <p>Eine dauerhafte Anbindung des Planungsbereiches über Uigenauer Weg ist nicht vorgesehen, da sie den Naturraum erheblich beeinträchtigen und die landwirtschaftlichen Flächen zerschneiden würde.</p>
<p>F) Erhalt der Eiche und des Biotops Hohlweg</p>	<p>Der Geltungsbereich der Planung erfasst nur die Flächen südlich des Hohlweges. Der Verbindungsweg sowie die Heckenanteile nördlich dieses Weges liegen außerhalb des Planungsgebietes und sind somit nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Hohlweghecke wurde im Rahmen der Erstellung des Arten- und Biotopschutzprogrammes für die Stadt Schwabach im Jahr 2000 detailliert kartiert. Zum Zweck der Dokumentation wird im weiteren Verfahren eine fotografische Dokumentation den Planunterlagen beigelegt. Die beiden Biotope im Geltungsbereich der Planung werden durch die vorgenommene Festsetzungen wie folgt geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die als Biotop Nr. 379 erfasste Hecke wird als zu erhalten mit Signatur „Umgrenzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Sie ist vor jeglicher Bebauung freizuhalten. • Der Abstand zur geplanten Bebauung wird auf 8,0 m festgelegt. • Ergänzend gilt die Vermeidungsmaßnahme V1: Diese Fläche ist während der Bauarbeiten durch einen Schutzzaun vor Beeinträchtigung zu schützen. • Das Biotop Nr. 380 (Eiche mit Kronentrauf von 11,0 m

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>Radius) wird durch die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen“ geschützt. Vor Baubeginn ist ein 3 m hoher, ortsfester Schutzzaun in 11 m Radius rund um den Baumstamm aufzustellen. Der Traufbereich ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Beeinträchtigungen(= Versiegelungen, Plasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freizuhalten. Während der Bauphase ist die DIN 18 920 zu beachten.</p> <p>(s. auch Punkt 8.4 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen des Umweltberichts).</p> <p>Als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigten Heckenanteile entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr 1131/2 (Lebensraumverlust von heckenbrütenden Vogelarten) wird im Zuge der übrigen Kompensationsmaßnahmen eine ca. 10 m breite und ca. 1676 m² große ökologische Ausgleichsfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.</p>
<p>G) Änderung der Baugebietsbenennung</p>	<p>Eine Namensgebung erfolgte rechtzeitig vor der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses zum obigen Bebauungsplan. Die frühere Bezeichnung westlich der Brandenburger Straße- „Bauen für junge Familie“ diente in der Phase der Grundlagenermittlung nur als Arbeitstitel.</p> <p>Bei der gewählten Namensgebung wurde Bezug auf die Lage im Stadtgebiet genommen. Sie basiert auf den Aufzeichnungen aus der Chronik der Stadt Schwabach (Seite 140) und ist eng mit diesem Stadtteil wie auch mit dem Dillinghofweg verknüpft.</p> <p>An den Zielen der Planung, kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, hat sich durch die neue Namensgebung nichts geändert.</p>
<p>H) Geplanter Fuß- und Radweg entlang der westlichen Grenze der vorhandenen Bebauung an der Brandenburger Straße</p>	<p>Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist u.a. die Aufnahme aller wichtigen Fußverbindungen aus der Umgebung in das neue Wegesystem des Neubaugebietes. Die wurde erreicht, in dem die bereits bestehenden Verbindungen an das Erschließungs-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>netz des Neubaugebietes angebunden wurden.</p> <p>Die wichtige Nord-Süd Verbindungsachse entlang der Grenze zum bestehenden Wohngebiet an der Brandenburger Straße wird im Bebauungsplan aufgenommen und als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.</p> <p>Er wird somit weiter hin erhalten und den Anwohnern der gesamten Siedlung Laubenhaidstraße / Brandenburger Straße dienen. Gleichzeitig wird er zum Teil (südlicher Abschnitt) auch weiter hin, wie bisher als Erschließung für die landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr.1132/2 dienen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt bezüglich dieses Weges Ziele fest, die teilweise von den angrenzenden Eigentümern abhängt. Dieser Umstand ist für die Festsetzung im Bebauungsplan als Rad- und Fußweg jedoch unschädlich.</p> <p>An dieser Zielsetzung des Bebauungsplanes wird weiterhin festgehalten.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth (24.11.2014)</p>	
<p><u>Bereich Landwirtschaft:</u> Wir verweisen auf unsere zum Bebauungsplan S-111-12 „Bauen für junge Familien westlich der Brandenburger Straße“ abgegebene Stellungnahme vom 28.01.2013. Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, sind uns nicht bekannt. Weitere Bedenken bestehen nicht.</p>	<p>Die Anregung aus der Stellungnahme vom 28.01.2013 wurde in der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 07.10.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen (s. nachstehende zitierte Stellungnahme in grauer Schrift). Zur Klarstellung wird diese Stellungnahme erneut abgegeben.</p> <p>Durch die Baugebieterschließung werden keine Dränagen bzw. vorhandene Entwässerungseinrichtungen angeschnitten bzw. aufgedeckt. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft auch weiterhin möglich. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Geruchsimmissionen, die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, eingegangen. Aus der Abwägung der beiden</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	Belange sind keine Auflagen erforderlich.
Bereich Forsten: Forstliche Belange sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.01.2013	
<u>Bereich Landwirtschaft:</u> Die Ackerflächen südlich und westlich des vorgesehenen Baugebietes entwässern hangabwärts nach Norden zum „Siechweihergraben“ Falls durch die Baugebieterschließung Dränagen und Entwässerungseinrichtungen angeschnitten bzw. aufgedeckt werden, sind diese weiter funktionsfähig zu erhalten. Wirtschaftsdüngerausbringung und Erntearbeiten auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft auch weiterhin möglich sein. Ansonsten bestehen keine Bedenken.	Durch die Baugebieterschließung werden keine Dränagen bzw. vorhandene Entwässerungseinrichtungen angeschnitten bzw. aufgedeckt. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft auch weiterhin möglich. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Geruchsimmissionen, die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, eingegangen. Aus der Abwägung der beiden Belange sind keine Auflagen erforderlich
Bayerischer Bauernverband, Roth (27.11.2014)	
Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
BUND Naturschutz in Bayern, Schwabach (30.12.2014)	
Bitte beachten Sie, dass die bisher zum Verfahren abgegebenen Stellungnahmen weiterhin gelten.	Die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 07.10.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen (s. nachstehende zitierte Stellungnahme in grauer Schrift).
Entgegen der in der Begründung getroffenen Aussage dient das geplante Baugebiet unserer Meinung nach nicht zur Arrondierung einer Bebauung. Durch die derzeitige Abgrenzung mit einer großen Hecke war bisher eine Arrondierung zur landwirtschaftlichen Fläche und zum Talbereich bereits gegeben.	Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des aufgestellten Bebauungsplanes wurde so festgelegt, dass sie sich in der Verlängerung an der Flucht des bestehenden Wohngebietes Franz-Peter-Seifert Straße orientiert. Dadurch entsteht eine neu fest definierte Ortsrandangrenzung zum Uigenauer Weg. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Im Planungsgebiet befinden sich Wiesen mit altem Baumbestand, wertvolle Heckenstrukturen und Ackerflächen. Es befinden sich drei gelistete Biotope aus der Biotopkartierung der Stadt Schwabach (379, 380 und 381) auf der bezeichneten Fläche. Laut saP sind u.a. auch einige seltene Arten (Fledermausarten, z.B. Zwergfledermaus und kl. Bartfledermaus und Vögel, z.B. Feldlerche) von dem Baugebiet betroffen.	In der Begründung und dem Umweltbereich wurden die o.g. Biotope jetzt detailliert beschrieben. Die vorkommenden und potenziellen Fledermausarten sind ausführlich in der saP (Stand November 2014) genannt. Die saP wurde zum Bestandteil der Planunterlagen gemacht. Der Um-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	weltbericht nimmt Bezug auf diese saP. Der Anregung wurde entsprochen.
<p>Zum aktuellen Planungsstand möchten wir ebenfalls Stellung nehmen: Unserer Forderung nach Übernahme der in der saP genannten Vermeidungsmaßnahmen VI-5, AI und der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF 1 und 2 wurde zum größten Teil nachgekommen. Bitte beachten Sie aber auch die Schutzzäunung der Hecke Biotop 379. Der Erfolg der Sicherungsmaßnahmen CEF 1 und 2 ist zu überprüfen und ggf. die Sicherung längerfristig zu gewährleisten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Schutz der Biotope wird in den textlichen Festsetzungen entsprechend der Anregung ergänzt. Demnach ist vor der Bautätigkeit einen Schutzzaun an der südlichen Abgrenzung der Hecke Biotop 379 zu errichten. Der Anregung wurde Rechnung getragen.</p>
<p>Auch weiterhin ist nicht ersichtlich, wie die Hecke mit Hohlweg (Biotop 379) im Norden vertraglich gesichert ist. Erfahrungen in anderen Baugebieten haben gezeigt, dass die Übernahme in den Privatbesitz der Baufamilien zur sukzessiven Minimierung der Heckenbreite führt. Wir bitten um eine entsprechende, das Biotop auch langfristig sichernde Regelung, da das Biotop in seiner Gesamtanlage einzigartig ist.</p>	<p>Nur ein Teil des Biotops 379 südlich des vorhandenen Hohlweges liegt im Geltungsbereich der Planung. Er wird umfangreich durch die getroffenen Festsetzungen geschützt. Zusätzlich wurde durch die Festlegung der Baugrenzen ein Schutzraum von insgesamt 8.0 m entstehen. Die Hecke ist mit einer 5.0 m breiten festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Hecke geschützt. In der restlichen 3.0 m breiten Schutzzone sind die im Punkt III, 3 der textlichen Festsetzungen Schutzmaßnahmen getroffen. Der Anregung wurde durch die getroffenen Schutzmaßnahmen Rechnung getragen.</p>
<p>Der Bebauungsplanentwurf sieht, direkt angrenzend an das Biotop 379 einen geplanten Privatkanal vor. Grabungsarbeiten direkt im Wurzelbereich der Hecke sind zu unterbinden. Ein entsprechender Abstand ist einzuplanen. Es wird bezweifelt, dass dies mit 1,5 m Abstand zur Kanalmitte tatsächlich erreicht werden kann.</p>	<p>Die Abgrabungen werden außerhalb des Schutzbereiches der Hecke stattfinden. Während der Planung und Ausführung werden die zuständigen Fachdienststellen diese Baumaßnahmen begleiten, so dass mit einer Beschädigung des Wurzelbereiches der Hecke weitgehend ausgeschlossen werden kann.</p>
<p>Nach der derzeitigen Planung wird die Hecke im Westen und im Süden von 1131/2 derzeit in Summe 362 m² nur zu einem geringen Teil erhalten werden können. Es ist zu prüfen, ob ein größerer Teilbereich der Hecke im Westen der alten FNP-Begrenzung doch noch zu erhalten ist. Gespräche mit den künftigen Besitzern könnten da sehr hilfreich sein. Auch hier muss es eine klare und erhaltungsfördernde Sicherung des verbleibenden Bestandes geben.</p>	<p>Die Vorprüfung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes hat ergeben, dass die Hecke, größtenteils auf städtischem Grund (Fl.nr 1095) wurzelt. Es wurden alle Anstrengungen unternommen, die Hecke am Nordrand (Biotop 379) so weit wie möglich zu erhalten. Anzumerken ist, dass sie zum Teil schon jetzt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes S-4-62, ohne einen ökologischen Ausgleich hätte entfernt werden können. Bei den Verhandlungen richtete sich die ganze Aufmerksamkeit auf die Sicherung der Eiche (Biotop 480) und des Biotops Nr.379, die durch die getroffenen Festsetzungen des Bau-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	ungsplans S-111-12 weitestgehend erhalten bleiben. Der Anregung wird wie geschildert Rechnung getragen.
Ebenfalls bisher nicht ersichtlich ist, wie die Entwässerung des Geländes durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet erfolgen soll. Weitere Eingriffe in den Talraum, das Landschaftsschutzgebiet und das Biotop 379 müssen minimiert werden, ggf. sollte die Hecke ohne Verletzung des Wurzelbereiches durch Einschießen untertunnelt werden.	In Punkt 7.3 der Begründung wird die Problematik der Abwasserbeseitigung detailliert behandelt. Darüber hinaus ist zu ergänzen, dass die Kanaltrasse im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung von der Umweltbehörde der Stadt Schwabach unter Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg genehmigt wird. Schon im Vorfeld der Ausarbeitung entsprechender Entwässerungsplanung wurde darauf geachtet, dass der Eingriff in den Talraum des Siechweihergrabens auf ein Minimum beschränkt wird. Nach derzeitiger Planung ist der Abstand zur Hecke ausreichend, so dass keine derartige Maßnahmen notwendig erscheinen. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Der Planung entnehmen wir, dass während der Bauzeit eine Baustraße auf den Uigenauer Weg vorgesehen ist. Dies ist sicherlich als Lärmschutz für die derzeitigen Anwohner sinnvoll, verdichtet jedoch den Ackerboden massiv. Wenn sich diese Maßnahme nicht vermeiden lässt, dann sollte der spätere Rückbau auch insbesondere die ursprüngliche Bodenbeschaffenheit wieder herstellen. Dazu sollte genauer geklärt werden, wo z.B. der Mutterboden gelagert werden kann. Nachdem die Baustraße auch die Anpflanzung eines Teiles der als Ausgleichsmaßnahmen geplanten Hecke hindert, sollte der Zeitraum in dem die Baustraße angelegt und geduldet ist klar begrenzt werden.	Diese Fragen wurden bereits geklärt. Es ist vorgesehen, den fachgerecht abgeschobenen Mutterboden der Baustraße vor Ort und Stelle in dem 5.0 m breiten Streifen entlang der Abgrenzung dieser Baustraße zu belassen. Beim Rückbau wird darauf geachtet, dass die ursprüngliche Beschaffenheit des Bodens wieder hergestellt wird. Es ist festgelegt, dass die Baustraße für einen Zeitraum von wenigen Jahren als Hauptbaustellenzufahrt zum Baugebiet dienen soll. Der Pachtvertrag für die Fläche der Baustraße beläuft sich auf 5 Jahre. Nach Beendigung der Baumaßnahmen wird diese zurückgebaut und die fehlenden Heckenpflanzungen auf der 10m x10 m kleinen Fläche ergänzt. Da es sich um eine temporär begrenzte Maßnahme handelt, wird der Anregung der Benennung eines exakten Zeitraumes dieser Baumaßnahmen nicht entsprochen.
Zur Beleuchtung des Gebietes beachten Sie bitte die betreffenden Aussagen aus der saP: "In Bereichen wo eine Beleuchtung unvermeidlich ist, ist auf die Verwendung von Natriumdampf Niederdrucklampen zurückzugreifen. Verwendung von möglichst niedrigen Lampen mit einem asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichteten Lichtkegeln. Verwendung von vollständig geschlossenen Lampen, welches ein Eindringen von Insekten ausschließt."	Die Stadtwerke Schwabach verwenden schon jetzt standartmäßig die Natriumdampf Niederdrucklampen bzw. LED-Lampen. Sie werden ebenso aus den zitierten Gründen auch in diesem Gebiet verwendet. Der Anregung wird entsprochen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Die Empfehlungen (Spiegelstriche 1 und 2) auf Seite 6 der saP sollten auf den öffentlichen Flächen zwingend beachtet und auf den privaten Flächen als dringende Empfehlungen weiter gegeben werden.</p>	<p>Die Empfehlungen der saP auf Seite 6 für die öffentlichen Grünflächen wurden bei der Ausarbeitung des Maßnahmenplanes für die öffentliche Grünfläche= Ausgleichsfläche Nr. 3 beachtet (keine Düngung, Herstellungsmaßnahmen, Entwicklung und Pflege nach dem, mit der Umweltschutzamt abgestimmten Maßnahmenplan. Für die privaten Flächen wurde der Verzicht auf Düngung als Empfehlung in die grünorderischen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Derzeit existiert ein Trampelpfad vom Ende der Hecke mit Hohlweg durch das angrenzende LSG zum Wohngebiet am Wildbirnenweg. Dieser liegt im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen. Hier ist eine klare Regelung und Abgrenzung erforderlich.</p>	<p>Der wilde Trampelpfad am Ende des Hohlwegs wird in den geplanten Fußweg, am Ostrand des Grundstücks Fl.Nr. 1095 einmünden. An dem bestehenden Trampelpfad durch den Siechweihergraben wird sich nichts ändern. Diese Flächen liegend außerhalb des Planungsbereiches und sind vom Bebauungsplan S-111-12 nicht erfasst. Der Anregung nach klaren Abgrenzung wird Rechnung getragen</p>
<p>Unklar ist auch, wie der geplante Weg ohne spezielle Zweckbestimmung an der Südgrenze des Planungsgebietes Anschluss an die freie Fläche erhalten soll.</p>	<p>Der Weg an der Südgrenze des Planungsgebietes ist als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Feldzufahrt-Land und Forstwirtschaft) festgesetzt. Er ist erforderlich, um die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche 1132/2 sicherzustellen. Der Anregung wird wie geschildert Rechnung getragen.</p>
<p>Dass die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche oder auf angrenzenden Flächen geplant sind, wird begrüßt. Verwunderung erregte der Satz in der Beschlussvorlage zur Flächennutzungsplanänderung: „Mit der Entwicklung dieses Standortes ergibt sich erstmals die Möglichkeit am nah gelegenen Siechweiher ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu unterstützen.“ Der Siechweihergraben wurde schon als Ausgleichsfläche für die Wildbirnenweg-Siedlung und für die Hochwasserschutzmaßnahme verwendet. Die damals neu angelegten kleinen Weiher dienen der Entwässerung der Siedlung Wildbirnenweg. Es wird gebeten eine sinnvolle Abstimmung mit den damaligen Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.</p>	<p>Diese Formulierung wurde im Abstimmung mit dem Umweltschutzamt wie folgt geändert: „Mit der Entwicklung dieses Standortes wird der ökologische Ausgleich direkt auf den am Talraum des Siechweihergrabens angrenzenden Teilflächen der Flurnr. 1095 und 1094 erbracht. Durch die geplanten Maßnahmen „Entwicklung einer extensiven Wiese“ können die o.g. Flächen zeitnah ökologisch aufwertet werden.</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.05.2014</p>	
<p>Im Planungsgebiet befinden sich Wiesen mit altem Baumbestand, wertvollen Heckenstruk-</p>	<p>Die Biotope Nr. 379 und 380 sind durch getroffene Festsetzun-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>turen und Ackerflächen. Es befinden sich zwei gelistete Biotope aus der Biotopkartierung der Stadt Schwabach auf der bezeichneten Fläche. Laut SAP sind u.a. auch einige seltene Arten (Fledermausarten, z.B. Zwergfledermaus und kl. Bartfledermaus und Vögel) von dem Baugebiet betroffen. Für die neu in den FNP aufzunehmende Fläche ist keine Herausnahme von geplanten Wohnbauflächen aus dem FNP vorgesehen. Die derzeitige Hecke im Westen stellte bisher eine sehr gute Abgrenzung der Wohnbebauung bzw. des bisher gültigen Bebauungsplanes dar und soll jetzt im Rahmen des Ausgleiches weiter nach außen verlegt werden.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen lehnt der BN die Teiländerung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes ab.</p>	<p>gen im Bebauungsplan und Schutzmaßnahmen (s. Punkt 8.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen des Umweltberichtes geschützt.</p> <p>Für die in der saP genannten Arten (Fledermausarten und Feldlerche) sind folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorgeschrieben:</p> <p>V3: Die Baufeldräumung sowie Gehölzbeseitigung erfolgt zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln.</p> <p>V4: Die Fällung der alten Obstbäume (= ABSP-Nr. 381) sowie der zwei alten Laubbäume (Walnuss, Ahorn) in Flur 1131/2 erfolgt im Oktober außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) und außerhalb der Winterschutzzeit von Fledermäusen (November bis April). Da bei kalter Witterung etwaige Fledermäuse in Tagesverstecken während der Fällung ggf. nicht rechtzeitig fliehen können, ist bei den großen Laubbäumen ein abschnittsweises Abtragen der Kronen und Stammbereiche sowie eine Überwachung der Fällung durch einen Fledermausexperten erforderlich. Für den Fall, dass die Fällung der Bäume zwischen November und Februar innerhalb der Winterschutzzeit der Fledermäuse erfolgen soll, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Auch hier muss ein Experte für Fledermausschutz zur Kontrolle (und Rettung) von etwaigen überwinterten Fledermäusen hinzugezogen werden, unter dessen Anleitung die Fällung abschnittsweise erfolgt.</p> <p>V5: Der Abriss der Scheune auf Flur 1131/2 erfolgt zwischen September und April, außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse.</p> <p>A1: Als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigten Heckenanteile (Lebensraumverlust von heckenbrütenden</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>Vogelarten) wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine ca. 10 m breite Fläche mit einer zwei- bis dreizeiligen Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Gehölzen, angepflanzt. Diese Maßnahme erfolgt zeitgleich mit der Bebauung.</p> <p>Die angesprochene Hecke entlang der jetzigen Feldzufahrt westlich des bestehenden Wohngebietes Brandenburger Straße bleibt größtenteils erhalten. Da westlich des bestehenden Bauernhofgrundstücks mehrere Baumaßnahmen umgesetzt werden müssen (Straßen- und Kanalbau), wird dieser Heckenabschnitt nicht erhalten werden können.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Eingriff wird durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst sowie in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes vollständig ausgeglichen.</p>
<p>Zur vorliegenden Planung möchten wir ebenfalls Stellung nehmen: Wir bitten dringend um Beachtung der in der SAP genannten Vermeidungsmaßnahmen VI-5, AI und der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF 1 und 2 und der Empfehlungen, Kap. 3.</p>	<p>Die saP ist fester Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden sowohl in die textlichen Festsetzungen wie auch der Begründung inklusiv Umweltbericht eingearbeitet und werden beachtet. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Bisher ist nicht ersichtlich, wie die Hecke mit Hohlweg im Norden vertraglich gesichert ist. Wir bitten um eine entsprechende, das Biotop auch langfristig sichernde Regelung. Eine Aufnahme der Schwabacher Pflanzliste im Gesamtvertrag als Pflanzgebot für Bäume und Sträucher im gesamten Siedlungsbereich stellt aus unserer Sicht eine wichtige Maßnahme dar.</p>	<p>Die, die beiden Biotope (Nr. 379, 380) sichernden Maßnahmen wurden im Punkt D beschrieben.</p>
<p>Es ist zu prüfen, ob ein größerer Teilbereich der Hecke im Westen der alten FNP-Begrenzung doch noch zu erhalten ist. Gespräche mit den künftigen Besitzern könnten da sehr hilfreich sein.</p>	<p>Die Hecken westlich der vorhandenen Bebauung werden größtenteils erhalten. Im Bereich des alten Bauernhofgrundstücks Fl.Nr. 1131/2 können sie zum Teil auf Grund der geplanten Straßen- und Kanalbaumaßnahmen nicht vollständig erhalten werden.</p> <p>Es ist zu ergänzen, dass der ökologische Ausgleich für den vor-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	genommenen Eingriff vollständig im Geltungsbereich erbracht wird.
Ebenfalls bisher nicht ersichtlich ist, ob die Entwässerung des Geländes durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet erfolgen soll. Weitere Eingriffe in den Talraum sollten nach Möglichkeit minimiert werden.	Die Entwässerungsplanung im Bereich des Siechweihergrabens wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt. Nach der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird ein Übersichtplan der Entwässerung den Planunterlagen im weiteren Verfahren, jedoch vor Satzungsbeschluss beigelegt. Die daraus resultierenden Auflagen werden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.
Der Planung entnehmen wir, dass während der Bauzeit eine Baustraße auf den Uigenauer Weg vorgesehen ist. Dies ist sicherlich als Lärmschutz für die derzeitigen Anwohner sinnvoll, verdichtet jedoch den Ackerboden massiv. Wenn sich diese Maßnahme nicht vermeiden lässt, dann sollte der spätere Rückbau auch insbesondere die ursprüngliche Bodenbeschaffenheit wieder herstellen. Die von Teilen der Anwohner geforderte dauerhafte Verkehrsanbindung an den Uigenauer Weg wird strikt abgelehnt, das Naherholungsgebiet und der Naturraum würden langfristig und nachhaltig beschädigt werden.	Siehe Stellungnahme unter Punkt C dieser Abwägungsempfehlung. Eine dauerhafte Anbindung des Neubaugebietes über den Uigenauer Weg ist weder geplant noch vorgesehen. Der Anregung wird entsprochen.
Deutsche Telekom, Nürnberg (12.12.2014)	
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben • W42659578 Vanessa Büchl vom 04.03.2013 • W49223344 Thomas Kibler vom 22.05.2014 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Stellungnahmen wurden bereits durch den Planungs- und Bauausschuss am 07.10.2014 behandelt. Das Ergebnis der Behandlung dieser Stellungnahmen ist der nachstehenden Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.
Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.05.2014	
Zu der o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben W42659578, PTI 13 PB L Nürnberg, Vanessa Büchl, vom 04.03.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgenden Änderungen weiter:	Die Stellungnahme vom 04.03.2013 bezog sich auf den ursprünglichen (kleinen) Geltungsbereich. Am 27.09.2013 hat der Stadtrat ein neues Bebauungsplanverfahren mit einem erweiterten Geltungsbereich eingeleitet. Die aktuelle Stellungnahme der Deutschen Telekom bezieht sich auf den aktuellen Geltungsbe-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	reich und beinhaltet die schon vorgebrachten Anregungen aus der früheren Stellungnahme. Daher wird jetzt abschließend die zuletzt vorgebrachte Stellungnahme behandelt.
Die im Planbereich vorhandene Telekommunikationslinie, im beiliegenden Lageplan farbig gekennzeichnet, wird aufgelassen und kann im weiteren Planverfahren unberücksichtigt bleiben. Im Zuge der angedachten Bebauung des Planbereichs kann die Telekommunikationslinie entfernt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung (Straßenausbau und Freimachung des alten Bauernhofgrundstücks) wird die Deutsche Telekom aufgefordert bei Verlegung der neuen Leitungen, die alten Telekomleitungen im Bereich des alten abgerissenen Bauernhofsgebäudes zu entfernen.
In Punkt 7.3 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.	Die Möglichkeit zur Festsetzung von unterirdischen Versorgungsanlagen ist auch im Rahmen der aktuell geltenden BauGB-Fassung gegeben und wird wahrgenommen. Auf eine koordinierte Erschließung wird hingewirkt.
Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist und eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.	Die Telekommunikationsleitungen können in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf Grund ihrer Dimensionierung unproblematisch untergebracht werden. Der im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes notwendige Abstimmungsbedarf einzelner Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Zuge der Ausarbeitung eines Straßenausbauplanes und Koordination der Straßenausbaumaßnahmen wird die Deutsche Telekom beteiligt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Außerdem sollen die geplanten Verkehrswege nach Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p>	<p>Die Straßenverkehrsflächen werden nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan ausgebaut. Eine Änderung dieser Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Im Bezug zur Umweltprüfung haben wir keine Anmerkungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.03.2013- zu diesem Zeitpunkt kleinerem Geltungsbereich</p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	
<p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	
<p>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 um Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich "Bauen für junge Familien westlich der Brandenburger Straße" stattfinden werden.</p>	
<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	
<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unter-</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>irdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	
<p>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.</p>	
<p>Gemeinde Kammerstein (25.11.2014)</p>	
<p>Die Gemeinde Kammerstein erhebt gegen den Planentwurf des Bebauungsplans S-111-12 „Am Dillinghof' verbunden mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62 „zwischen Nördlinger Straße und Dillinghofweg" und der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße im Parallelverfahren der Stadt Schwabach keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemeinde Rednitzhembach (24.11.2014)</p>	
<p>Einwände seitens der Gemeinde Rednitzhembach werden nicht erhoben, da wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gewerbeverein Schwabach (07.01.2015)</p>	
<p>Folgende Punkte bitte ich zu berücksichtigen: Im WA I sollen auch andere Dachformen zugelassen werden, wie im WA2.</p>	<p>Die Gründe die zum gewählten städtebaulichen Konzept mit eingeschossigen Einzelhäusern (WA1) an dem nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches geführt haben, sind detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt (Punkt 6.1. Maß der baulichen Nutzung).</p> <p>Aufgrund der Ortsrandlage und der direkten Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ist eine höhere Bebauung im WA I (am Rändern des Geltungsbereiches) als die festgesetzten einge-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>schossigen Einzelhäuser mit Satteldach städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Zur Wahrung des Ortsbildes, insbesondere in Ortsrandbereichen wurde die fränkische Dachform als Satteldach vorgeschrieben. Aus den o.g. Gründen kann der Verdichtung der Bebauung bis auf zwei Vollgeschosse mit anderen Dachformen im geplanten WA I nicht entsprochen werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Traufhöhe von 5,50 m bei Pultdächern ist zu niedrig. Die Höhe sollte auf mind. 6,0 m (besser 6,50 m) erhöht werden, da sonst die Wohnräume im Traufbereich zu niedrig werden und eine ausreichende Belichtung nicht möglich ist.</p>	<p>Auf Grund der maximalen zulässigen Neigung des Pultdaches von 20° erreicht das Wohnhaus bereits schon jetzt eine Gebäudehöhe von bis zu 8.0 m. Die Erhöhung der Wandhöhe auf der Traufseite auf 6.0 m würde zur weiteren Steigerung dieser Gebäudehöhe führen, was städtebaulich nicht vertretbar ist. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Bei Punkt 5.2 bitten wir um Ergänzung, dass alternativ das Oberflächenwasser auch auf dem Grundstück versickert werden kann.</p>	<p>Gemäß der Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer GbR für das Gebiet Am Dillinghof vom 25.11.2013 ist das Gebiet für eine effektive Versickerung nicht geeignet. Im vorliegenden Entwässerungskonzept wird dieses Oberflächenwasser über einen teilweise außerhalb des Planungsgebietes verlaufenden Regenwasserkanal in den Talraum des Siechweihergrabens eingeleitet. Das restliche Niederschlagswasser (Z.B. von privaten Verkehrsflächen) kann gem. den Aussagen des Gutachtens auf dem Grundstück direkt versickert werden. Der Anregung wird wie oben geschildert entsprochen</p>
<p>Bei Punkt 7 bitten wir um Ergänzung, dass die Möglichkeit für das Aufstellen von offenen Holzkamine bzw. Holzöfen im Wohnraum zulässig ist.</p>	<p>Diese Möglichkeit ist im Teilbereich des Geltungsbereiches auf der Fl.Nr .1131/2 möglich. Die Versorgung der städtischen Grundstücke soll über das Wärmeversorgungsnetz der bestehenden Heizzentrale an der Reichswaisenhausstraße bzw. der geplanten Heizzentrale im Schulzentrum erfolgen. Eine Zulassung von offenen Kaminen bzw. Holzöfen würde eine Wirtschaftlichkeit dieser Lösung negativ beeinflussen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Handelsverband Bayern (22.12.2014)</p>	
<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben zur Änderung des Bebauungsplanes S-111-12 „Am Dil-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>linghof" (2. Teiländerung) kann ich der Planung nur zustimmen. Folgende Punkte sprechen für die Bebauung bzw. eine weitere Erschließung des Gebietes „Am Dillinghof“:</p>	
<p>Die über den Vergabekatalog festzulegenden Kriterien sprechen für die Zuteilung für junge Familien, auch die kleineren Partien sind auch aus Kostensicht für die zukünftigen Erwerber erschwinglicher. Die demografische Struktur von Schwabach wird zusätzlich davon beeinflusst.</p>	<p>Die Kriterien für die Vergabe der städtischen Grundstücke werden in einem Vergabekatalog festgelegt. Dieser Katalog ist nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sondern wir in der eigenen Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Die Zufahrt über den Dillinghofweg und die Laubenhaid-Straße halte ich zum Erreichen des Wohngebietes über diese Zubringer für ausreichend.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen</p>
<p>Dem Einwand, dass das Gebiet maßgeblich für die Erzeugung der Frischkaltluft verantwortlich ist, kann ich auch nicht zustimmen. Dies wurde bereits in einem Gutachten mit 100 m Luftlinie im Wohngebiet „Wildbirnenweg“ festgestellt. Die entstehende Kaltluft ist nicht maßgeblich für die klimatischen Bedingungen im westlichen Stadtbereich südlich der Gutenbergstraße verantwortlich.</p>	<p>Hierzu wird auf den Punkt A dieser Abwägungsempfehlung verwiesen. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Auch aus der Geschichte der Erschließung der Wohngebiete nördlich der Gutenbergstraße ist der „Dillinghof“ keine Verlängerung des Wohngebietes, es wird nur die Schleife vom Wildbirnenweg fortgeführt und die Ortsrandlinie wird beibehalten.</p>	<p>Das Planungsgebiet wird an das bestehenden Erschließungsnetz Dillinghofweg und Laubenhaidstraße angebunden. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Durch die Erschließung des Wohngebietes kann neue Kaufkraft für den Schwabacher Einzelhandel gebunden werden und aus Sicht des stationären Einzelhandels ist einer Erweiterung des Gebietes und einer Änderung des Bebauungsplanes „Am Dillinghof“ zuzustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Holluba-Rau, Karin – Pflegerin für Umwelt und Naturschutz (30.12.2014)</p>	
<p>Meine Einwendungen zur Flächennutzungsplanänderung und zur B-Planänderung vom Mai 2014 gelten weiterhin. Für die erneute Beteiligung sind folgende Einwendungen zu berücksichtigen:</p>	<p>Die Stellungnahme vom Mai 2014 der Pflegerin für Umwelt und Naturschutz wurde am 07.10.2014 vom Planungs- und Bauausschuss behandelt. Das Ergebnis der Behandlung ist der nachstehenden Stellungnahme (in grauer Schrift) zu entnehmen.</p>
<p>Es muss deshalb noch einmal klar gestellt werden, dass der baurelevante Grund, "Kostengünstiges Bauen für junge Familien" auch nur für die Teilflächen, nämlich die, die außerhalb des gültigen FNP liegen und inzwischen im städtischen Besitz sind, hätte angestrebt werden können.</p>	<p>Die Gründe die zur Umbenennung des Arbeitstitels für den Bebauungsplan S-111-12 wurde im Punkt G dargelegt. Es ist richtig, dass die beabsichtigte Vergabe der Grundstücke an junge Familien nur auf den städtischen Grundstücken erfolgen könnte.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Diese Teilflächen außerhalb des FNP wurden im Vorgriff auf eine FNP-Änderung, die von der Regierung noch genehmigt werden muss, von der Stadt erworben. Es ist zu vermerken, dass diese nicht zu Ackerlandpreisen wie es die Pflicht der Stadt gewesen wäre, erworben wurden!!!</p> <p>Die Begründung für die Ausweisung der Baufläche lautet jetzt nicht mehr "Kostengünstiges Bauen für junge Familien" sondern "Starke Nachfrage nach Bauland", "Vorbeugung einer sozialen Segregation", "keine Flächen für zeitnahe Entwicklung", "augenblicklicher Bedarf nicht abzudecken."</p> <p>Das sind Argumente, die im Augenblick überall die Baulandentwicklung beeinflussen, weil in Zeiten von Niedrigzins und Zukunftsängsten wegen der schleichenden Geldentwertung Anlagemöglichkeiten in Häusern und Grundstücken und zur Profitmaximierung gesucht werden. Um der wirklich aktuellen Wohnungsnot im Niedrigmietsektor zu begegnen, müssen soziale Wohnungsbauten, die nicht der Geldanlage dienen, gebaut werden. Dazu ist diese Baufläche nicht geeignet.</p>	<p>Die Zielsetzung des Bebauungsplanes S-111-12 zusammen mit den von der Stadt Schwabach formulierten Kriterien des Vergabekatalogs wird für die städtischen Flächen vollinhaltlich erreicht.</p> <p>Die Grundstücksgeschäfte sind nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>.</p> <p>Siehe erster Absatz dieser Stellungnahme sowie die Stellungnahme im Punkt H.</p> <p>Die Belange der Bodenpreise sind nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens sowie der 2. Teiländerung des FNP-Verfahrens. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Landwirtschaftliche Flächen</p> <p>Erneut gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Aktive Landwirte in unserer Stadt und Umgebung, die Pfleger und Gestalter unserer Landschaft, sind auf Pachtflächen angewiesen um in der Konkurrenz zur Agrarindustrie überleben zu können. Immer wieder und immer mehr werden diese überall durch die zunehmende Bebauung in einen Konkurrenzkampf um die letzten landwirtschaftlichen Flächen geschickt, den sie langfristig nur zu unser aller Schaden verlieren können.</p> <p>Aktive Landwirte brauchen zur Gestaltung ihrer Betriebe Planungssicherheit, vor allem bei Pachtflächen.</p> <p>Die städtische Ausgleichsfläche mit guter Bodenbonität ist derzeit längerfristig verpachtet. Landwirte brauchen Sicherheit und die wird ihnen genommen, wenn – landwirtschaftliche Fläche für weitere Bebauung, in diesem Fall für den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich - kurzfristig gebraucht wird.</p> <p>Dass das Problem der Landumwandlung in Baugebiete immer schwieriger wird, zeigt der Kommentar in der Begründung Seite 42.</p>	<p>Mit der Planung eines Wohngebietes „Am Dillinghof“ gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche von ca. 1,8 ha. Der Bedarf an Bauflächen für die Entwicklung vom kostengünstigen Wohnen wird jedoch höher bewertet als Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung an der Brandenburger Straße.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Mit der Veräußerung der Fl.Nr. 1094 an die Stadt wurde auch seitens des Grundstückseigentümers der Pachtvertrag aufgelöst. Diese Fläche soll als Ausgleichfläche gemäß dem Maßnahmenplan 1 angelegt werden.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Die Begründung " Die Untersuchung der Alternativflächen hat gezeigt, dass mit keiner dieser Flächen das angestrebte Ziel kurzfristig realisiert werden kann. was nachweislich nicht stimmt) Auf Grund der Standortprüfung ist diese Entwicklung aus ökologischer, umweltschutzrechtlicher sowie städtebaulicher Sicht einem Alternativstandort vorzuziehen" ist rechtlich nicht haltbar.</p>	<p>Zusammen mit dem Landschaftspflegeverband wurden Anstrengungen unternommen, dieses Grundstück. unter Beachtung der Vorgaben aus der saP weiterhin von dem Landwirt bewirtschaften zu lassen, so dass ihm kein gravierender Verlust entsteht. Zum Thema der Prüfung der Alternativflächen wird auf den Punkt 2.1 der Begründung zur 2. Teiländerung des FNP verwiesen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Einwendungen zur B-Planänderung</p>	
<p>- Verkehrserschließung:(Seite 11) Es ist im B-Plan eine Fuß- und Radwegverbindung östlich der Geltungsbereichsgrenze in südliche Richtung zur Laubenhaidstraße vorgesehen. Die Flächen sind in Besitz der anliegenden Eigentümer, die signalisiert haben, dass sie diese Straßenführung auf ihrem Grund nicht zulassen werden. Somit wäre diese angedachte Verkehrserschließung nicht ohne Enteignung durchsetzbar. Es ist anzunehmen, dass dieses rechtlich umstrittene Instrument auch im vorliegenden Fall nicht angewendet wird. Es ist deshalb zu beachten, dass es nur einen Zugang zu dem neuen Baugebiet nur über die Straße Dillinghofweg geben wird! Auch der freie Zugang in die Natur über einen vorgesehenen Weg nordwestlich des Baugebietes ist nicht öffentlich gewidmet und somit nicht gesichert.(Fläche 1094/2)</p>	<p>Es wird auf den Punkt H dieser Abwägungsempfehlungen verwiesen. Der Anregung wird wie im Bebauungsplan berücksichtigt Rechnung getragen.</p>
<p>- Heckenbiotope auf der Fläche ganzheitlich gesehen Die Hecke wird im Arten- und Biotop-Schutzprogramm wie folgt beschrieben: "die überwiegend dichte Hecke besitzt eine artenreiche Strauchschicht aus Schlehe, Flieder, Hasel, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Hundsrose und Eiche, die Krautschicht besteht aus nitrophilen Arten wie Schöllkraut, Schwarznessel, Ruprechtskraut, Brennnessel, Lauchkraut, Klettenlabkraut und Hohlzahn. Die Hecke ist unbedingt vor einer Veränderung durch eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zu schützen. Sie sollte allerdings erneut kartiert werden. Sollten sich dabei negative Bilanzen ergeben, ist zu prüfen, warum und wie evtl solche Schäden wieder behoben werden können."</p>	<p>Die getroffenen Schutzmaßnahmen für die Hecke wurden im Punkt F beschrieben. Ergänzend wurde eine Fotodokumentation der Hecke erstellt, die der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt wurde. Der Anregung wird durch die Erstellung einer Fotodokumentation und Festsetzung der Schutzmaßnahmen (s. Punkt III, 3 der textlichen Festsetzungen Rechnung getragen.</p>
<p>- Nördliche Hecke - Biotop 379 (Seite 10 Grüngestaltung) Diese Hecke ist nicht nur ein naturschutzrelevantes und kartiertes Biotop sondern auch ein Kulturdenkmal. Es gibt in der Stadt keine Heckengestaltung von dieser besonderen Form und diesen Alters. Generationen schätzen den Weg durch diese verwunschene Hecken-</p>	<p>Im Vorentwurfsstadium wurde der Geltungsbereich vermessen. Die Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1131/2 entspricht dem Grenzverlauf aus der digitalen Grundkarte, die als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanblatte</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>struktur als besonderes Kleinod und nutzen ihn als Zugang zur Natur. Die Hecke ist durch die Wegführung zweigeteilt. Der Grenzverlauf ist nicht bekannt. Nun soll der südl. Teil dieser Hecke durch die Zuordnung zu den verschiedenen Baugrundstücken in Einzelteilen privatisiert werden, das bedeutet, dass die Hecke von den Bauwilligen zu normalen Grundstückspreisen gekauft werden muss, aber nicht genutzt werden darf. Unter solchen Voraussetzungen kann eine kulturell und ökologisch so wertvolle Heckenstruktur nicht gesichert werden!</p> <p>Im Abstand von 3 Metern zur Hecke beginnt in etwa (den Plänen nicht zu entnehmen) die Baugrenze.</p> <p>Es ist unklar, ob überhaupt, wo und wie eine Grenzziehung der einzelnen Bauvorhaben zur oder mit Hecke per Zaun zur nördlichen Grundstücksgrenze erfolgen kann. Hier müssen noch klare Regelungen formuliert werden.</p> <p>Die Hecke muss wegen der möglichen Zerstörung bei den vorliegenden unklaren Planfestsetzungen notariell gesichert werden.</p> <p>Ansonsten kann dieses Kulturgut Hecke unter den angedachten Voraussetzungen der Privatisierung nicht erhalten werden! Sie muss deshalb als "nicht zu erhaltendes Biotop" in die Ausgleichsbilanz mit aufgenommen werden.</p>	<p>tes diene.</p> <p>Die Lage der Hecke sowie die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum ihren Schutz wurden im Punkt F detailliert dargelegt.</p> <p>Zur Klarstellung: Der Schutzraum der Hecke beträgt 5,0 m, gemessen von der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.nr 1131/2. Zum weiteren Schutz wurde die nördliche Baugrenze auf der o.g. Fl.Nr. in 3.0 m Abstand von diesem Schutzraum festgesetzt. dieser Bereich ist von der Bebauung mit Nebenanlagen freizuhalten.</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf diese Stellungnahme im Punkt F sowie die textlichen Festsetzungen in Punkt III.3, in der Begründung in Punkt 7.4. verwiesen.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen sind ausreichend um den Schutz der Hecke zu sichern.</p> <p>Aus diesem Grund wird an den getroffenen Festsetzungen und der Berücksichtigung dieser Hecke in der ökologischen Bilanz festgehalten. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>- Eiche- Biotop 380</p> <p>Die Eiche muss vor der Bebauung mit einem Schutzzaun in Größe des Kronentraufs geschützt werden. (Die Festlegung eines Zaunes von 11 m Durchmesser ist unsinnig und ergibt nicht genug Schutz im Wurzelbereich für den Baum.)</p> <p>Im B-Plan muss festgeschrieben werden, dass auch bauliche Nebenanlagen nicht im Kronenbereich erfolgen dürfen.</p> <p>Es dürfen keine Erdablagerungen im Traufbereich der Eiche stattfinden.</p> <p>Ein evtl. notwendiger Rückschnitt unterliegt der Genehmigungspflicht.</p>	<p>Die Schutzmaßnahmen im Kronentrauf der Eiche wurden entsprechend der Anregung ergänzt (s. textlichen Festsetzung im Punkt III Grünordnung).</p> <p>Der Anregung wurde Rechnung getragen.</p> <p>Der mit den Fachdienststellen vor Ort festgelegten Schutzradius von 11.0 m bleibt unverändert.</p>
<p>- Biotop - Streuobstwiese 421</p> <p>Dieses kartierte Biotop ist bereits zerstört. Die Bäume der Streuobstwiese sind längst entfernt. Der Biotopersatz findet nicht in Form einer Streuobstwiese statt obwohl das Gesetz einen gleichwertigen und gleichartigen Ausgleich fordert.</p>	<p>In Abstimmung mit dem Umweltschutzamt wurde dieses Biotop 421, bei dem die Obstbäume bereits im November 2012 (Außerhalb der Schutzzeit) gefällt wurden, trotzdem in der ökologischen Bilanz als Vorhanden bilanziert und durch unterschiedliche ökologischen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</p> <p>Aus Naturschutzgründen erschien es wichtiger hier einen Ausgleich im Bereich des Siechweihergrabens in Form einer extensiven Wiese zu schaffen als die Schaffung einer neuen Streu-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>obstwiese. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>- Biotop- Hecke am nordöstlichen Rand des Flurstückes 1095. Erhalt des schmalen Heckensaumes Dieses Biotop soll nur zum kleinen Teil erhalten werden. Es ist nicht klar, ob auch der Erhalt dieser Hecke auf Privatgrund erfolgen soll. Wäre das der Fall, muss von dieser Festlegung Abstand genommen werden. Der Grundstückbesitzer am Ende der Fläche 1131/2 würde gleich zweifach verpflichtet auf seinem kleinen Privatgrund vorgegebene Heckenstrukturen zu schützen. Solche Entscheidungen sind von vorne herein nicht haltbar, niemals kontrollierbar, geschweige denn langfristig durchsetzbar und gaukeln bei der B-Planentscheidung den Willen zum Erhalt von Biotopstrukturen nur vor. Weil die Zerstörung des Heckenbiotops durch Privatisierung bereits voraussehbar ist, muss die Ausgleichsbilanz entsprechend korrigiert werden.</p>	<p>Die Hecke, deren Wurzelstöcke größtenteils sich auf der Fl.Nr. 1095 befinden, ist auf dem privaten Flächen der Fl.Nr 1131/2 nicht geschützt. Es wurden im gesamten Verfahren Anstrengungen unternommen den größtmöglichen Schutz für die Hecke und die Eiche auf der Fl.Nr .1131/2 zu erreichen. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. für die Heckenteile am Westrand dieses Grundstücks) sind nicht vorgesehen. Auf den städtischen Flächen Fl.Nr 1095 ist ein 2.0 m breiter Streifen dieser Hecke unter Schutz gestellt. Dies wurde entsprechend in der ökologischen Bilanz berücksichtigt. Der Anregung diese Biotope in der Bilanz nicht zu berücksichtigen, wird nicht entsprochen.</p>
<p>- Oberflächenwasserableitung. Versickerung von Niederschlagswasser (Seite 10. Seite 12 und 23) Das Gebiet ist für eine effektive Versickerung nicht geeignet und soll deshalb im Trennsystem entwässert werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren soll ein Nachweis bei einer möglichen Überschreitung des zulässigen Abflußwertes diskutiert werden. Bis jetzt wurden solche Vorhaben im B-Planverfahren aufgearbeitet. Mögliche Einrichtungen von Regenwasserzisternen wurden bisher als nicht anrechenbar dargestellt. Mögliche Starkregen, mit denen in Zukunft häufiger gerechnet werden muss, sind noch nicht berücksichtigt. Die Oberflächenwasserabführung mit Hilfe eines Kanals soll durch das wertvolle Heckenbiotop in den Siechweihergraben erfolgen. Damit dieses Heckenbiotop nicht partiell geschädigt und somit teilweise zerstört wird, muss die Rohrverlegung durch "Einschießen" erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, muss die Entwässerung mit Hilfe eines Hebeseystems über den Dillinghofweg geplant werden. Die Hecke könnte bei partieller und zeitbegrenzter Rodung nicht wieder in ursprünglich kulturellem und ökologischem wertvollen Zustand zurückversetzt werden und muss des-</p>	<p>Die Problematiken verbunden mit der Niederschlagswasserbeseitigung wurden umfangreich untersucht (s. erstelltes geologisches Gutachten) und abschließend gelöst. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist in die Bebauungsplanunterlagen eingeflossen (s. Punkt VI. 3 der textlichen Festsetzungen). Es wird auf dieses Gutachten und die getroffenen Aussagen in Planunterlagen verwiesen. Auch Fälle wie Starkregenereignisse sind bei der Konzeption der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Die Einzelheiten zur Kanaltrassenführung wurden im eigenständigen Antrag auf wasserrechtlicher Erlaubnis geregelt. Dieser Antrag ist bereits genehmigt In diesem Zusammenhang wird auf diese Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren verwiesen. Der Anregung der Rohrverlegung durch "Einschießen" wird nicht entsprochen, da sie nicht erforderlich sind (s. Auflagen aus der wasserrechtlichen Genehmigung).</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>halb in die Ausgleichsbilanz aufgenommen werden.</p>	
<p>- Geländemodellierung (Seite 4) Es ist nirgends nachzulesen, wie und wo der Geländeabfall von 6 bis 8 Metern modelliert werden wird und damit ist nicht geklärt, welche Einflüsse die unterschiedlichen Höhen auf die Bebauung z.B. auf die Oberflächenwasserabführung, auf die Heckenpflanzung am Westrand usw. haben wird.</p>	<p>Die Gebäude werden gemäß den festgesetzten Bezugshöhen errichtet, die sich größtenteils an dem vorhandenen Geländeverlauf orientieren. Die Modellierung der vorhandenen Geländehöhen ist geringfügig möglich, jedoch im Bereich der Hecke und des Siechweihergrabens ohne Stützwände bzw. Mauer zulässig. Der Anregung wird durch die getroffene Festsetzung Rechnung getragen. Die Hecke am Westrand des Geltungsbereiches wurde auf dem Niveau des vorhandenen Geländes gepflanzt.</p>
<p>- Siechweihergraben Der Siechweihergraben wurde bereits bei der Bebauung am Wildbirnenweg zum Ausgleich herangezogen. Mit einer erneuten Umgestaltung wird der damalige Ausgleich zunichte gemacht. Eine genaue Planung liegt noch nicht vor, eine umweltrelevante Beurteilung kann deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.</p> <p>Der Hochwasserdamm am Uigenauer Weg wird zwar zukünftig erhöhten Wasserabfluss aus dem Gewerbegebiet und der Laubenhaid bei Starkregen abhalten, aber es ist rechnerisch darzulegen, ob bei einem Wasserabfluß aus dem bis zu 50% versiegeltem Baugebiet mit 23 500 qm Fläche über den Siechweihergraben bei Starkregen erneut mit Überschwemmungen im vorderen Siechweiherbereich zu rechnen sein wird.</p>	<p>Der Ausgleich für das Gebiet „Wildbirnenweg“ fand u.a. nördlich Siechweihergrabens statt. Auf den zum Ausgleich nachgewiesenen Flächen Fl.Nr. 1094 und 1095 fand kein Ausgleich statt sodass sie nicht erneut umgestaltet werden müssen. Die Ausgleichsmaßnahmenpläne liegen den textlichen Festsetzungen bei. Sie bilden ein festen Bestandteil der Planunterlagen zum Bebauungsplan S-111-12 Der Anregung wird in der Form Rechnung getragen, dass den Planunterlagen umfangreiche Ausgleichsmaßnahmenpläne beigelegt wurden. Die Einzelheiten zur geplanten Entwässerungskanaltrasse des Baugebietes „Am Dillinghof“ sind den genehmigten Antragsunterlagen zu entnehmen (.s Anlage 7 der Begründung). Etwaige Auflagen und Nutzungsbedingungen, die sich aus dieser Genehmigung ergaben, wurden bei der Ausarbeitung der abschließenden Planungsunterlagen beachtet. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>- Schutzgut Boden (Seite 25) Fruchtbarer Boden ist weltweit die knappste Ressource. Mit ihr soll, wie im europ. Bodenbündnis bei dem Schwabach Mitglied ist, möglichst sparsam umgegangen werden. Auch wenn bei der vorliegenden Bauplanung eine dichte Bebauung vorgesehen ist, ist erneut der Verlust von Boden durch Versiegelung mit allen bekannten egoistischen Gründen zu beklagen. Die natürliche Bodenfunktion unseres Kulturgutes "fruchtbarer Boden" wird erneut beein-</p>	<p>Das Schutzgut Boden wurde ausführlich im Umweltbericht im Punkt 4.1 und 7.1 behandelt. In diesem Zusammenhang wird auf diese Ausführungen verwiesen. Die Festlegung der Flächen zur Zwischenlagerung des Mutterbodens wird für nicht erforderlich gehalten. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>trächtig. Mutterboden: nachdem Mutterboden inzwischen ein als wertvolles Gut eingestuft wird, braucht er besondere Beachtung. Es müssen Flächen festgelegt werden, wo Mutterboden sorgsam zwischengelagert wird. Die Lagerung muß überprüft und kontrolliert werden.</p>	
<p>- Schutzgut Wasser (Seite 26) im ABSP wird beschrieben, dass mit einem mittleren Kontaminationsrisiko des Grundwassers zu rechnen ist. Damit die Abführung des Oberflächenwassers schadstofffrei erfolgen kann, ist die Isolierung der Häuser mit Styropor zu verbieten. Der Verputz solcher Häuser enthält starke Insektizide, die durch Regen ausgewaschen werden und so durch die Oberwasserabführung direkt in den Siechweihergraben gelangen bzw. verstärkt das Kontaminationsrisiko des Grundwassers erhöhen. Bei der Pflege öffentlicher Freiflächen ist aus dem gleichen Grund auf Unkrautvernichtungsmittel zu verzichten. Die Ausgleichsflächen sind ohne Spritzgifte zu pflegen.</p>	<p>Das Schutzgut Wasser wurde ausführlich im Umweltbericht im Punkt 4.2 und 7.2 behandelt. In diesem Zusammenhang wird auf diese Ausführungen verwiesen. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Er beschäftigt sich auf dieser übergeordneten Ebene nicht mit der Ausführungsplanung (Isolierungsmaterial) der Gebäude. Stark verschmutztes Wasser wird vor der Einleitung in den Siechweihergraben vorbehandelt, um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen. Bei den öffentlichen Grünflächen wird auf Düngung und Unkrautvernichtungsmittel verzichtet. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>- Schutzgut Klima und Luft (Seite 27) Der Ausführung, "dass die zukünftigen neuen Wohnbauflächen und die Versiegelung zur Veränderung des Klein -und Mikroklimas durch stärkere Erwärmung und Verringerung von verdunstungsfähigen Flächen führt" ist richtig. Bei diesem Baugebiet ist jedoch der Eingriff in das einzige Kalt und Frischluftentstehungsgebiet der Stadt vorgesehen und somit wird hier eine weitere Zerstörung mit mahnenden Worten billigend in Kauf genommen.</p>	<p>Das Schutzgut Klima/ Luft wurde ausführlich im Umweltbericht im Punkt 4.3 und 7.3 behandelt. Darüber hinaus wurde zur klimatischen Situation im Bereich der Planung ausführlich im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen In diesem Zusammenhang wird auf diese Ausführungen und die o.g. Stellungnahme verwiesen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>- Schutzgut Tiere, Pflanzen, (Seite 28) Bei den Ausführungen fehlt das bereits zerstörte Biotop Streuobstwiese. Mit der SAP wurde den Ansprüchen nach naturschutzrechtlicher Prüfung Rechnung getragen. Die SAP zeigt, wie stark gefährdet die inzwischen Rotelisteart "Feldlerche" in unserem Umfeld ist. Ob dieses wohl inzwischen einzige Brutpaar in den neu zu schaffenden Ausgleichsstrukturen einen neuen Lebensraum findet, ist zu überprüfen. Der Erfolg als auch der Misserfolg ist im Umweltausschuss zu gegebener Zeit bekanntzugeben. Für Feldlerche und Fledermäuse sind entsprechend den Vorschlägen der SAP Ersatzbiotope in unmittelbarer Umgebung zu schaffen.</p>	<p>Das Schutzgut Tiere/Pflanzen wurde ausführlich im Umweltbericht im Punkt 4.4 und 7.4 behandelt. Die Angaben bezüglich des Biotops Streuobstwiese wurden im Umweltbericht entsprechend der Anregung ergänzt. Die Aussagen der erstellten saP gelten unverändert. Weitere Prüfungen sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich. Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sog. CEF-Maßnahmen werden vollinhaltlich gem. der saP umgesetzt. Der Anregung wird entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	chen.
<p>- Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Seite 30) Ein funktionsfähiges Fußwegesystem zur Vernetzung von Bebauung und Landschaft ist zu erhalten. Dabei ist zu klären, warum der im Süd-Westen eingetragene Fußweg ohne Anbindung an die freie Fläche als Privatweg eingetragen ist. Die Pflanzung einer 180 Meter langen und 3-reihig gestalteten Naturhecke ist zu begrüßen.</p>	<p>Das Schutzgut Landschaftsbild wurde ausführlich im Umweltbericht im Punkt 4.5 und 7.5 behandelt. Mit der Überplanung des Geltungsbereiches wurden die wichtigen Fußverbindungen aus der Umgebung an das neue Erschließungssystem angebunden. Der bestehende Feld- und Waldweg entlang der vorhandenen Bebauung an der Brandenburger Straße wird im Bebauungsplan als öffentlichen Fuß- und Radweg festgesetzt. Sie soll den Anwohnern der gesamten Siedlung Laubenhaidstraße / Brandenburger Straße dienen. In der süd-westlichen Ecke des Planungsgebietes ist kein Fußweg geplant sondern nur eine Feldzufahrt zum landwirtschaftlichen Grundstück Fl.Nr. 1132/2 festgesetzt. Der Anregung wird durch die getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen.</p>
<p>- naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich zum großen Teil im Baugebiet bzw. in unmittelbarer Nähe erfolgt. Es mir allerdings nicht schlüssig gelungen, nachzuprüfen, ob die errechneten Ausgleichspunkte bei der geplanten dichten Bebauung wirklich stimmen. Bei ähnlichen Baugebieten waren diese immer im Durchschnitt höher gelegen. Möglicher Weise sind die Berechnungen mit dem Faktor der GRZ 0,4 bei einem Versiegelungsgrad von 60% falsch angesetzt. Der Ausgleich ist neu zu berechnen, wenn sich herausstellt, dass die alten Heckenstrukturen, die zur Privatisierung vorgesehen werden, nicht erhalten werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die laut § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige Überschreitung um 50% ist nicht berücksichtigt. In der Regel gleicht sich dies in der Praxis durch teilweise Unterschreitung der max. zulässigen GRZ aus. Bei der Berechnung wurde die zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4 gemäß § 17 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) zugrunde gelegt. Da die möglichen Überschreitungen für die Nebenanlagen und Garagen bis auf 0,6 nicht ausgeschlossen wurde, aber auch nicht zwingend ausgenutzt werden müssen, ist bei einer ca. 80%-igen Bebauung des Planungsgebietes eine Überprüfung (Monitoring) zur Feststellung des tatsächlichen Versiegelungsgraden in Baugebiet durchzuführen.</p> <p>Der Anregung wird durch die Festlegung eines Monitoring Rechnung getragen.</p>
<p>- Mülltonnenplatz (Seite 12)</p>	<p>Diese Flächen sind erforderlich, da die Stichwege der Doppel-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Es ist unsinniger Bodenverbrauch, wenn Flächen allein für eine 14-tägige Müllabholung versiegelt werden sollen.</p>	<p>häuser keine Wendeflächen für Müllfahrzeug beinhalten. Am Tag der Müllabfuhr werden die Mülltonnen auf den dafür vorgesehenen Flächen abgestellt. Auf Grund der großen Anzahl der Mülltonnen (am Stichtag werden bei den geplanten 8 Häusern /pro Haus 2 Mülltonnen ca. 16 Mülltonnen abgestellt) wäre es aus Sicherheitsgründen nicht möglich diese einfach in den Straßenraum abzustellen. Daher wurden zwei Mülltonnenabstellflächen vorgesehen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>- Hauptbaustellenverkehr (Seite 13) Der Baustellenverkehr soll über eine Baustraße im Außenbereich von Westen her erfolgen. Die Baustraße soll auf die Dauer der Hauptbaumaßnahmen errichtet und anschließend wieder zurückgebaut werden. Es fehlt hier die zeitliche Begrenzung der Baustelleneinrichtung und der Rückbauzeitpunkt. Um eine zeitliche Begrenzung der Baustraße festlegen zu können, muss mit dem Kauf der Bauflächen auch eine Bauverpflichtung in einem bestimmten Zeitfenster festgeschrieben werden! Sollte diese nicht geschehen, müsste entweder die Baustraße über Jahrzehnte gehalten oder das in die Zukunft verschobene Einzelbauvorhaben über den Dillinghofweg abgewickelt werden. Beides ist nicht wünschenswert. Die Baustellenzufahrt befindet sich außerdem im Außenbereich und ist deshalb nach §35 Bauen im Außenbereich zu beurteilen.</p>	<p>Den Anregungen wird wie im Punkt E der Stellungnahme Rechnung getragen. Ein Bauzwang bzw. eine weitere Bauverpflichtung für die Grundstückseigentümer im Bebauungsplan zu regeln, wird für nicht erforderlich gehalten. Sollte der Stadtrat zum Ergebnis kommen, dass eine solch Bauverpflichtung im Rahmen der Grundstücksvergabe erlassen werden soll, wird dies in den Kaufverträgen geregelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen</p>
<p>- 15 öffentliche Parkplätze Im Baugebiet sind 15 öffentliche Parkplätze vorgesehen, das sind pro Hauseinheit nicht mal ein Stellplatz. Es ist zu prüfen, ob hier die Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach eingehalten wird. Es ist zu prüfen, ob im Baugebiet ein öffentlicher Stellplatz für das Car-Sharing-System, ein Verkehrssystem der Zukunft, vorgesehen werden kann.</p>	<p>In geplanten Wohngebieten wird die gängige Praxis angewandt und pro jede dritte Wohneinheit ein öffentlicher Besucherparkplatz gefordert. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist somit ausreichend. Der Anregung der Errichtung eines Stellplatzes für Car-Sharing System wird nicht entsprochen.</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.05.2014</p>	
<p>Es wäre sinnvoll, vor den B-Planänderungen die notwendige Flächennutzungsplanänderung als ein Extra-Verfahren einzuleiten und durchzuführen, damit Entscheidungen klar definiert werden können. So vermischen sich die Argumente für Einwänder, die mit den gesetzlichen Regelungen nicht absolut vertraut sind. Die entscheidenden Gremien könnten</p>	<p>Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird die Teiländerung des FNP westlich der Brandenburger Straße parallel zum eingeleiteten Bebauungsplanverfahren S-111-12 durchgeführt. In der heutigen Sitzung werden zwei getrennte Vorlagen; Teiländerung des FNP</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
durch Vermischung der Planvarianten Begründungen vertuschen.	im Bereich der Planung und der Bebauungsplan S-111-12 zur Entscheidung vorgelegt. Der Anregung wurde Rechnung getragen.
<p>Die vorliegende B-Planänderung bzw. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits erstmalig im Februar 2013, damals ebenfalls als Teiländerung öffentlich ausgelegt, damals unter einer anderen Bezeichnung, nämlich "westlich der Brandenburger Straße" und unter einer anderen Zielausrichtung "kostengünstiges Bauen für junge Familien".</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Änderungen erfolgt sind. Es kommt eher der Verdacht auf, dass es hier um eine vertuschte Umwidmung der Zielrichtung geht, weil die zunächst vom Stadtrat angedachten und vereinbarten Ausrichtungen gesetzlich nicht durchsetzbar sind.</p> <p>Damit findet von Stadtseite jetzt ein Täuschungsversuch gegenüber den Bürger und Bürgerinnen von Schwabach als auch gegenüber den politischen Gremien statt.</p>	Die Gründe, die zur Umbenennung des Baugebietes geführt haben, sind im Punkt E dieser Abwägungsempfehlung dargelegt.
Meine Stellungnahme vom 22.2.2013 gilt weiterhin, weil sich außer einer zusätzlichen Erweiterung der Bauflächen an den Tatsachen nichts geändert hat.	Die Stellungnahme vom 22.03.2013 wird nachstehend behandelt.
Weitere Einwendungen zur Flächennutzungsplanänderung als auch zur B-Planänderung:	
Die Stadt benötigt dringend Ersatzflächen für aktive Landwirte, wenn deren Flächen im Rahmen von Neubebauungen gebraucht werden. Auch deshalb sollte auf eine Bebauung von städtischen Flächen außerhalb des FNP dringend verzichtet werden, wenn nicht zugleich an einer anderen Stelle die Bebauung im FNP zurückgenommen wird.	<p>Grundsätzlich wird die vorgebrachte Anregung mitgetragen. Im vorliegenden Fall werden jedoch keine Interessen geltend gemacht.</p> <p>Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.</p>
Der erste Beschluss für die Entwicklung dieses Baugebietes erfolgte unter falschen Informationen, sowohl der Bevölkerung als auch des Stadtratsgremiums. Das Baugebiet sollte zur "Unterstützung von bauwilligen jungen Familien" "kostengünstig" entwickelt werden. Beide Begründungen treffen nicht mehr zu. Damit fehlen die wesentlichen Kriterien, mit denen der Beschluss für dieses Baugebiet herbeigeführt wurde. Das ist versuchte Täuschung.	<p>Es handelte sich bei der gewählten ersten Planbezeichnung um einen Arbeitstitel. Durch die vorgenommene Änderung der Planbezeichnung, (jetzt „AM Dillinghof“) hat sich an der Zielsetzung, kostengünstiges Bauen zu ermöglichen nichts geändert.</p> <p>Hierzu wird auch auf die Stellungnahme im Punkt E dieser Abwägungsempfehlung verwiesen.</p>
Die im B-Plan, Teil "Begründung mit Umweltbericht", aufgeführten Voruntersuchungen der Alternativflächen für Bebauung sind nicht nachvollziehbar. Die Flächen "Am Kappelberg-	Zum Zeitpunkt der Voruntersuchung der Potenzialflächen (im Jahre 2011) waren die Flächen Fl.Nr. 437 und 438 definitiv noch

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>steig FL.NR 437 und 438 sind bereits seit 3 Jahren bebaut und können nicht als Alternativflächen aufgezeigt werden. Für die Änderung des FNP müssen aber nachvollziehbare Alternativflächen geprüft werden. Somit kann die vorliegende Alternativplanung zur Änderung des FNP nicht akzeptiert werden.</p>	<p>nicht bebaut. Sie kamen als Alternativflächen im Betracht und wurden deshalb auf Eignung in dieser Voruntersuchung mitaufgenommen und geprüft. In diesem Zusammenhang wird auf die Pläne aus der Beschlussvorlage zur Stadtratssitzung vom 20.09.2011 verwiesen.</p>
<p>Die Begründung zur Abwägung der Alternativfläche am Vogelherd ist nicht nachvollziehbar. Zitat: das Plangebiet grenzt an ein LSG an, die Fläche ist im neuen FNP als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt und vom Bay. Landesamt für Umwelt kartiert " Die gleiche Situation trifft für das gewählte Baugebiet Brandenburger Straße/Dillinghofweg zu: kartierte Biotop und angrenzendes LSG! Die geprüfte Alternativfläche ist also keine echte Alternative.</p>	<p><i>Die im Geltungsbereich sich befindliche Biotop Nr. 379 (Hecke) und 380 (Eiche) werden durch die getroffenen Festsetzungen geschützt. S. Punkt D</i></p>
<p>Für die Hohlweghecke entlang nördlich des Baugebietes samt Weg ist ein Erhaltungsgebot definiert.</p>	<p>Der Hohlweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Schutzmaßnahmen für die Hohlweghecke innerhalb des Geltungsbereiches wurden ausführlich im Punkt D dieser Abwägungsempfehlung erläutert.</p>
<p>Die Hecke ist im Arten- und Biotop-Schutzprogramm als Biotop 379 kartiert und wie folgt beschrieben: die überwiegend dichte Hecke besitzt eine artenreiche Strauchschicht aus Schlehe, Flieder, Hasel, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Hundsrose und Eiche. Die Krautschicht besteht aus nitrophilen Arten wie Schöllkraut, Schwarznessel, Ruprechtskraut, Brennnessel, Lauchkraut, Klettenlabkraut und Hohlzahn." Die Hecke ist unbedingt vor einer Veränderung durch die Bebauung in unmittelbarer Nähe zu schützen. Sie sollte unbedingt erneut kartiert werden. Sollten sich dabei negative Bilanzen ergeben, ist zu prüfen, warum und wie evtl. solche Schäden wieder behoben werden können.</p>	<p>Die Schutzmaßnahmen für die Hohlweghecke innerhalb des Geltungsbereiches wurden ausführlich im Punkt D dieser Abwägungsempfehlung erläutert Im weiteren Verfahren wird den Planunterlagen zusätzlich eine Fotodokumentation der o.g. Hecke beigelegt. Diese Hecke ist bereits im Art-und Biotopschutzprogramm der Stadt Schwabach aus dem Jahre 2000 kartiert.</p>
<p>Sie prägt seit Jahrzehnten die Landschaft und die Verbindung von der Stadt in die freie Natur im Schwabacher Westen für Generationen von Spaziergängern. Die Hecke selbst ist ein erlebbares und begehbares Biotop für Jung und Alt und hat besondere Reize einer wilden Natur. Es muss gerade deshalb auch in dieser Form als versteckten Zugang in die freie Natur erhalten bleiben. In der mir vorgelegten Planzeichnung ist sie in voller Länge eingezeichnet, in den beilie-</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zum Punkt D dieser Abwägungsempfehlung. Die Hecke des Biotops Nr. 379 (Hohlweghecke) wird auf der gesamten Länge des Grundstücks Fl.Nr .1131/2 als zu erhalten festgesetzt..</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>genden Zeichnungen "Bebauungsplan am Dillinghofweg S-111 -12, anteilige Ausgleichserfordernisse Stadt Schwabach, Fam. Schaller" fehlt ein Teil der bestehenden Hecke. Es ist nicht nachvollziehbar, warum. Es kommt eher der Verdacht auf, dass ein Teil der Hecke für Bauflächen genutzt werden soll.</p>	<p>Die restlichen als nicht zu erhalten Heckenteile (westlich des alten Bauernhofgrundstücks Fl.Nr .1131/2) werden durch die umfangreichen ökologischen Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen. Dies wurde bereit in der ökologischen Bilanz berichtigt.</p>
<p>Die Hohlweghecke soll laut Beschreibung den Privatgrundstücken zugeschlagen werden. Diese kartierte Hecke dient seit Jahren dem Gemeinwohl und ist auch als solche notariell zu sichern und darf nicht als Privatfläche ausgewiesen werden. Sie wäre so dauerhaft nicht gesichert und würde immer wieder zu Konflikten zwischen Bauherren und der Stadt führen (Beispiel Wolkersdorf/Rotenberg)</p>	<p>Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Die Eintragung der Dienstbarkeiten erfordert die Zustimmung der Eigentümer. Die, im § 9 BauGB der Stadt zur Verfügung stehende Mittel werden vollinhaltlich ausgeschöpft.</p> <p>Um den Zustand dieser Hecke zum Zeitpunkt der Planung zu sichern, wird im weiteren Verfahren für diese Fläche eine Fotodokumentation erstellt. Wie im Punkt D erläutern ist die Hecke bereits im ABSP kartiert.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Mit dem geplanten Baugebiet erfolgt ein Eingriff in eine Fläche, die mit ihrer Kalt- und Frischluftentstehung und –entwicklung eine besondere Bedeutung für die Gesamtstadt hat. Die Kaltluftentstehungsgebiete westlich der Altstadt von Schwabach wurden bereits vor Jahren durch die Bebauung am Wildbirnenweg stark beeinträchtigt und werden jetzt erneut durch das Gewerbegebiet Schwabach West negativ beeinflusst. Eine weitere Einschränkung des Frischluftentstehungsgebietes ist angesichts der bekannten Klimaveränderungen, die auch unsere Stadt betreffen werden, nicht zu verantworten.</p>	<p>Im Rahmen der Entstehung des Wohngebietes südlich der Wai-kersreuther Straße wurde am 19.01.1998 ein Klimagutachten vom Fachbüro „CARL+SAMIMI“ erstellt.</p> <p>Die Ergebnisse dieses Gutachtens flossen, soweit betreffend in das laufende Verfahren. Zu diesem Punkt wurde ausführlich in Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Vielmehr sollte überlegt werden, ob das Landschaftsschutzgebiet im und entlang des Siechweihergrabens bis an die Laubenhaid in Verantwortung für die nächsten Generationen auf Grund der sich verändernden klimatischen Verhältnisse nicht erweitert werden sollte. Talräume bedürfen des besonderen Schutzes wegen der kleinklimatischen Auswirkungen auf den verdichteten Innenstadtbereich.</p>	<p>Erst durch die festgesetzten Maßnahmen auf den ökologischen Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 1094 und 1095) resultierend aus dem naturschutzrechtlichen Eingriff im Bereich der Planung, besteht die Möglichkeit den Talraum des Siechweihergrabens ökologische aufzuwerten.</p> <p>Die mit der UNB abgestimmten Maßnahmenpläne zur Aufwertung dieses Talraumes werden jetzt den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p>
<p>Die Regenwasserableitung in den Siechweihergraben ist so zu planen, dass kein Eingriff in die Heckenstruktur erfolgt.</p>	<p>Die Planung der Kanaltrasse durch das Landschaftsschutzgebiet wird im eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren geklärt.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>Nach der aktuellen Planung werden Eingriffe in die Heckenstruktur nördlich der Geltungsbereichsgrenze nicht erwartet. Alle anderen mit dem Kanal und Straßenbau verbundenen ökologischen Eingriffe werden vollständig durch grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen.</p> <p>Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>
<p>Das Erhaltungsgebot des Biotops Eiche mit einem Kronentraufradius von 11 Metern und deren Schutz während der Bebauung ist zu begrüßen. Allerdings sollte diese Fläche zur dauerhaften Sicherung des Baumes nicht der Wohnbauflächen zugeschlagen, sondern als Gemeingut genutzt. Sie ist als öffentliche Fläche darzustellen.</p>	<p>Zum Schutz dieses Biotops (Eiche am Südrand des Planungsgebietes) werden die in Punkt D dieser Abwägungsempfehlung genannten Maßnahmen festgesetzt. Auf diesen Punkt wird hierzu verwiesen.</p> <p>Die Fläche mit der Eiche wäre h als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ grundsätzlich geeignet. Es besteht jedoch auf Grund der Besitzverhältnisse keine Verfügbarkeit über diese Fläche. Somit könnte die Festsetzung eines Kinderspielplatzes an der angeregten Stelle dessen zeitlichen Realisierung erheblich erschweren.</p> <p>Um den Kinderspielplatz, wie im Vorentwurf vorgesehen, zeitgleich mit der Bebauung realisieren zu können, wird an diesem Standort festgehalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Bei der "Grüngestaltung" ist aufgeführt, dass pro angefangenen 400 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Es ist unklar, wie der "angefangene Grundstücksfläche" zu definieren ist. Dagegen sollte jeder Grundstücksbesitzer motiviert werden, einen kleinkronigen Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum zu pflanzen.</p>	<p>D h. dass pro Grundstück bis 400 m² ein Baum zu pflanzen ist.</p>
<p>In jedem B-Plan wird darauf hingewiesen, dass der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen ist. Humus ist das, wovon die Menschheit seit Jahrtausenden lebt. Seit Jahren schwindet mehr und mehr das Bewusstsein für diese Tatsache. Selbst der Unterschied zwischen Humus und Mutterboden ist unbekannt. Es wäre sinnvoll, den Schutz von Mutterboden wirklich ins Bewusstsein der Bauwilligen zu rücken und den Schutz auch zu definieren und zu prüfen.</p>	<p>Unter Punkt V Abs. 5 der textlichen Festsetzungen wurde zum Schutz des Mutterbodens in den textlichen Festsetzungen auf Folgendes hingewiesen.</p> <p>„Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, sodass er zur Herstellung von Ve-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>getationsflächen wieder verwendet werden kann“. Diese Hinweis werde zusätzlich um den Hinweis auf die DIN 19731 ergänzt (s. Punkt V. 5 „Mutterboden“ der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen.</p>
<p>Nachdem die Fläche als mögliches Bodendenkmal im FNP gekennzeichnet ist. Ist dies besonders zu kontrollieren.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz beteiligt. Die Beteiligung hat ergeben, dass im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt sind. Der kartierte Denkmalsbereich liegt weiter westlich des Planungsgebietes, außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>In Punkt V. Abs. 6 Bodendenkmäler der Begründung wurde der Hinweis auf die möglichen Bodenfunde und erforderlichen Schutzmaßnahmen in die textliche Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p>Thema Kompensationsbedarf im B-Plan: Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Fläche "zur Entwicklung der Landschaft" festgesetzt. Die Fläche sollte weiterhin als "landwirtschaftliche Fläche" erhalten bleiben, damit genug Fläche dauerhaft für die heimische Landwirtschaft zur Verfügung steht.</p>	<p>Zum Zweck der Abgrenzung der geplanten Wohnbebauung von den landwirtschaftlichen Flächen wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 10 m breite öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Sie wird im Einklang mit den Vorgaben des klimatischen Gutachtens mit zweireihiger Hecke angelegt.</p> <p>Auf dieser Fläche soll größtenteils der ökologischen Ausgleich erbracht und so der zukünftige Ortsrand neu gestaltet werden. Da dieser Fläche die o.g. Funktion erfüllen und dem ökologischen Ausgleich dienen soll, kann sie nicht der Landwirtschaft dienen. Daher kann der Anregung nicht entsprochen werden.</p>
<p>Bei ökol. Ausgleichsmaßnahmen, Verminderung- und Vermeidungsmaßnahmen, wird unter Punkt A2 aufgeführt, dass der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Versiegelung mittels versickerungsfähiger Befestigungen erfolgen soll. Das ist wegen schwieriger Kontrolle kaum durchsetzbar. Deshalb sollte grundsätzlich darauf hingewiesen werden, dass langfristig die Berechnung von Abwässern auf Grund des vor-</p>	<p>Gemäß der Baugrunduntersuchung für das Gebiet „Am Dillinghof“ vom 25.11.2013 ist das Gebiet für eine effektive Versickerung nicht geeignet.</p> <p>Unabhängig davon ist eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser für die Außenanlagen möglich. Das anfallen-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
liegenden Versiegelungsgrades von Flächen erfolgen wird.	de Niederschlagswasser auf den öffentlichen Grünflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mindestens 40 Prozent der Fläche der Baugrundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 mit zulässigen maximalen Überschreitungen von 50 Prozent) kann vor Ort versickern.
Das Landschaftsbild wird erneut massiv beeinträchtigt.	Das Schutzgut Landschaftsgut wurde im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes untersucht (s. Punkt 3.5 dieses Berichtes). Es werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. An den Rändern des Planungsgebietes werden nur eingeschossige Häuser zuzulassen, der Übergang zur freien Landschaft harmonisch wird dabei gestaltet.
Seite 16, im B-Plan mit Datum vorn 4.04.14 und den Unterschriften von Stadtbaurat und Stadtplanungsamtsleiter, liegt unter Punkt 13 "bodenordnende Maßnahmen" vermutlich meiner Ansicht nach eine falsche Aussage vor, da meines Erachtens „im Planbereich“ die Straße am hohen Hof nicht zu finden ist.	Im Punkt „Bodenordnenden Maßnahmen“ wurde die Straßenbezeichnung berichtigt.
Ich bitte um Berücksichtigung meiner Einwendungen als Pflegerin für Umwelt und Naturschutz.	Diese Stellungnahme liegt jetzt dem Stadtrat zur Abwägung vor.
Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.02.2013- zu diesem Zeitpunkt kleinerem Geltungsbereich	
Der vorliegende B-Plan überplant Flächen im Landschaftsschutzgebiet. Darauf ist unbedingt zu verzichten. Es gibt keine rechtlichen Gründe für eine Befreiung. Landschaftsschutzgebiete sind laut § 26 des BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Die Stadt Schwabach sollte sich also vielmehr diesem Paragraphen verpflichtet fühlen, statt immer wieder zu versuchen, diese Verordnung aufzuweichen. Die jetzige Vorgehensweise ist gegen die den Naturschutz gerichtet. Ein Baugebiet sollte sich grundsätzlich den rechtlichen Gegebenheiten und der Umwelt anpassen und nicht umgekehrt.	Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen aus dem früheren Bebauungsplanverfahren (mit kleinem Geltungsbereich) wurde im Planvorentwurf zum neu am 27.09.2013 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren die vorhandene Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf der Fl.Nr. 1095 beachtet.
Vor einem Eingriff ins LSG muss unbedingt der Naturschutzbeirat gehört werden und eine Vorberatung im Umweltausschuss stattfinden.	Siehe vorstehende Stellungnahme.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Vielmehr sollte überlegt werden, ob das Landschaftsschutzgebiet im Siechweihergraben nicht erweitert werden sollte. Talräume bedürfen des besonderen Schutzes wegen der kleinklimatischen Auswirkungen auf den verdichteten Innenstadtbereich. Es muss deshalb vielmehr geprüft werden, welche Auswirkungen die Bebauung dieses Gebietes auf die Kalt- und Frischluftentstehung und -entwicklung hat. Die Kaltluftentstehungsgebiete westlich der Altstadt von Schwabach wurden bereits vor Jahren durch die Bebauung am Wildbirnenweg stark beeinträchtigt und werden jetzt erneut durch das Gewerbegebiet Schwabach West negativ beeinflusst. Eine weitere Einschränkung des Frischluftentstehungsgebietes ist nicht zu verantworten.</p>	<p>Wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert, bildet schon bereits jetzt die vorhandene Bebauung an der Brandenburger Straße ein Lufthindernis. Da die geplante Bebauung anschließend an einer bestehenden Siedlung erfolgen soll, wird die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung) nicht weiter erheblich verschlechtert. Er werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima erwartet. Siehe ausführliche Stellungnahme zu Punkt A dieser Abwägungsempfehlung. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Das Landschaftsbild wird erneut massiv beeinträchtigt.</p>	<p>Die Flächen des Planbereiches werden momentan als Ackerflächen genutzt. Sie weisen ein eher geringes Naherholungspotenzial auf, da dort nur wenig verschiedene erlebniswirksame Strukturen vorhanden sind. Das Landschaftsbild wird in der Form verändert, dass die Bebauungsgrenze um ca. 75 m weiter nach Westen verschoben wird. Zur Wahrung der Eigenart des Landschaftsbildes und zur Gestaltung eines attraktiven und stimulierenden Wohnumfeldes</p> <ul style="list-style-type: none"> • werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper, Verkehrsanlagen und sonstigen Freiflächen getroffen, • werden Pflanzgebote zur Ortsgestaltung festgesetzt, wird ein funktionsfähiges Fußwegesystem zur Vernetzung mit den umliegenden Landschaftsraum festgesetzt. <p>Die Erholungsfunktion innerhalb des Geltungsbereichs für die Bevölkerung der Stadt Schwabach geht verloren, insgesamt jedoch bleiben die wichtigsten Komponente, vorhandene Erschließungswege aus dem Stadtgebiet in die Landschaft und den Wald erhalten. Diese Bereiche behalten somit ihre Erholungsfunktion bei, eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholung verbleibt</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>nicht.</p> <p>Die wertvollsten orts- und landschaftsbildprägenden Bäume und Gehölze bleiben weitestgehend erhalten. Zu entfernende Bäume und Gehölze werden im Sinne der Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt.</p>
<p>Auf der beplanten Fläche befinden sich die Biotope 421 (Obstbestände) und 236 (Hecke/Weg) Die Biotope 238 und 240 sind bedauerlicher Weise kaum mehr vorhanden. Es ist zu prüfen, warum das der Fall ist. Die Eiche im Süden mit der Biotopnummer 422 ist im Traufbereich von der Bebauung absolut frei zu halten. Ein Rückschnitt ist nicht genehmigungsfähig. Die Hecke wird im Arten- und Biotop-Schutzprogramm wie folgt beschrieben: die überwiegend dichte Hecke besitzt eine artenreiche Strauchschicht aus Schlehe, Flieder, Hasel, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Hundsrose und Eiche, die Krautschicht besteht aus nitrophilen Arten wie Schöllkraut, Schwarznessel, Ruprechtskraut, Brennessel, Lauchkraut, Klettenlabkraut und Hohlzahn. Die Hecke ist unbedingt vor einer Veränderung durch eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zu schützen. Sie sollte allerdings erneut kartiert werden. Sollten sich dabei negative Bilanzen ergeben, ist zu prüfen, warum und wie evtl. solche Schäden wieder behoben werden können.</p>	<p>In der Biotopkartierung ist vermerkt, dass bis auf sehr kleine Reste der Biotope Nr. 238 und 240 diese kaum vorhanden sind. Diese Aussage wurde schon im Jahre 1996 gemacht. In diesem Jahr wurden auch die Hecke und Eiche, die im Planungsgebiet liegen, als Biotop kartiert. Die sehr kleinen Reste der o.g. genannten Biotope wurden in die neu erfassten Biotope aufgenommen. Die Hecke erhielt die Bezeichnung Biotop Nr. 379, die Eiche mit der dazugehörigen Hecke Biotop Nr. 380.</p> <p>Im Jahre 2000 wurden u.a. diese beiden Biotope in das ABSP der Stadt Schwabach amtlich aufgenommen. Das laufende Bebauungsplanverfahren, das am 27.09.2013 eingeleitet wurde, berücksichtigt die Vorgaben des ABSP für Stadt Schwabach.</p>
<p>Eine Ausgleichsbilanz ist möglichst umgehend vorzulegen. Genauso muss der gesamte Nachweis für den Ausgleich, der möglichst ortsnah erfolgen sollte, nachvollziehbar definiert werden.</p>	<p>Die überschlägige Schätzung des ökologischen Eingriffs und Ausgleichs wurde bereits den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt. Die ökologische Bilanz wird an den Planentwurf angepasst. Schon jetzt kann gesagt werden, dass der ökologische Ausgleich zum Teil im Gebiet selbst, zum anderen Teil in der direkten Nachbarschaft (auf den Flächen Fl.Nr. 1094, Fl.Nr.1094/4 und 1095) zum Planungsgebiet erfolgen wird.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Sollte die Bebauung wirklich durchgeführt werden, ist zur Abgrenzung des Baugebietes nach Westen in die offene Landschaft eine Eingrünung mit einer Naturhecke vorzuschrei-</p>	<p>Der Anregungen wird Rechnung getragen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
ben.	
Industrie- und Handelsgremium Schwabach (09.12.2014)	
Die Stellungnahme 25.04.2014, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, wird im vollen Umfang aufrechterhalten.	Die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 07.10.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen (s. nachstehende zitierte Stellungnahme in grauer Schrift)..
Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.04.2014	
Ziel und Zweck der Planung wie in der Begründung dargelegt werden unterstützt. Die Betriebe in Schwabach sind darauf angewiesen, qualifizierte Arbeitskräfte zu gewinnen. Dies kann und muss unter anderem auch dadurch unterstützt werden, dass guter und bezahlbarer Wohnraum in Schwabach zur Verfügung steht bzw. geschaffen wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Erschließung des neuen Baugebietes über die Brandenburger Straße, also durch ein bestehendes Wohngebiet führt zwar zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung dieser Anwohner, die gut nachvollziehbar dargelegte Mehrbelastungen erscheint jedoch zumutbar und beeinträchtigt die Belange der derzeitigen Anwohner nicht in unzumutbarer Weise. Es wird begrüßt, dass die Belastungen durch den Baustellenverkehr weitestgehend von der bestehenden Wohnbebauung ferngehalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Stellungnahme in Punkt B und D dieser Abwägungsempfehlung verwiesen.
Bei der Erfassung der Umweltbelange fehlt aus hiesiger Sicht die Betrachtung zur Auswirkung des Baugebietes auf das Kleinklima. Soweit erinnerlich, wurde bei dem nördlich angrenzenden Baugebiet Wildbirnenweg die kleinklimatische Situation umfangreich untersucht. Es wäre zu prüfen, ob Auswirkungen auf das Kleinklima auch bezüglich der Frischluftversorgung der Innenstadt durch Veränderung der Kaltluftentstehungsgebiete und der Abströmung der Kaltluft gegeben sind.	Zu diesem Punkt wurde ausführlich in Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.
Das Industrie- und Handelsgremium Schwabach bittet am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Die IHK wird zusammen mit den anderen von der Planung betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Behörden beteiligt.
Kabel Deutschland, Nürnberg (30.12.2014)	
Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Kontaktauf-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>nahme hat bereits stattgefunden. Die Abstimmung mit den anderen Erschließungsträgern wird intern im Rahmen der Straßenausbauplanung erfolgen.</p>
<p>Landratsamt Roth – Gesundheitsamt (20.11.2014)</p>	
<p>Die im Betreff genannten Planungsunterlagen sind beim Gesundheitsamt Roth eingegangen und wurden einer ausführlichen Prüfung unterzogen. Unsere Stellungnahme vom 05.05.2014 behält unverändert ihre Gültigkeit.</p>	<p>Die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 07.10.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen (s. nachstehende zitierte Stellungnahme in grauer Schrift).</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 05.05.2014</p>	
<p>Mit der Planung des Bebauungsplanes S-111-12 besteht unter Einhaltung der folgenden Auflagen Einverständnis:</p>	
<p>Für Anwesen die an den Hauptverkehrsstraßen bzw. an der Autobahn geplant werden ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm zu prüfen. Ggf. müssen bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz ergriffen werden.</p>	<p>Der Geltungsbereich grenzt an keine Hauptverkehrsstraße bzw. Autobahn an. Er wird in die gewachsenen bestehenden Wohngebiete an der Brandenburger Straße und Laubenhaidstraße integriert.</p> <p>Im Rahmen der durchgeführten lärmschutztechnischen Untersuchung für das Gebiet "Franz-Peter-Seifert Straße" hat der Gutachter keine Immissionsbelastung, ausgehend von der Nördlinger Straße, für die Bebauung direkt an der Laubenhaidstraße festgestellt. Daher wird eine lärmtechnische Untersuchung für das weiter von der Nördlinger Straße entfernte Gebiet Am Dillinghof für nicht erforderlich gehalten.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen, z. B. durch Fahrzeuge, ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im § 7a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen sowie Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die objektbezogene Entwässerungsplanung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zur Erstellung einer Entwässerungsplanung formulierten Auflagen werden dabei beachtet. Die genehmigte Entwässerungsplanung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.</p>
<p>Die <i>gesamte</i> Bebauung ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und das Abwasser-Netz anzuschließen.</p>	<p>Die Versorgung kann gewährleistet werden, es kann an bestehende (von der Brandenburger Straße aus) und die geplanten Leitungstrassen angebunden werden, siehe Begründung Punkt 7.3 „Ver- und Entsorgung“.</p>
<p>N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg (24.11.2014)</p>	
<p>Im Geltungsbereich sind derzeit keine Versorgungsanlagen vorhanden oder geplant. Gegen die oben genannte Maßnahme besteht von unserer Seite kein Einwand. Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Planungsverband Region Nürnberg (30.12.2014)</p>	
<p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Regierung von Mittelfranken (22.12.2014)</p>	
<p>Zu o.a. Planungen wurde aus landesplanerischer Sicht zuletzt mit Schreiben vom 13.05.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme vom 13.05.2013 wird vollumfänglich aufrechterhalten. Insbesondere sei nochmals auf die bislang offenbar unbebauten Flä-</p>	<p>Die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 07.10.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen (s. nachstehen-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>chenpotenziale der Stadt Schwabach hinzuweisen, die gern. LEP 3.2 vorrangig zu nutzen sind (z.B. Wohnbauflächen nordwestlich Ortsausgang beiderseits der St 2409, OT Limbach, zwischen Bahntrasse und B 2). Der Verweis auf Bauland-Engpässe in der Begründung zum Bebauungsplan S-111-12 ist vor diesem Hintergrund schwer nachvollziehbar. Eine Auseinandersetzung mit den Wohnbauflächenreserven ist aus landesplanerischer Sicht erforderlich.</p>	<p>de zitierte Stellungnahme in grauer Schrift).</p> <p>In der Ergänzung der Untersuchung der Alternativflächen wurden weitere in dieser Stellungnahme angesprochenen Flächen der Prüfung unterzogen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in die Begründung zur 2. Teiländerung des FNP eingearbeitet.</p> <p><u>Das Untersuchungsergebnis der weiteren Alternativflächen</u> (Fläche südlich der Regelsbacher Straße Fl.Nr. 894, Gemarkung Schwabach und Fläche nördlich der Lindenbachstraße Fl.Nr. 297, Gemarkung Penzendorf) hat folgendes ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche südlich der Regelsbacher Straße Fl.Nr. 894, Gemarkung Schwabach <p>Die o.g. Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Sie liegt im Anschluss an die bestehende Bebauung und ist aus städtebaulichen Gründen theoretisch gut für die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung südlich der Regelsbacher Straße- Weingäßchen geeignet.</p> <p>Somit wurde dieses Grundstück in das städtebauliche Gesamtkonzept „Strukturplanung Entwicklungsbereich Regelsbacher Straße- Weingäßchen“ aufgenommen.</p> <p>Das o.g. Gesamtkonzept sieht eine durch das o.g. Grundstück verlaufende Ringstraße vor, die gleichzeitig mehrere Grundstücke erschließen soll und an die Regelsbacher Straße anbindet. Eine verkehrliche Anbindung dieses Grundstücks über die Regelsbacher Straße ist aus folgenden Gründen derzeit nicht möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Solange die die Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Regelsbacher Straße nicht möglich ist , müsste zusätzlicher Verkehr ausschließlich über die Regelsbacher Straße abgeführt werden. - Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs in der Regelsbacher Straße macht die Verlängerung der Ansbacher Straße

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die verlängerte Ansbacher Straße soll der Entlastung der Regelsbacher Straße dienen. Der Aufstellungsbeschluss für den B.-Plan S-112-12 ist gefasst, - Die Weiterführung des B.-Plan-Verfahrens S-112-12 scheitert am Widerstand der Eigentümer. - Die Stadt ist nicht die Eigentümerin der für die Verlängerung der Ansbacher Straße erforderlichen Flächen (s. vorstehende Stellungnahme zum Bereich der verlängerten Ansbacher Straße / Regelsbacher Straße. - Im weiterführenden Stadtverkehr ist bei einer größeren Zunahme der Einwohner im Bereich der Regelsbacher Straße ohne die Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Einmündung mit der Regelsbacher Straße mit Verkehrsbehinderungen aufgrund fehlender Kapazitäten am Nürnberger-Tor-Platz zu rechnen. Es wären entsprechende Maßnahmen im weiteren Stadtgebiet zu ergreifen. - Eine vorgezogene Teilbebauung der o.g. Fläche bedingt außerdem die Lösung weiterer verkehrsbezogener Probleme, wie fehlender Fußweg entlang der Regelsbacher Straße (Schulwegsicherheit). <p>Ein Flächenerwerb des o.g. Grundstücks konnte bisher nicht durchgeführt werden. Da das Grundstück der Stadt nicht gehört, wäre neben der Bewältigung der o.g. Problematiken eine zeitnah Umsetzung der angestrebten Zielsetzung des Bebauungsplanes S-111-12 nicht möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche nördlich der Lindenbachstraße Fl.Nr. 297, Gemarkung Penzendorf sowie weitere nördlich dieser Straße liegende Grundstücke <p>Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>dargestellt und ist von landwirtschaftlichen Flächen, ohne direkten Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung umgeben. Sie ist für eine langfristige Weiterentwicklung der vorhandenen kleinen Wohnsiedlung südlich der Lindenbachstraße gut geeignet.</p> <p>Die Stadt Schwabach hat schon die ersten Sondierungsgespräche mit den Grundstückseigentümern im Bereich des östlichen Abschnittes der Lindenbachstraße geführt, mit dem Ergebnis, dass nicht alle Grundstücksbesitzer mit der Entwicklung ihre Flächen einverstanden sind. Es werden erhebliche Nachteile insbesondere hinsichtlich der Verkehrszunahme erwartet</p> <p>Für die Entwicklung der, im FNP nördlich der Lindenbachstraße dargestellten Wohnbauflächen ist ein städtebauliches Gesamtkonzept erforderlich.</p> <p>Dabei müssen Lösungen weiterer verkehrsbezogener Probleme gefunden werden, wie Dimensionierung der Lindenbachstraße in Abhängigkeit von dem zu erwartenden Verkehr, fehlender Fußweg (Schulwegsicherheit), Engstellen im „Eingangsbereich“ der Lindenbachstraße (außerhalb der betrachteten Gesamtkonzeption für die o.g. Flächen) und des Nasbachtal</p> <p>Ohne den erforderlichen Grunderwerb kann die Lindenbachstraße nicht ausgebaut werden. Der Stadt gehören nicht alle erforderlichen Grundstücke um diese Straße auszubauen. Die Lindenbachstraße ist im gesamten Straßenverlauf sehr schmal und nicht fähig einen zusätzlichen Verkehr zu übernehmen.</p> <p>Aus den o.g. Gründen ist mit einer zeitnahen Entwicklung dieses Areals nicht zu rechnen. Über die vorgenommene Untersuchung der Alternativflächen hinaus wurden die im Rahmen der Erstellung eines Baulückenkatasters die Befragungsbögen der Grundstückseigentümer</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>ausgewertet.</p> <p>Die Ergebnisse der Auswertung haben gezeigt, dass nur ein geringer Anteil an Eigentümern an einer Entwicklung ihrer Grundstücksflächenpotenziale Interesse zeigt und viele diese als Sicherheit oder für Bauabsichten von Familienangehörigen in ferner Zukunft behalten.</p> <p>Die Abfragen werden flächendeckend weiterverfolgt, lösen jedoch nicht den bestehenden, aktuellen Baulandmangel. Auch die Baulandangebote, wie die jüngste Entwicklung der ehemaligen Kaserne O`Brien, Weingässchen I, Kappelbergsteig und Jakobsweg zeigt, decken den Bedarf bei Weitem nicht ab.</p> <p>Bei dieser umfangreichen Prüfung wurde abschließend festgestellt, dass mit keiner dieser Alternativflächen das angestrebte Ziel kurzfristig realisiert werden kann.</p> <p>Darüber hinaus wurden eine weitere Fläche untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche westlich des Kappelbergsteiges (Fl.Nr. 417 und 419) <p>Diese Fläche ist für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes am Kappelbergsteig nur bedingt geeignet. Sie grenzt in Westen an die bestehende Bahnlinie an und ist dadurch erheblich immissionsbelastet.</p> <p>Ohne teure Lärmschutzmaßnahmen können die Flächen nicht bebaut werden.</p> <p>Darüber hinaus wäre eine zeitnahe Entwicklung dieses Bereiches leider momentan auch nicht möglich gewesen, da der Kappelbergsteig zu schmal ist, um noch mehr Verkehr aus diesem zusätzlichen angedachten Wohngebiet aufzunehmen. Die Straßen in der gesamten Siedlung „Kappelberg“ sind noch nicht erstmalig hergestellt. Die Stadt ist momentan mit der Straßenausbauplanung beschäftigt. Es müssen jedoch vorerst noch Grunderwerbsfragen geklärt werden, bevor mit dem Straßenausbau begonnen werden kann.</p> <p>Kurzfristig ist mit dem Ausbau der Erschließung Am Kappel-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>bergsteig sowie mit der Errichtung eines erforderlichen Lärmschutzes für die o.g. Grundstücke, damit dort ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann, nicht zu rechnen. Die Auseinandersetzung mit den Wohnbauflächenreserven erfolgte im Rahmen der 2. Teiländerung des FNP. Hierzu wird auf die Begründung zum o.g. Verfahren verwiesen.</p> <p>Der Anregung weitere von der Regierung genannten Flächen in das Untersuchungsergebnis aufzunehmen wurde Rechnung getragen.</p>
<p>Abschließende Hinweise Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - sowie des Regionalplans der Region Nürnberg - 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.</p>	<p>Diese abschließende Hinweise wurden beachtet. Der Planungsverband der Industrieregion Mittelfranken und der Regionsbeauftragte wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Der Planungsverband hat keine Bedenken gegen den Bauleitplan geäußert. Die Abwägung der Belange der anderen betroffenen Fachdienststellen erfolgt in der heutigen Stadtratssitzung. Der Stadtrat führt die Abwägung dieser Stellungnahmen durch. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.05.2013 -zu diesem Zeitpunkt kleinerem Geltungsbereich</p>	
<p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung der o.g. Hinweise zurückgestellt.</p>	<p>Es wird auf vorstehende Stellungnahme verwiesen.</p>
<p>Abschließende Hinweise: - Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - sowie des Regionalplans der Region Nürnberg - RP 7 - (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen sind Äußerungen der betroffenen</p>	<p>Der Planungsverband der Industrieregion Mittelfranken und der Regionsbeauftragte wurden und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt. Ihre Stellungnahmen fließen in die Abwägung ein. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>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.</p>	<p>S. Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.02.2013 -zu diesem Zeitpunkt kleinerem Geltungsbereich</p>	
<p>Allgemein: Für die o. a. Vorhaben sind insbesondere nachfolgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken (RP 7) einschlägig: - LEP B VI 1.1 (Z): Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt(...) werden. - RP 7 B 1 1.3.3.2 (Z): Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden(...).</p>	<p>s. Punkt A der Abwägungsempfehlung zur 2. Teiländerung des FNP.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung werden die umweltschützende Belange i.S. des 3 1a BauGB besonders berücksichtigt. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Siechweihergraben wird in seinem Bestand gesichert. Erst mit dieser Planung wird die Möglichkeit bestehen, die angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes (Fl.Nr. 1094 und 1095) entsprechend ökologischen aufzuwerten.</p>
<p>Wertung: In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sind Wohnbauflächenpotentiale in nicht unerheblichem Umfang enthalten (ca. 94 ha, davon ca. 47 ha aus vorherigem Flächennutzungsplan übernommen, Stand 2006). Gem. LEP B VI 1.1 (Z) sind die vorhandenen Potentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen.</p>	<p>Es wird auf den zweiten Absatz dieser Stellungnahme verwiesen.</p> <p>In Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP und in der Begründung unter Punkt 3 wurde die geplante Teiländerung des FNP begründet.</p>
<p>Wie in den Unterlagen ausgeführt, wird ein Landschaftsschutzgebiet randlich überplant. Eine Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen wird empfohlen.</p>	<p>Diese Stellungnahme bezog sich auf das frühere Verfahren, in dem das Landschaftsschutzgebiet mit einem 5,0 m breiten Strei-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	fen durch den Bebauungsplan überplant wurde. Der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes S-111-12 „Am Dillinghof“ berücksichtigt diese Abgrenzung des Landschaftschutzgebietes Siechweihergraben, d.h. die Flächen des LSG werden durch die Bebauung nicht überplant.
Staatliches Bauamt Nürnberg (25.11.2014)	
Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ verbunden mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62 „zwischen Nördlinger Straße und Dillinghofweg“ und die Parallelverfahren geführte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Erlangen (27.11.2015)	
Keine Äußerung	Wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Fürth (21.11.2014)	
Gegen die von Ihnen vorgelegte Planung im o. g. Bereich bestehen von Seiten der Stadt Fürth keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen.
Stadt Nürnberg (10.12.2014)	
Gegen die Planungen im Entwurf zu den o.g. Bauleitplanänderungen werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen.
Stadtwerke Schwabach (23.12.2014)	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Strom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stromversorgung ist gesichert • Die Beleuchtung für öffentliche Verkehrswege kann erstellt werden <p>Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Wasserversorgung ist gesichert <p>Gas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des möglichen Ausbaus eines Nahwärmenetzes wird kein Gasnetz erstellt 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Fernwärme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fernwärmeversorgung des Baugebiets ist grundsätzlich möglich. Die im städtischen Teil des Baugebiets befindliche Fläche (im Plan markiert mit „E“) für die Wärmeerzeugung ist zu gering dimensioniert. Die Fernwärmeversorgung kann über die bestehende Heizzentrale der Stadtwerke Schwabach GmbH in der Reichswaisenhausstraße abgedeckt werden. Die zu errichtende Zuleitungstrasse verläuft über die Reichswaisenhausstraße, Waikersreuther Straße, Wildbirnenweg und Dillinghofweg in das Baugebiet. Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit und damit die Umsetzung einer zentralen Wärmeversorgung ist entsprechende Vorgabe der Stadt, dass alle Wohngebäude an die Wärmeversorgung angeschlossen werden. 	<p>Die Entwicklung eines neuen Wärmeenergiekonzeptes für das Planungsgebiet erfolgte, wie in der Stellungnahme vom 23.12.2014 geschildert, in enger Abstimmung mit den Stadtwerken. Dies wurde auch so in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Entsprechend der beabsichtigten o.g. Zielsetzung dieses Wärmeenergieversorgungskonzeptes wurde im Bebauungsplan, für die städtischen Grundstücke ein Ausschuss von alternativen Heizungsmöglichkeiten festgesetzt. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Vermessungsamt Schwabach (23.12.2014)</p> <p>Die frühzeitige Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern beschleunigt den Eintrag in die öffentlichen Bücher. Die Durchführung einer Umlegung nach dem BauGB wäre möglich. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können keine Aussagen gemacht werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Umlegung nach dem BauGB wird für nicht erforderlich gehalten.</p>
<p>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</p>	
<p>Feuerwehr (17.03.2015)</p>	
<p>Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz</p> <p>Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gern. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. 2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen. 3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. 4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein. 	<p>Die Planung des Hydrantennetzes erfolgt durch die Stadtwerke gemäß der Vorgaben.</p> <p>Die Anforderungen der Feuerwehr werden bei der Planung der neuen Erschließungsflächen berücksichtigt.</p> <p>Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen verkehrsrechtliche Anordnungen und können gemäß dem Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung.</p> <p>s. oben.</p> <p>Der Anregung wird, wie vorstehend geschildert entsprochen.</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p>	
<p>Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz</p> <p>Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>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.</p> <p>2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen.</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>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.</p> <p>4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.</p>	<p>Die Planung des Hydrantennetzes erfolgt durch die Stadtwerke.</p> <p>Die Anforderungen der Feuerwehr werden bei der Planung der neuen Erschließungsflächen berücksichtigt.</p> <p>Regelungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB lässt die Festsetzung eines Halteverbotes nicht zu. Der Anregung wird in der Form Rechnung getragen, dass nach dem erfolgten Straßenausbau eine entsprechende Beschilderung im Bereich des Wendekreises angebracht wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brandschutzes werden im Bauantrag geklärt und beachtet.</p> <p>s. oben</p>
<p>Straßenverkehrsamt (17.03.2015)</p>	
<p>Seitens des Straßenverkehrsamts werden folgende Bedenken und Anmerkungen vorgebracht: Da derzeit geplant ist, einen Großteil des Baustellenverkehrs über den Uigenauer Weg von</p>	<p>Der Uigenauer Weg wird zum Teil für den Zeitraum der Bau-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>und zu Nördlinger Straße zu führen, sollte trotz des geringen Beeinträchtigungsgrades (aus Sicht der Stadtplanung) für das Teilstück des Uigenauer Weges bis zur Baustraße eine entsprechende Verbreiterung hergestellt werden. Durch den Ausbau des Uigenauer Weges im Rahmen des Hochwasserschutzes hat dieser Weg an erheblichen Freizeitwert gewonnen.</p> <p>Daher sollte aus Sicht des Straßenverkehrsamtes dieses Teilstück vorübergehend baulich so gestaltet werden, dass Fußgänger/ Radfahrer sich gegenüber dem Baustellenverkehr geschützt bewegen können.</p> <p>Die Zu- und Abfahrtsregelung zum Baugebiet sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.</p>	<p>maßnahmem „Am Dillinghof“ als Baustellenzufahrt dienen. Da es sich um eine temporäre Maßnahme handelt, soll dieser Weg nicht wesentlich verändert werden. Ein weiterer Ausbau dieses Weges ist seitens der Planung nicht vorgesehen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan S-111-12 erläutert, wird über dieses Teilstück des Uigenauer Weges der Hauptbaustellenverkehr (Zu- und Abfahrt) erfolgen.</p> <p>Möglicherweise werden größtenteils die Bauanträge im Freistellungsverfahren eingereicht, daher können keine solcher Regelungen dort erfolgen. Diese können über verkehrsrechtliche Anordnungen erreicht werden, die jedoch nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Daher wird der Anregung nicht entsprochen.</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde, Schwabach (11.3.2015)</p>	
<p>1. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur überarbeiteten Fassung vom März 2015</p> <p>1.1. Geänderter Planentwurf auf Grundlage von zwischenzeitlichen Abstimmungen zwischen der Bauleitplanung und der Unteren Naturschutzbehörde</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde bereits im Dezember 2014 in obigem Verfahren beteiligt.</p> <p>Im Folgenden fanden aufgrund Anregungen der UNB und in Abstimmung mit der UNB verschiedene Anpassungen der Inhalte des Bebauungsplans statt. Der UNB liegen insoweit zwischenzeitlich geänderte Bauleitplanunterlagen – Stand März 2015 – vor. Eine Stellungnahme erfolgt auf Basis der aktuellen Unterlagen.</p>	<p>Während der Durchführung der Öffentlichen Auslegung der Planunterlagen zum BPlan S-111-12 fanden mehrere Abstimmungsgespräche mit UNB statt. Die sich aus den Abstimmungen ergebenden Planänderungen wurden in den Planunterlagen eingearbeitet und dann abschließende im März 2015 erneut der UNB zur Stellungnahme vorgelegt. Diese Planunterlagen beinhalteten die, in der Beschlussvorlage zur heutigen Stadtratssitzung genannte Planänderungen (s. Punkt 3 dieser Beschlussvorlage.).</p>
<p>Durch die Planung und den hierfür erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich ergeben sich jedoch ansonsten kaum realisierbare Aufwertungsmaßnahmen im und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet VIII, hier im Engeren des Talgrunds „Am Siechweiher“. Die hierzu vorgesehenen Maßnahmen beruhen auf Vorschlägen der UNB und wurden in enger Zusammenarbeit mit der UNB entwickelt. Durch die Ent-</p>	<p>Der ökologischer Ausgleich sowie die detaillierten Maßnahmenpläne an den externen Ausgleichflächen direkt am Talraum des Siechweihergrabens wurden mit der Umweltbehörde abgestimmt. Der Anregung wird entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
wicklung der heute bis an das Gewässer heranreichenden intensiven Ackerflächen zu extensiven Wiesen ergibt sich eine maßgebliche Reduzierung des Stoffeintrags in das Gewässer. Die angestrebte Konzeption zum ökologischen Ausgleich wird seitens der UNB –auch auf Basis des Beschlusses des Naturschutzbeirates – daher ausdrücklich begrüßt. Begrüßt wird dabei insbesondere auch, dass der Ausgleich im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs stattfindet.	Wird zur Kenntnis genommen.
Das Landschaftsschutzgebiet VIII grenzt zwar unmittelbar an, durch die Bauleitplanung werden jedoch keine Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets beansprucht.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen.
Die gesetzlich geschützten Biotop (Hecken) werden zum Teil als zu erhalten festgesetzt. Soweit eine Entfernung zur Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung erforderlich ist, werden neue Hecken entsprechend – teils naturschutzfachlich höherwertig – angelegt.	Im Bebauungsplan wurde umfangreiche Maßnahmen zum Schutz der Biotop auf der Fl.Nr. 1131/2 festgesetzt (s. Punkt III, 3 der textlichen Festsetzungen). Der Anregung wird entsprochen.
Die große Eiche im Baugebiet ist als zu erhalten festgesetzt und soll durch ein entsprechend zugeschnittenes Baufenster langfristig erhalten werden.	Der Anregung wurde Rechnung getragen und die Eiche als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus wurde um die Eiche ein 11.0 m breiter Schutzradius vorgeschrieben. In diesem Bereich gelten die im Punkt III, 3 der textlichen Festsetzungen genannten Schutzmaßnahmen. Der Anregung wird entsprochen.
Für die erforderlichen Maßnahmen wurde eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt, die Vorgaben der saP werden bzw. wurden eingehalten und umgesetzt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen.
<p>1.3 Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde</p> <p>Konfliktdarstellung und - abarbeitung im Umweltbericht Im Umweltbericht wurden durch die UNB die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen, Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen) / Artenschutz“ sowie „Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung) geprüft. Der Konfliktbewertung im Bereich „Tiere, Pflanzen und Biotop“ stimmt die UNB zu, ebenso den zugehörigen Maßnahmen zur Minimierung dieser Konflikte. Im Ergebnis werden für vom Eingriff betroffene Tierarten und Biotop geringfügige Beeinträchtigungen verbleiben, da die großen Bäume und Obstbäume nicht vollständig ersetzt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Konfliktbewältigung wurde detailliert im Umweltbericht behandelt. Die großen Bäume und Obstbäume auf dem Grundstück 1131/2 wurden bereits im November 2013 (vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ mit erweitertem Geltungsbereich mit der Genehmigung der UNB, außerhalb der in saP genannten Schutzzeit für die Vögel</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>werden können und teilweise Nahrungshabitate durch die dichte Bebauung verloren gehen. Der Konfliktbewertung zum Schutzgut „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ stimmt die UNB ebenfalls grundsätzlich zu. Die Hecke im Norden des Grundstücks ist als zu erhalten festgesetzt. Da hier die Grundstücksgrenze und damit die Einfriedungen verlaufen und die Nutzung der Hausgärten durch die Breite der Hecke sehr eingeschränkt wird ergibt sich aus hiesiger Sicht Konfliktpotential für die spätere tatsächliche Durchsetzung des Erhalts der Hecke und des Hohlwegs durch das Stadtplanungsamt. Dies umso mehr, da keine detaillierte Pflege- bzw. Erhaltungsmaßnahmen im B-Plan festgelegt sind.</p> <p>Zusammen mit der Einengung des Siechweihergrabens und die in der Nordwestecke über den natürlichen Geländeverlauf hinausgehende Bebauung wird zumindest im nördlichen Teilbereich die Empfindlichkeit als hoch eingeschätzt. Dieser Konflikt wird teilweise durch die Festlegungen (Heckenpflanzungen, geringere Gebäudehöhen im WA 1) verringert, aber nicht vollständig aufgehoben.</p>	<p>und Fledermäuse) entfernt. Dieser Eingriff wurde in der ökologischen Bilanz voll erfasst und durch geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.</p> <p>Bei der Bewältigung der Konflikte zum Schutz „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ wurden über die zur Öffentlichen Auslegung getroffenen Festsetzungen zusätzliche Schutzmaßnahmen in Bezug auf die Errichtung der Zäune in der Hecke getroffen.</p> <p>Es wird festgesetzt, dass die Zäune im Bereich der Hecke am Nordrand der Fl.Nr .1131/2 nur mit Punktfundamenten und einem Maschendraht errichtet werden dürfen.</p> <p>Im Punkt III, 3 der textl. Festsetzung wurden umfangreiche Schutzmaßnahmen zum Heckenerhalt getroffen. Da es sich um eine private Grünfläche handelt, können dort keine weiteren Pflegemaßnahmen festgesetzt werden.</p> <p>Bei der Bewertung und geplanten Schutzmaßnahmen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurden diese Aspekte (Einengung des Siechweihergrabens) erläutert. Über die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich wurde der Eingriff in das o.g. Schutzgut so weit wie möglich kompensiert. Der Anregung wurde in dem Umfang der im Punkt 7.5 des Umweltberichtes geschilderten Maßnahmen Rechnung getragen.</p>
<p>Landschaftsbild Der Bebauungsplan sieht an der Nordgrenze zum Landschaftsschutzgebiet hin zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze Aufschüttungen vor. Zulässig sind auch Stützmauern entlang der Baugrenze. Wünschenswert aus Sicht des Landschaftsbildes wäre eine Beibehaltung der heute existierenden natürlichen Geländeform ohne Aufschüttungen und Stützmauern, wie dies im Wesentlichen im auf der Nordseite des Baugebietes gelegenen Baugebiet Wildbirnenweg der Fall ist. Nicht verkannt wird dabei die Problematik der Erschließung der nördlichen Baugrundstücke von Süden (im Gegensatz letzte Reihe Wildbirnenweg).</p>	<p>Im Bebauungsplan wurden Bezugshöhenfestsetzungen getroffen, die sich größtenteils an der vorhandenen Topographie orientieren. Die einzige Abweichung liegt in der Nordwestecke des Planungsgebietes. Dort wird die Bebauung, um sie verkehrstechnisch an das Straßenniveau anzubinden, ca. 1,20 m über dem Niveau des vorhandenen Geländes liegen. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, dürfen im Übergangsbereich zum Siechweihergraben keine Stützmauer errichtet werden. Um diese Häuser am Nordrand der Fl.Nr .1095 in das Landschaftsbild einzubinden, dürfen von der nördlichen</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>Baugrenze bis zur nördlichen Grenze des o.g. Grundstücks jedoch Geländemodellierung in Form einer Aufschüttung vorgenommen werden.</p> <p>Der Anregung wurde in dem Umfang der im Punkt 7.5 des Umweltberichtes geschilderten Maßnahmen Rechnung getragen.</p>
<p>Freiraumanbindung</p> <p>Der geplante Fußweg durch das WA 1 endet an der Böschung zum Siechweihergraben. Hier sind bereits Trampelpfade und provisorische Überwege über den Graben entstanden, die mit zunehmender Bebauung noch stärker beansprucht sein werden. Um den Schutzzweck zu erfüllen und eine zu erwartende noch stärkere Nutzung zu kanalisieren, wäre eine landschaftsgerechte Schaffung eines Übergangs im Zuge der Bauarbeiten für die Regenwasserableitung bzw. die Wärmeversorgung wünschenswert.</p>	<p>Der vorhandene Trampelpfad wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Hinweis auf die Fortsetzung dieses Weges Richtung Baugebiet Wildbirnenweg wird aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wurde in dem Umfang der im Punkt 7.5 des Umweltberichtes geschilderten Maßnahmen Rechnung getragen.</p>
<p>Leitungsverlauf BHKW</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der nunmehr vorgesehene Leitungsverlauf der Anbindung von Teilen des Baugebiets an das BHKW Reichswaisenhausstraße das Landschaftsschutzgebiet quert. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung erforderlich. In der bereits erteilten Genehmigung zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Siechweihergraben ist dies bislang nicht Gegenstand. Eine gemeinsame Durchführung der Arbeiten im Schutzgebiet erscheint angezeigt.</p>	<p>Die Stadtwerke wurden darauf hingewiesen, dass für die Fernwärmeleitungen, die über den Talraum des Siechweihergrabens geführt werden, eine entsprechende Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde notwendig ist.</p> <p>Ein entsprechender Antrag wird nach der Ausarbeitung der Planunterlagen für die Fernwärmeleitungsstrasse von den Stadtwerken gestellt. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Baustellenzufahrt</p> <p>Eingriffe in Natur und Landschaft sind dann auszugleichen, wenn sie länger als 3 Jahre andauern (§ 5 Abs. 3 BayKompV). Insoweit sollte entweder ein entsprechender Rückbauzeitpunkt bestimmt oder von vorneherein für die Dauer des Eingriffs ein Ausgleich definiert werden. Dieser könnte z.B. sehr einfach durch eine ökologische Gestaltung der Mieten erfolgen, die durch das Abschieben des Oberbodens entstehen. Da der Hauptbaustellenverkehr im Bebauungsplan geregelt wird, sollte dies auch für die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen gelten.</p>	<p>Die Baustraße soll nur für wenige Jahre angelegt werden. Der mit dem Grundstückseigentümer angeschlossene Pachtvertrag für die Baustraße beläuft sich auf 5 Jahre.</p> <p>Da es sich um eine zeitlich begrenzte Baumaßnahme handelt, wird die ökologische Gestaltung des vor Ort abgeschobenen Oberbodens der Baustraße für nicht erforderlich gehalten. Der Oberboden der Baustraße wird beim Rückbau in den ursprünglichen Zustand versetzt. Aus den o.g. Gründen wird der Anregung</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	einer ökologischen Gestaltung der Mieten nicht entsprechen.
Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
<p>1.1. Wohnflächenausweisung generell Die Untere Naturschutzbehörde sieht auf Basis des entsprechenden Beschlusses des Naturschutzbeirates vom 26.02.2014 die Wohnflächenausweisung in einem Bereich, in dem der neue Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Nutzflächen vorsieht, kritisch. Als Anlass für die Planung wird die Anpassung an das Landschaftsbild und die Abrundung des Ortsbildes genannt. Aus Sicht der UNB stellt die derzeitige Bebauung mit nur einem Einzelgehöft und dazugehöriger Streuobstwiese und Hecke einen sanften Übergang zur freien Landschaft dar.</p> <p>Der Ortsrand ist durch die bestehende breite Hecke gut abgegrenzt, so dass jedenfalls Maßnahmen zur Abrundung nicht nötig erscheinen. Durch die Planung und die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich jedoch auch ansonsten kaum realisierbare Aufwertungsmaßnahmen im und angrenzend an das LSG Siechweihergraben. Den hierzu vorgesehenen Maßnahmen sowie der angestrebten Konzeption zum naturschutzrechtlichen Ausgleich stimmt die UNB - auch auf Basis des Beschlusses des Naturschutzbeirates - zu.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP und der Stellungnahme zum Schreiben der Regierung von Mittelfranken wurde zur neuen Wohnbauflächenausweisung Stellung genommen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass der östliche Teil des alten Bauernhofgrundstücks (Fl.Nr 1131/2) schon heute im Rahmen der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans S-4-62 bebaut werden kann. Ein Bauantrag auf Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf dem o.g. Grundstück wurde bereits genehmigt. Somit entspricht die jetzige Situation nicht mehr dem geschilderten Zustand. Die vorhandene Hecke westlich der bestehenden Bebauung an der Brandenburger Straße ist kein städtebaulicher Grund, die gegen der gewollten Abrundung dieses Ortsrandes sprechend würde.</p> <p>Das neue Planungsgebiet wird zusammen mit der schon bestehenden Siedlung an der Franz-Peter-Seifert Straße eine ablesbare Kante der Ortsrandbebauung bilden.</p> <p>Durch die Festsetzung der externen Ausgleichsflächen auf den Flächen: Fl.Nr. 1094, 1094/4 und 1095 ergibt sich durch den Bebauungsplan erstmals die Möglichkeit, die kaum realisierbaren Aufwertungsmaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet Siechweihergraben umzusetzen. Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes wurden UNB abschließend abgestimmt. Auch im weiteren Verfahren wird die UNB in die Planung intensiv eingebunden.</p>
<p>1.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Eine vollständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor, so dass eine Beurteilung, inwieweit die durch den Bebauungsplan neu zulässigen Ein-</p>	Den Planunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lag eine überschlägige, auf dem Vorentwurf abgestimmte, naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bei. Sie wurde

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>griffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden derzeit noch nicht stattfinden kann. Die Bilanz ist im nächsten Verfahrensschritt zu erstellen und der UNB im Rahmen des nächsten Beteiligungsschritts vorzulegen.</p> <p>Bezüglich der bislang vorliegenden Bestandserhebung und Teil-Ausgleichsplanung wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Heckenbereich auf Flur-Nr. 1131 /2 mit 113 m² kann nach Aussage von Amt 41 nicht erhalten werden. Die Planung wäre entsprechend zu ändern. - Die kleinen öffentlichen Grünanlagen (Kinderspielplatz und sehr kleiner Baumstandort) können nicht als strukturreich angesehen werden, sondern wären aus Sicht der UNB trotz Baumpflanzungen als strukturarm zu betrachten. Der Ausgleichsfaktor wäre daher von 0,4 auf 0,3 zu reduzieren. <p>Zur Planung des erforderlichen zusätzlichen Ausgleichs macht die UNB folgende Empfehlung:</p> <p>Der noch erforderliche weitere Ausgleich sollte - auch entsprechend der gemäß saP notwendigen CEF-Maßnahme Nr. 1 für die Feldlerche - in räumlicher und funktioneller Nähe auf den nördlichen Teilflächen der Flur-Nm. 1094 und 1095, beide Gern. Schwabach, angrenzend an das derzeitige LSG am Siechweihergraben, stattfinden. Derzeit reichen dort die Ackerflächen bis an den Siechweihergraben heran. Eine Umwandlung in extensive Grünlandnutzung würde den heutigen Nährstoffeintrag in das Gewässer reduzieren (Empfehlung aus dem ABSP). Mittelfristig könnte damit das Landschaftsschutzgebiet um den entsprechenden Hangbereich erweitert und die wichtige Funktion des Siechweihergrabens als Kalt- und Frischluftleitbahn gesichert werden.</p>	<p>an den aktuellen Planentwurf abgestimmt und liegt jetzt der Begründung zum Bebauungsplan bei.</p> <p>Die Abstimmung mit der UNB hat ergeben, dass der Ausgleichsfaktor von 0,4, Typ-Nr. 5.2 der Werteliste der Stadt Schwabach für die Kinderspielplatzfläche so belassen werden kann.</p> <p>Der externe ökologische Ausgleich wird auf den Flächen Fl.Nr.1094, 1094/4 und 1095, gleich in der Nähe des Neubaugebietes erfolgten. Darüber hinaus soll gemäß der saP die geforderte CEF- Maßnahme für die Feldlerche auf der Fläche Fl.Nr. 1094 stattfinden (s. textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Punkt III. Grüngestaltung).</p> <p>Die geplanten ökologischen Maßnahmen auf diesen Flächen werden im Vorfeld mit UNB abgestimmt und im weiteren Verfahren den Planunterlagen beigelegt. Dabei werden die schon gewonnenen Erkenntnisse aus dem Klimagutachten vom Fachbüro „CARL+SAMIMI“ in die Planung einfließen.</p> <p>Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>
<p>1.2. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doppelhecke am östlichen Nordrand des Bebauungsplanes (Biotop-Nr. 237) <p>Gemeinsam mit einer zweiten Hecke nördlich (außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des dortigen Landschaftsschutzgebietes, das auch in den Bebauungsplan S-4-62 so aufgenommen ist) bildet diese Hecke eine Doppelhecke mit landschaftlich sehr schönem Weg zwischen den beiden Hecken, also eine Art Hohlweg. Diese Doppelhecke ist als Biotop Nr. 237 in der Stadtbiotopkartierung erfasst worden und - solange in der freien Natur gelegen - nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützt. Dieser Biotoptyp als Doppelhecke mit Weg ist in Schwabach etwas ganz besonderes und landschaftlich besonders reizvoll. Deshalb sollte diese Hecke auf jeden Fall langfristig erhalten werden.</p> <p>Für diese 5 m breite Hecke ist zwar im B-Plan eine Erhaltungsverpflichtung vorgesehen.</p>	<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass der nördliche Teil der Doppelhecke inklusiv des Hohlweges außerhalb des Geltungsbereiches liegt und somit nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p> <p>Der südliche Teil dieser Hecke ist durch die getroffenen Festsetzungen gesichert. Die detaillierten Schutzmaßnahmen wurden in Punkt D dieser Abwägungsempfehlung geschildert.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Inwieweit dies in der Praxis als private Grünfläche auf Baugrundstücken dauerhaft durchsetzbar ist wird jedoch skeptisch gesehen. Hinzu kommt, dass lt. Planung zwischen Hecke und Gebäuden nur noch max. 3 m liegen. Die Praxis zeigt, dass solche Festsetzungen im Bereich von Hausgärten kaum vollständig durchsetzbar sind.</p> <p>Aus Sicht der UNB sollte die Hecke (= 5 m breite Grünfläche) daher überhaupt nicht in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen werden, so dass sie nach wie vor als Hecke in der freien Natur dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG unterliegt. Weitere Alternative wäre die Ausweisung dieses 5 m breiten Heckenstreifens als öffentliche Grünfläche und der Übergang in städtisches Eigentum. Der Naturschutzbeirat hat die UNB in seinem Beschluss explizit nochmals aufgefordert, dies im Beteiligungsverfahren vorzubringen.</p> <p>Soweit die Hecke weiterhin wie derzeit als private Grünfläche festgesetzt werden soll müssen in die Satzung/Begründung nähere Festlegungen (Zäune, erlaubte Pflege, Verbote etc.) aufgenommen werden. Insbesondere eine Nutzung der Grünfläche / Hecke als Hausgarten ist im Grünordnungsplan auszuschließen.</p> <p>Sinnvoll wäre auch, die Baugrenze für die Häuser, die direkt südlich an diesen Grünstreifen in 3 m Abstand angrenzen, weiter nach Süden von der Hecke abzurücken. Außerdem darf auch durch (Kanal-) Baumaßnahmen nicht in diesen Grünstreifen eingegriffen werden.</p>	<p>s. Punkt D dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Es ist zu betonen, dass die o.g. Hecke durch die Festsetzungen des für dieses Gebiet noch geltenden Bebauungsplanes S-4-62 nicht geschützt ist. Durch die vorgenommene Ziehung des Geltungsbereiches liegt der südliche Heckenteil bis zum Hohlweg im Bereich der Planung und wird durch die geplanten Festsetzungen ausreichend gesichert/ geschützt. Die Hohlweghecken wurde im Rahmen der Erstellung des Arten- und Biotopschutzprogrammes für die Stadt Schwabach im Jahr 2000 detailliert kartiert. Zum Zweck der Dokumentation wird im weiteren Verfahren eine fotografische Dokumentation dieser Hecke den Planunterlagen beigelegt. Die beiden Biotope im Geltungsbereich der Planung werden durch die vorgenommenen Festsetzungen gesichert.</p> <p>Die geführten Verhandlungen bezüglich des Erwerbs dieser Heckenteilfläche verliefen ergebnislos. Es besteht keine Bereitschaft diese Fläche an die Stadt zu veräußern bzw. abzutreten. Somit wird diese Fläche als private Grünfläche mit Signatur „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.</p> <p>Die Hohlweghecken wurde im Rahmen der Erstellung des Arten- und Biotopschutzprogrammes für die Stadt Schwabach im Jahr 2000 detailliert kartiert. Zum Zweck der Dokumentation wird im weiteren Verfahren eine fotografische Dokumentation den Planunterlagen beigelegt. Die beiden Biotope im Geltungsbereich der Planung werden durch die vorgenommene Festsetzungen gesichert (s. auch Punkt D).</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass die Nutzung dieser privaten Grünfläche als Hausgarten und Bebauung mit Nebenanlagen ausgeschlossen wird.</p> <p>Nach den aktuellen Erkenntnissen wird durch die Kanalplanung in diese Hohlweghecke entlang der nördlichen Geltungsbe-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	reichsgrenze nicht eingegriffen.
<p>- Das Gelände ist zum Siechweihergraben hin abfallend. Einen Geländeschnitt gibt es noch nicht. Es ist durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass die an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Baugrundstücke nicht aufgeschüttet werden dürfen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass Geländeänderungen im angrenzenden Bereich des Landschaftsschutzgebietes (nördlich der vorgeschriebenen Baugrenze) nicht zulässig sind.</p>
<p>- Auf der Fl. Nr. 1131 /2 steht eine mächtige Eiche, deren Kronentraufe mit einem Radius von 11 m (vom Baumstamm aus betrachtet) den Geltungsbereich überragt. Der Traufbereich muss aber, um den Baum nicht zu schädigen, langfristig von jeglicher Bebauung und sonstigen Beeinträchtigungen (= Versiegelungen, Plasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freigehalten werden. Dazu ist während der Bauphase die DIN 18 920 zu beachten und vor Baubeginn ein 3 m hoher, ortsfester Zaun in 11 m Radius rund um den Baumstamm aufzustellen. Diese Vorgaben sind in den Grünordnungsplan (unter 5.) aufzunehmen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen wurde um die vorgebrachten Anregungen im Punkt „Grünordnung“ der Begründung ergänzt. Dem vorgebrachten Anregungen wurde Rechnung getragen.</p>
<p>- Bezüglich Anlage 1 zum Teil III. Grüngestaltung der textlichen Festsetzungen (Auswahlliste zur Bepflanzung) sollten nur einheimische Arten empfohlen werden. Außerdem sollten die einheimischen Arten in Schwabach auch relativ häufig vorkommen (um übermäßiger genetischer Florenverfälschung vorzubeugen!). Deshalb sollten folgende Arten aus der Auswahlliste (Bäume, Sträucher für Hausgärten und Straßenraum, Bodendecker) herausgenommen werden: Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>), Apfeldorn (<i>Crataegus carrierei</i>), Chinesische Wildbirne (<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>), Kupfer-Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>), Deutzia (<i>Deutzia</i> 'Mont Rose'), Europäischer Pfeifenstrauch (<i>Philadelphus coronarius</i>), Alpenjohannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>), Filz-Rose (<i>Rosa tomentosa</i>), Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>), Rosmarinweide (<i>Salix rosmarinifolia</i>), Strauch-Fingerkraut (<i>Potentilla fruticosa</i>) Für die Landschaftspflege ist auf Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>), Wein- und Filzrose (<i>Rosa rubiginosa</i> und <i>Rosa tomentosa</i>), Bruch-, Purpur- und Korbweide (<i>Salix fragilis</i>, <i>S. purpurea</i>, <i>S. viminalis</i>) zu verzichten. Dafür sollte der Blutrote Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Verwendung finden. Im Absatz 6.1 Grünplanung sollten nicht nur standortgerechte Gehölze empfohlen werden, sondern einheimische, standortgerechte Gehölze.</p>	<p>Die Pflanzliste (Auswahlliste) für den Bebauungsplan wurde entsprechend den vorgebrachten Anregungen überarbeitet und wird jetzt den Planunterlagen beigelegt.</p> <p>Die Begründung wurde im Punkt Grünordnung entsprechend ergänzt; „einheimische, standortgerechte Gehölze“.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>- Die Belange der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, insbesondere der Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44, Abs. 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG und die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) (= CEFMaßnahmen) sind unbedingt vollständig in den Grünordnungsplan aufzunehmen. Auch die darin gegebenen naturschutzfachlichen Empfehlungen sollten - wenn irgend möglich - beachtet und umgesetzt werden.</p>	<p>Die CEF-Maßnahmen wurde vollständig entsprechend der Vorgaben aus der saP vom August 2013 in die Planunterlagen übernommen.</p> <p>Bei der Erstellung eines Maßnahmenplanes für CEF-Fläche so.g. „Lerchenfläche“ werden die Vorgaben der o.g. saP beachtet.</p>
<p><u>1.3. Nötige Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs</u> Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (z. B. Erforderliche Maßnahmen zur Niederschlagswasserableitung) bleiben entsprechenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.</p>	<p>Entspricht der geplanten Vorgehensweise.</p>
<p>Folgende Stellungnahme gibt die Untere Naturschutzbehörde (UNB) bezüglich des geschützten Kronentraufs für die Eiche am Südrand des Bebauungsplangebietes ab:</p>	
<p>Nach Rücksprache mit Herrn Zänkmann von der Stadtgärtnerei hatte diese besonders schützenswerte Eiche ursprünglich einen Kronentraufbereich mit einem Radius von 13 m. Als wohlwollender Kompromiss wurde der von jeglicher Bebauung freizuhalten Bereich auf 11 m Radius verringert. Dazu wurde die Krone durch eine Baumpflegefirma entsprechend eingekürzt, bzw. die Einkürzung wurde gemäß Baumschutz-VO genehmigt. Da aber die vor zu starken Beeinträchtigungen zu bewahrenden Starkwurzeln im Boden natürlich weiterhin in einem Radius von ca. 13 m vorhanden sind, ist der 11 m-Schutzradius zwingend notwendig, um den Baum und seine Wurzeln langfristig gesund zu erhalten. Eine weitere Verringerung des Schutzradius auf 10 m ist daher aus fachlichen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich (= zu starke Beeinträchtigung der Wurzeln, z.B. durch Bebauung, Versiegelungen, löst ggf. eine verstärkte Bildung von Totholz, bzw. im schlimmsten Falle die Erkrankung des Baumes aus).</p>	<p>Eine Verringerung des Schutzabstandes bis auf 10 m ist nicht geplant. Im Bebauungsplanentwurf wird dieser Schutzbereich weiterhin aus den vorgebrachten Gründen auf 11,0 m festgelegt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>4. Stellungnahme aus Sicht Wasserrecht Ziff. 6.3. und 7.3. der Begründung zum Bebauungsplan regeln, dass durch die künftigen Eigentümer Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist. Nach hiesiger Kenntnis ist das aber ja eigentlich gerade nicht vorgesehen sondern vielmehr eine getrennte Niederschlagswassersammlung mit Einleitung in den Siechweihergraben. Ein entsprechender Antrag ist jedenfalls der UWB vorliegend. Insoweit besteht Änderungsbedarf.</p>	<p>Die Entwässerungsplanung im Bereich des Siechweihergrabens wird im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt und von ihr genehmigt.</p> <p>Unabhängig von dieser Planung ist eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser z.B. durch versickerungsfähige</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>Pflasterbeläge für die Außenanlagen möglich.</p> <p>Im Falle von Überschreitungen des zulässigen Abflußbeiwertes ($\Psi = 0,45$) sind dann Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 der Entwässerungssatzung zu dimensionieren.</p> <p>Dies wird im Bebauungsplan auch so festgesetzt. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>5. Kaltluft-/Frischlufitentstehung und -leitbahnen. Der Naturschutzbeirat hat in seiner Sitzung vom 26.02.2014 angeregt zu überprüfen welche Auswirkungen auf Kaltluft- und Frischluftgebiete sowie Leitbahnen sich aus den vorgesehenen Bebauungen Gewerbepark West sowie Brandenburger Straße für das Stadtgebiet ergeben.</p>	<p>Hierzu wird auf die ausführliche Stellungnahme zu Punkt A dieser Abwägungsempfehlung verwiesen.</p>
<p>Unteren Immissionsschutzbehörde (zum Stand Dezember 2014) (11.03.2015)</p>	
<p><u>Lärm:</u> Belange des Lärmschutzes sind prinzipiell nicht tangiert; auf den Hinweis zum Baustellenlärm sollte verzichtet werden, da Auflagen zum Baustellenlärm fester Bestandteil von Baugenehmigungen ist.</p>	<p>Eine Baustelle erzeugt gewisse Lärmemissionen. Baulärm ist ein unausweichlicher Bestandteil einer Baustelle/ Baumaßnahme. Die Untersuchung des Baustellenlärms ist nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die maßgebliche Vorschrift für den Umgang und die Beurteilung von Baulärm ist neben den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV Baulärm). Diese sind von den Bauherren während der Bautätigkeit zu beachten. Der Anregung wird, wie oben geschildert entsprochen.</p>
<p><u>Luft:</u> Auf die Funktion des Siechweihergrabens als Kalt- und Frischluftleitbahn mit hoher Bedeutung für das Stadtgebiet wurde bereits bei der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen. Ebenso auf die Bedeutung der Hangbereiche als Kaltluftproduzenten mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche (siehe dazu Untersuchungen zum Stadtklima im Rahmen des ABSP. Grundsätzlich werden bereits durch den Gewerbepark West wie auch durch den jetzigen Bebauungsplan Kaltluftentstehungsgebiete reduziert.</p>	<p>Im Umweltbereich wurde das Ergebnis der Konfliktbewältigung des Schutzgutes Luft/ Klima behandelt. In diesem Zusammenhang wird auf diese Ausführungen unter Punkt 4.3 und 7.3 verwiesen.</p> <p>Darüber hinaus wurde im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung zur kleinklimatischen Situation im Bereich der Planung Stellung genommen. Der Anregung wird wie im Punkt 4.3 und 7.3 des</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	Umweltberichtes geschildert Rechnung getragen
Auf potentielle Geruchsimmissionen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Nachbarschaft wird in Nr. 9.8 der Begründung hingewiesen. Der letzte Satz „Die bisher vorhandenen Geruchsemissionen gelten als ortstypisch und werden als nicht störend eingestuft“ sollte durch die Formulierung „Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen“ ersetzt werden.	Der Anregung wurde Rechnung getragen und die Formulierung entsprechend übernommen.
<u>Hinweis:</u> Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Bundes-Immissionsschutzgesetz (nicht Bundes-Immissionsschutzgesetz) während der Auslegung des Bebauungsplanes kann aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde verzichtet werden!	Auf diesen Hinweis wurde gänzlich verzichtet, da nach der jetzigen Stand der Planunterlagen dieser jetzt nicht mehr notwendig ist.
Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
Das Thema „Geruchsimmissionen“ ist unter Nr. 9.7 der Begründung ausreichend berücksichtigt. Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
Unteren Wasserrechtsbehörde (11.3.2015)	
Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Siechweihergraben mit den entsprechenden Rückhaltmaßnahmen und den nötigen Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet wurde zwischenzeitlich genehmigt. In Abstimmung mit den Fachbehörden konnte die Intention der Unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserrechtsbehörde die Umbaumaßnahmen an den dortigen Becken so gering wie möglich zu halten umgesetzt werden. Ein zunächst für notwendig erachteter und kostenintensiver Umbau der Becken um ein wesentlich höheres Speichervolumen zu bekommen konnte dabei vermieden werden.	Wird zu Kenntnis genommen. Der Anregung wird durch die Auflagen aus dem wasserrechtlichen Verfahren, das durch die Umweltbehörde abschließend genehmigt wurde, Rechnung getragen.
Öffentlichkeit	
Bürgerinitiative Schwabach-Südwest, Heiner Babel (30.12.2014)	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Die Bürgerinitiative Schwabach-Südwest hält an den bereits im Verfahren der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung gemachten Einwendungen (auf die Unterschriftenlisten wird hingewiesen) fest. Weiterhin werden die anliegenden Einwendungen im Planverfahren S - 111 - 12 "Am Dillinghof" geltend gemacht.</p>	
<p>Erhalt des Kaltluftentstehungsgebietes - Schwabachs grüne Lunge. Die Grün- und Ackerflächen westlich der Brandenburger Straße sind ein sog. Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Durch die Westwinde gelangt kalte Frischluft in das Stadtgebiet (Luftaustauschbahn). Bereits mit dem Bau des Gewerbegebietes West wird dieser ganz Schwabach treffende Effekt verringert. Das geplante Baugebiet wird sich nochmals deutlich negativ auswirken. Die Folgen werden Einwohner im ganzen Stadtgebiet zu spüren bekommen. Ein solches Gebiet ist von größter Wichtigkeit, wenn es um regionale Folgen der weltweiten Klimaerwärmung geht. Lufthygiene und Wärmeentwicklung in der Innenstadt, Verlust an Flächen für Wasserrückhaltung bei Niederschlägen und entsprechende Auswirkungen durch die Austrocknung von immer weniger Ackerland betrifft uns alle. Im Bundesnaturschutzgesetz heißt es insoweit aus gutem Grund ausdrücklich, dass zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] insbesondere Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen zu schützen sind. Die Stadt Schwabach und der Stadtrat werden daher aufgefordert, die unverantwortliche und unwiederbringliche Zerstörung wichtiger Naturressourcen (Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete westlich der Brandenburger Straße) zu stoppen und die weiteren Planungen für das Baugebiet einzustellen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zum Punkt A verwiesen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Das Baugebiet wird über unser aller Steuergelder finanziert ohne Vorteile für Schwabacher Bürgerinnen und Bürger. Nach den geänderten Plänen soll das Baugebiet zur Bevölkerungsvergrößerung in Schwabach führen und NICHT vorrangig für Schwabacher Bürgerinnen und Bürger sein. Ein Bauzwang ist derzeit nicht vorgesehen, so dass Grundstücksspekulationen zudem wahrscheinlich sind. Die bereits beschlossenen Steuererhöhungen (Grundsteuer und Hundesteuer) sowie die geplanten erhöhten Abgaben (Kindergartengebühren, Parkbewirtschaftung etc.) werden im Jahr 2015 und 2016 zum erheblichen Teil für die Kosten des neuen Baugebiets „verschwendet“!</p>	<p>Die Vergabe der städtischen Flächen wird nach dem sog. Vergabekatalog und mit Vereinbarung zum Rückkaufsrecht erfolgen. Die Vergabekriterien sind nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanes. Die beschlossenen Steuererhöhungen waren notwendig um den Haushalt der Stadt Schwabach zu konsolidieren. Sie sind nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die Kosten der Erschließung des Baugebietes werden <u>aus-</u></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Mit anderen Worten: Mit den Steuergeldern der Schwabacher Bürgerinnen und Bürger wird ein Wohnbaugebiet für Personen aus dem Umland finanziert. Die Stadt Schwabach und der Stadtrat werden aufgefordert, unser <u>aller</u> Geld nachhaltig und gewissenhaft für die Interessen aller Schwabacher Bürgerinnen und Bürger einzusetzen und nicht zur Schaffung von Luxuswohnanwesen für Leute aus dem Umland.</p>	<p><u>schließlich</u> von den künftigen Käufern der Bauparzellen getragen. Die Belange der Verwendung der Steuereinnahmen sind nicht Bestandteil dieser Abwägung.</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung_ohne Datum, eingegangen am 16.5.2014</p>	
<p>Im Anhang finden Sie die Einwendungen der Bürgerinitiative Süd-West gegen das Baugebiet 'Am Dillinghof, B - Plan S 111 - 12. Sie finden eine Kopie der Unterschriftenliste, die der Bürgerinitiative im Original vorliegt. Die Anwohnerschaft wurde zunächst in einem Anschreiben über das Vorgehen und die Ziele der Bürgerinitiative informiert und nach wenigen Tagen in persönlichen Gesprächen an der Haustüre um Unterstützung gebeten. Jede andere Vorgehensweise muss als unseriös abgelehnt werden. Allen Unterzeichnenden liegt das Anschreiben der Bürgerinitiative Schwabach Süd-West nach wie vor. Bei Rückfragen kontaktieren Sie uns bitte über obenstehende Web-Site. Wir fordern Sie hiermit auf, unsere Einwendungen genau zu prüfen und zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Einwendungen der Bürgerinitiative 'Schwabach Süd-West gegen das geplante Baugebiet: 'Am Dillinghof, Bebauungsplan S - 111 – 12</p>	
<p>in Bezug auf die Planungen für das o. g. Baugebiet machen die Unterzeichnenden, folgende Einwendungen geltend:</p>	
<p>2. Erhalt des Kaltluftentstehungsgebietes Die Grün- und Ackerflächen westlich der Brandenburger Straße sind ein sog. Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Westwinde gelangt kalte Frischluft in das Stadtgebiet. Bereits mit dem Bau des Gewerbegebietes West wird dieser ganz Schwabach treffende Effekt verringert. Das geplante Baugebiet wird sich nochmals deutlich negativ auswirken. Die Folgen werden Einwohner im ganzen Stadtgebiet zu spüren bekommen. Angesichts der Klimaerwärmung ist ein solches Gebiet von größter Wichtigkeit, wenn es um regionale Folgen der weltweiten Klimaerwärmung geht. Lufthygiene und Wärmeentwicklung in der Innenstadt, Verlust an Flächen für Wasserrückhaltung bei Niederschlägen</p>	<p>im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung. Darüber hinaus wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan relevante Sachgüter (u.a. Klima) eingehend untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass bei keinen von ihnen eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>und entsprechende Auswirkungen durch die Austrocknung von immer weniger Ackerland betrifft uns alle. Es geht also nicht um Einzelinteressen, sondern um das Gemeinwohl! Nachdem dieser Effekt nicht kompensiert werden kann, ist unbedingt nach Alternativen für eine Baugebietsentwicklung zu suchen. Auf jeden Fall muss aber bei einer Fortführung der Pläne ein Gutachten eingeholt werden, um zu prüfen, wie gravierend die Auswirkungen sein werden, so dass zumindest eine informierte Abwägung erfolgen kann.</p>	
<p>3. Unzumutbare Verkehrszunahme und mögliche weitere Bebauung / Baulärm Mit dem Baugebiet wird eine massive Verkehrszunahme für die Anwohner im Bereich Dillinghofweg und Laubenhaidstraße erfolgen; es ist somit sehr wahrscheinlich, dass auf die bestehenden Anwohner in näherer Zukunft hohe Kosten für Straßenbaumaßnahmen zukommen werden. So oder so ist wohl über Jahre hinweg mit erheblichem Baulärm (ohne Mittagsruhezeiten) sowie einer erheblichen Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Dies ist für die Anwohner nicht hinnehmbar. Sollten die Planungen fortgesetzt werden, sind auf jeden Fall Schutzmaßnahmen für die Anwohner zu berücksichtigen. Gleiches gilt zur Sicherung der Baustelle für Kinder. Darüber hinaus wurden bereits jetzt mehrfach Stimmen laut - wohl auch von einzelnen Stadträten - möglicherweise -gleich die gesamte Ackerfläche westlich der Brandenburger Straße zu bebauen. Das lässt erwarten, dass in Schwabach in Zukunft auch anderswo quasi häppchenweise geplant wird. Dies ist für die Bürger nicht hinnehmbar.</p>	<p>Siehe Punkt B dieser Abwägungsempfehlung Die angesprochene Staub-und Abgasentwicklung wird den aus solchen Verkehr resultierenden üblichen Emissionen entsprechen. Sehe auch Thema Baustraße im Punkt C dieser Abwägungsempfehlung. Die anderen vorgebrachten Argumente beschäftigen sich mit den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>4. Übermäßige Belastung Mit der Schaffung des Gewerbeparks West wird bereits erheblich in die Natur und den Naherholungsbereich der Anwohner in Schwabachs Westen eingegriffen und gleichzeitig eine erhebliche Lärmquelle geschaffen. Der Gewerbepark soll in der Zukunft möglicherweise noch erheblich erweitert werden. Der ökologische Ausgleich findet nicht unmittelbar, wo er nötig ist, sondern zum großen Teil anderswo in Schwabach statt. Eine weitere - auch nur geringfügige Belastung - ist den Anwohnern schlicht nicht mehr zuzumuten. Im Gegenteil: Die bereits im städtischen Eigentum befindlichen Flächen sollten als ökologischer Ausgleich vor Ort genutzt werden.</p>	<p>Die mit der Bebauung des Gewerbeparks West entstandenen Eingriffe in die Natur wurden im Rahmen des aufgestellten Bebauungsplanverfahren S-110-10 behandelt. In diesem Zusammenhang wird auf diese Planung verwiesen. In diesem Bebauungsplanverfahren wurde ein lärmschutztechnisches Gutachten, die auf die vorhandene Bebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße abgestellt wurde, erstellt. Die Lärmkontingente im o.g. Bebauungsplanverfahren wurden so festgelegt, dass eine Störung des Wohnens nicht zu erwarten ist. Das Plangebiet „Am Dillinghof“ liegt annähernd in der gleichen Entfernung wie das untersuchte Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>Die Erweiterung des Gewerbeparks West ist nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die inhaltliche Abarbeitung der betroffenen Belange wird im eigenständigen noch einzuleitenden Bebauungsplanverfahren für die Erweiterung des o.g. Gewerbegebietes erfolgen.</p> <p>Beeinträchtigungen durch Baulärm sind bei der Neuanlage eines Baugebietes unvermeidbar und im üblichen Ausmaß hinzunehmen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Cornelia und Dr. Markus Hoffmann (30.12.2014)</p>	
<p>Bitte beachten Sie beiliegende Einwendungen bzgl. des Baugebiets „Am Dillinghof“.</p>	
<p>Selbst unterstellt, die ursprüngliche Zielsetzung würde noch gelten, so ist eine Alternativflächenprüfung nur zum Schein erfolgt. Diese Meinung stützt sich auf den zeitlichen Ablauf und die Umstände der Planungen. So erging am 30.04.2010 ein Stadtratsbeschluss „zum Grundstückserwerb zur Baugebietsentwicklung“.</p> <p>Offenbar war also zu diesem Zeitpunkt allen Entscheidungsträgern bereits klar, dass dieses Gebiet entwickelt werden soll. Mit Alternativflächen hat sich der Planungs- und Bauausschuss aber erst am 20.09.2011 auseinandergesetzt. Dies verwundert, schließlich prüft man Alternativen stets vor dem Kauf und nicht erst ca. 1,5 Jahre, nachdem man sich für den Kauf entschieden hat.</p>	<p>siehe Punkt D dieser Abwägungsempfehlung. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Noch mehr verwundert, warum die Stadtverwaltung offenbar nach der ersten Auslegung nochmals angebliche Alternativen prüft. Die Prüfung hätte vorher erfolgen müssen. Die jetzigen Prüfungen sind Makulatur, nachdem bereits Geld in die Planungen investiert worden, erfolgten die Prüfungen wohl nicht offen, sondern zielgerichtet dahingehend, dass gerade keine Alternativen gefunden werden.</p> <p>Unklar ist auch, warum nur einzelne wenige Flächen, teilweise außerhalb des Flächennutzungsplans, geprüft wurden. Die Stadt hätte sämtliche Flächen innerhalb des Flächennutzungsplans als Alternative prüfen müssen. Es ist in Schwabach in Immobilienkreisen allgemein bekannt, wer verkaufen möchte.</p>	<p>Es wird auf die Chronologie der Voruntersuchungen im Punkt D verwiesen. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Es ist nicht ersichtlich, warum die Stadt nunmehr den Phantasienamen „Am Dillinghof“ verwendet. Ursprünglich liefen die Planungen unter Verwendung der Ortsangabe „westlich der Brandenburger Straße“. Damit ist jedem - zumindest anhand eines Stadtplanes - klar, welche Flächen gemeint sind bzw. wo das Baugebiet liegt. Mit dem gewählten Namen „Am Dillinghof“ ist das Baugebiet nicht zu finden, da es keine Straße mit diesem Namen gibt. Dass damit der Dillinghofweg gemeint sein soll, kann allenfalls vermutet werden. Einen sachlichen Grund für die Umbenennung gab es nicht. Die geänderte Zielsetzung der Planung hätte ohne weiteres durch den Wegfall des Zusatzes „Bauen für junge Familien“ erreicht werden können.</p>	<p>Siehe Punkt G dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Die gewählte Planbezeichnung betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Es ist einzuplanen und mit den Eigentümern des Privatweges, der am Rand des Gebietes verläuft, abzusprechen, dass zur Verhinderung einer Durchfahrt vom neuen Baugebiet in die Laubenhaidstraße ein Poller oder versetzte Gitter anzubringen sind, die manuell für den landwirtschaftlichen Verkehr geöffnet werden. Anderweitig besteht die Gefahr, dass ständig Fahrzeug den Weg passieren und das Ordnungsamt hier regelmäßig Kontrollen durchführen muss bzw. Anzeigen bekommt.</p>	<p>Siehe Punkt H dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Der Feldweg Fl.Nr. 1094/2 dient schon jetzt zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen. Daher muss der südliche Abschnitt dieses Weges von der Laubenhaidstraße über das Baugebiet Am Dillinghof weiterhin uneingeschränkt zur Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 1132/ 2 dienen. Um den Anregungen Rechnung zu tragen, wurde östlich der geplanten Doppelhausbebauung ein Poller als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch soll die Befahrung des geplanten Rad- und Fußweges mit Fahrzeugen unterbunden werden. Andere Verkehrsrechtliche Maßnahmen (Beschilderungen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Die Stadt gibt an, es würden ca. 90 neue Einwohner erwartet. Dies beweist, dass die Planungen von Anfang an nie für Familien gedacht waren. In der Begründung heißt es, es würden ca. 40 Wohngebäude entstehen. Dann wären es rechnerisch 40 Haushalte, wobei 30 Haushalte ohne Kinder wären und 10 mit nur einem Kind.</p>	<p>siehe Punkt B dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Bei der Anzahl der zukünftigen Einwohner handelt es sich um einen langjährigen Durchschnitt. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Parkplätze sind nicht ausreichend und zu klein. Vor allem im hinteren Teil in der Nähe zum Wendehammer gibt es praktisch keine Parkmöglichkeiten für Besucher.</p>	<p>Der Parkplatznachweis soll ganz bewusst innerhalb des neuen Gebietes erfolgen, um die Belastung durch Parksuchverkehr in der Nachbarschaft zu vermeiden. Im Plangebiet sind 15 öffentliche Stellplätze geplant.</p> <p>Die Dimensionierung der öffentlichen Stellplätze sowie die Länge der Parkbuchten sind im technischen Regelwerk „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) geregelt. Diese Vorgaben aus der RAST 06 wurden bei der Erstellung des Plan-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>entwurfes beachtet. Private Stellplätze müssen im Rahmen des Bauantrags, entsprechend der städtischen Stellplatzverordnung auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Es ist ein Gehweg festzusetzen. Die neu entstehende Straße ist im parallelen Verlauf zur Brandenburger Straße eine lange Gerade. Hier werden Autofahrer schnell verleitet, deutlich zu beschleunigen. Aufgrund der geringen Frequentierung sind Verkehrsüberwachungen praktisch nicht möglich. Ein Schutzbereich für Kinder in Form eines Gehweges fehlt. Dies widerspricht der Verkehrserziehung.</p>	<p>Auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens wird kein zusätzlicher Gehweg entlang der ca. 5,0 m bzw. 5,5 m breiten Fahrbahn geplant. Die vorgesehene Verschwenkung der Fahrbahn im ersten Abschnitt der Erschließungsstraße des Neuplanungsgebietes wird zur Verkehrsberuhigung beitragen.</p> <p>Das Neubaugebiet ist so konzipiert, dass kein Durchgangsverkehr möglich ist. Dort fahren überwiegend die Anwohner sowie Besucher und der Lieferverkehr. Von der Straßenklassifikation handelt es sich um eine Wohnstraße, die niveaugleich ausgebaut werden kann. Diese Straße endet dann mit einer Sackgasse. Der Bebauungsplanentwurf liefert die Möglichkeit durch nachgeordnete verkehrsrechtliche Anordnung ggf. eine Abfolge von verkehrsberuhigten Bereichen und Tempo 30 Zonen festzulegen. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Sollte kein Gehweg kommen, wäre die Straße zumindest durch Barrieren im Verkehr zu beruhigen. Ohne Gehweg darf es maximal eine Spielstraße sein, da andernfalls die Gefahr für Kinder zu groß ist.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich nicht auf die Belange der Bauleitplanung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Einwendungen zur Frage der Energieversorgung sind nicht möglich, da hierzu in den Unterlagen jedwede Information fehlt, etwa zur Größe der Anlage etc. Auch ist eine zentrale Art der Energieversorgung deshalb fraglich, weil kein Bauzwang vorgesehen ist. Ohne diesen wird die Anlage möglicherweise über Jahre oder Jahrzehnte nicht effizient zu betreiben sein. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso nur ein Teil des Baugebietes mit einer zentralen Energieversorgung versorgt werden soll. Sollte das weitere Verfahren tatsächlich ergeben, dass die zentrale Energieversorgung sinnvoll wäre, so müsste auf jeden Fall das gesamte Baugebiet entsprechend versorgt werden.</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren wurden die Fragen der Energieversorgung abschließend geklärt, die detaillierte Anlagenplanung ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Die vorliegenden Planunterlagen wurden um die Machbarkeitsstudie der Stadtwerke Schwabach, die diese Anlage betreiben, ergänzt. Es ist vorgesehen die städtischen Grundstücke an die Heizzentrale an der Reichswaisenhausstraße, die die Stadtwerke</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>Schwabach betreiben, anzubinden. Für den restlichen Geltungsbereich ist diese Bindung nicht vorgesehen. Für die übrigen Grundstückseigentümer wird durch die getroffenen Festsetzungen nach wie vor die Möglichkeit bestehen sich an diese o.g. Heizzentrale anzuschließen. Ein Anschluss- und Benutzungszwang kann aus rechtlichen Gründen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Herausnahme des „Schaller“-Grundstücks aus der zentralen Energieversorgung stellt eine Begünstigung einer einzelnen Person dar, die sachlich nicht zu rechtfertigen ist. Es ist nämlich davon auszugehen, dass die Grundstücke zu höheren Preisen verkauft werden können, wenn es Leuten etwa möglich ist, einen Kamin oder zentrale Wärmepumpen mit Wärme- und Kühlfunktion zu betreiben.</p>	<p>Die Belange der Preisentwicklung der Grundstücke im Planungsgebiet beziehen sich nicht auf Inhalte der Bauleitplanung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Festsetzung einer zentralen Wärmeversorgung schränkt neue Energietechniken ein. So wäre etwa eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmetauscher und integrierter Wärmepumpe nicht möglich. Gerade dies stellt aber eine besonders energieeffiziente Form der Heizung dar. Im Passivhaus wäre eine Lüftungsanlage sogar bautechnisch notwendig. Es dürfte dann aber kein Wärmetauscher oder Wärmepumpe integriert sein, was wiederum vom Bau abschreckt.</p>	<p>Der geplante Anschluss an die Heizzentrale der Stadtwerke Schwabach ist ein Teil des gewählten Erschließungskonzeptes für das Baugebiet. Das Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist ein Wohngebiet mit kleinen Grundstücken und einer kostengünstigen Erschließung zu entwickeln. Das gewählte Erschließungskonzept mit der o.g. Heizzentrale erfüllt diese Voraussetzungen.</p>
<p>Es wäre verpflichtend die Errichtung von Photovoltaikanlagen festzusetzen. In anderen Städten gibt es zahlreiche Projekte, dass in neuen Baugebieten Photovoltaikanlagen verpflichtend vorgeschrieben werden. Dies sollte auch vorliegend vorgegeben werden, da hierdurch dezentral Energie produziert werden kann und gleichzeitig vor Ort verbraucht wird bzw. im nahe gelegenen Gewerbegebiet. Damit entfallen die sonst üblichen Leistungsverluste von langen Leitungen bei Kraftwerken, die durchaus wohl bei 30 % und mehr liegen können.</p>	<p>Der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne § 9 (1) BauGB ist abschließend. Die Einrichtung von Photovoltaikanlagen im Planungsgebiet ist im Rahmen des angedachten Energiekonzeptes als eine mögliche Option zur Stromgewinnung zulässig und ausdrücklich gewünscht. Jedoch gibt es keine besonderen städtebaulichen Gründe, restriktiv die Errichtung von Photovoltaikanlagen verpflichtend zu fordern. Dem steht die Eigentumsgarantie (Art 14(1) GG) gegenüber. Der v.g. abschließende Festsetzungskatalog lässt eine derartige Festsetzung nicht zu. Zudem müssen Festsetzungen städtebauliche begründet sein. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Der Spielplatz ist nicht ausreichend. Aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich, dass der Westen von Schwabach deutlich unterversorgt ist mit Kinderspielplätzen. Der Spielplatz ist vorliegend nur für Kleinkinder gedacht, es müsste indes auch ein Bereich für ältere Kinder vorgesehen werden. Hier wäre etwa auch eine Tischtennisplatte zu berücksichtigen. Am</p>	<p>Bezüglich der Größe von Kinderspielplätzen bestehen (außer Regelung für die Mehrfamilienhäuser in der Bayerischen Bauordnung) keine allgemein verbindlichen Anforderungen. Ebenso</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Siechweiher wurden die dort allerdings nicht mehr gepflegte Anlage ersatzlos entfernt.</p>	<p>ist die DIN 18034 nicht in der sog. Liste der als technische Bestimmungen eingeführten technischen Regeln aufgenommen worden. Nach der Überarbeitung der ersten Konzeption wurde den Anregungen aus der Bevölkerung Rechnung getragen und im Baugebiet ein Standort für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Ein vereinfachtes Berechnungsverfahren schreibt 1,5 m² Brutto-spielplatzfläche pro Einwohner vor. D.h. bei den angenommenen 90 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich ein Spielplatzflächenbedarf von ca. 135 m². Geplant wird ein ca. 180 m² großer Kinderspielplatz für Kleinkinder.</p> <p>Auch bei Annahme der höheren Einwohnerzahl wird an dieser freiwilligen Leistung der Stadt, einen Kinderspielplatz in der o.g. Größe zu errichten, festgehalten.</p> <p>Der o.g. Kinderspielplatz soll nur diesem Neubaugebiet dienen. Weitere bzw. noch größere Kinderspielplätze im Neubaugebiet sind nicht erforderlich. Es ist noch anzumerken, dass sich im angrenzenden Wohngebiet „Wildbirnenweg“ zwei weitere, in fußläufiger Entfernung liegende Kinderspielplätze befinden. Ein weiterer Kinderspielplatz befindet sich „Am Siechweiher“. Diese wird nach den erfolgten Renaturierungsmaßnahmen des Siechweihergrabens wieder neu angelegt. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Umgebung des Baugebietes ist von größeren Grundstücken mit teilweise eher lockerer Bebauung gekennzeichnet. Das Baugebiet sieht dagegen teilweise eine sehr enge und dichte Bebauung vor, die sich so in die Umgebung nicht einfügt. Die zwingende Bebauung mit zwei Vollgeschossen im Kernbereich des geplanten Baugebietes führt zu einer erdrückenden Wirkung für die umliegenden Anwohner und passt sich nicht in die weitere Umgebung ein. Ein Grund, dies zwingend vorzusehen, ist nicht gegeben. Im umliegenden Baugebiet finden sich sehr viele Gebäude mit nur einem Vollgeschoss, erst vor wenigen Jahren hat die Stadt beim Neubau im Bestand offenbar in Abweichung vom Bebauungsplan ein Haus mit nur einem Vollgeschoss genehmigt (Laubenhaidstraße).</p>	<p>Der direkt an das Planungsgebiet angrenzender Bebauungsplan S-4-62 westliche der Brandenburger Straße setzt zwingend zwei geschossige Wohngebäude fest.</p> <p>In diesem Wohngebiet sind im Bestand einige zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Eine leichte Verdichtung der Bebauung auf zwei Vollgeschosse im „Kern“ des Neuplanungsgebietes entspricht der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden des Bebauungsplanes S-111-12. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Es ist nicht ersichtlich, warum die Stadt die Stadtwerke Schwabach mit der Prüfung einer zentralen Energieversorgung im Bau- gebiet beauftragt hat. Es wäre hier erforderlich gewesen, verschiedene Angebote einzuholen. Es muss davon ausgegangen werden, dass</p>	<p>Aus der Machbarkeitsstudie geht es hervor, dass ein Bau und das Betreiben einer neuen zentralen Nahwärmanlage bei der</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>der Auftrag ohne Ausschreibung erfolgte und rechtswidrig ist.</p>	<p>angenommen Anschlussdichte (30 Wohneinheiten) sich wirtschaftlich nicht darstellen lässt. Mit dem Anschluss an die bestehende Heizzentrale der Stadtwerke Schwabach an der Reichwaisenhausstraße lässt sich das Konzept der Energieversorgung für die städtischen Flächen wirtschaftlich umsetzen (s. Machbarkeitsstudie).</p> <p>Hier handelt es sich um keine Ausschreibung der Bauleistungen sondern um die Entwicklung eines Energiekonzeptes, das zum Teil die bereits schon vorhandene Ressourcen (bestehende Anlage) optimal nutzt. Das entspricht auch dem Gedanken des Klimaschutzes. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Der Zugang zum Baugebiet ist nur über eine Straße möglich, die bis zum letzten Haus eine erhebliche Länge hat. Es besteht die Gefahr, dass Rettungswägen oder Feuerwehr über die geplante schmale Straße nicht schnell genug zum Einsatzort gelangen, etwa auch weil durch ein Pannenfahrzeug oder andere Störungen etwa an der Zufahrt die Einfahrt nicht mehr möglich ist. Eine Zufahrt über die Laubenhaidstraße ist nicht möglich, da kein Durchgang zum Baugebiet gegeben ist. Der Privatweg steht Rettungskräften nicht offen. Es muss damit gerechnet werden, dass hier in Abstimmung mit den Nutzungsberechtigten des Weges etwa Poller oder versetzte Gitter angebracht werden.</p>	<p>Die Feuerwehr wurde im Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Sie hat zu vorliegenden Planung in Bezug auf die Straßenführung keine Einwände vorgebracht.</p> <p>In Schwabach existieren einige Baugebiete, die über eine Sackgasse erschlossen sind und deren Andienung mit Rettungsfahrzeugen störungsfrei erfolgt. Bei der gewählten Dimensionierung der Straße von 5.0 m bzw. 5,50 m ist eine Begegnung Rettungsfahrzeug /Pkw ungehindert möglich.</p> <p>Wie oben ausgeführt, muss der vordere Abschnitt des Weges von der Laubenhaidstraße bis zur Einmündung mit dem Straßennetz des Baugebietes Am Dillinghof uneingeschränkt erreichbar sein. In weiteren Verlauf des Rad- und Fußweges ist ein Poller vorgesehen, um die Befahrung des Rad- und Fußweges östlich der Doppelhausbebauung zu unterbinden. Der Anregung wird wie geschildert Rechnung getragen.</p>
<p>Die Kosten für das Baugebiet wurden immer wieder massiv verschleiert. Eigentlich wären mit den Planungen für das Baugebiet sämtliche Kosten im mittelfristigen Haushalt auszuweisen gewesen.</p> <p>Dies ist nicht erfolgt. Tatsächlich wurden dort im Wesentlichen nur Kanalbaukosten, nicht aber Straßenbau- oder sonstige Kosten ausgewiesen. Damit wurden die Stadträte getäuscht. Die entsprechenden Beschlüsse im Stadtrat und Bauausschuss basieren daher auf einer Täuschung und sind unwirksam.</p>	<p>Bei den angesetzten Kosten handelt es sich um die vorläufig überschlägigen Kosten, die zu diesem Zeitpunkt bekannt waren.</p> <p>Der Stadtrat wird in der Sitzung, in der, der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, über die entstehenden Kosten (Straße-/Kanalbau, Kosten für die ökologische Ausgleichsmaßnah-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	men, Personalkosten) in Kenntnis gesetzt. Dem Einwand wird nicht entsprochen.
Die Einbeziehung des Weges 1094/2 in den Bebauungsplan ist fehlerhaft, soweit er von Süden nach Norden verläuft. Es ist kein Grund ersichtlich, warum der Weg überplant werden sollte. Er steht zum Teil in Privateigentum und ist nach Auskunft der Stadt angeblich als Zuwegung zu den Feldflächen gewidmet. Die Festsetzung als Fuß- und Radweg ist insoweit unzulässig, soweit nicht die Eigentümer zustimmen.	siehe Punkt H dieser Abwägungsempfehlung. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Aus den Unterlagen zum ökologischen Ausgleich geht hervor, dass der Feldweg am Ende zur Laubenhaidstraße baulich verändert werden soll, weil eine versiegelte Fläche ausgewiesen wird. Eine bauliche Veränderung ist indes nur zulässig, soweit die privaten Eigentümer zustimmen. In der Vergangenheit haben die dortigen Eigentümer einen Verkauf abgelehnt. Auch wurde vom Bauamt in einem Gespräch am 12.03.2014 zugesagt, dass gegen den Willen der Eigentümer keine baulichen Veränderungen an den in Privateigentum bestehenden Flächen erfolgen würden. Planungen, die bauliche Veränderungen an Privateigentum vorsehen, dürfen nur erfolgen und Teil eines ausgelegten Plans sein, wenn bereits die Zustimmung der Eigentümer vorliegt.	siehe vorstehende Stellungnahme. Darüber hinaus ist die Stadt Schwabach gleichzeitig Anliegerin und eine Teileigentümerin dieses Weges. Im Rahmen des ihr zustehenden Rechts sind baulichen Veränderungen an diesem Weg schon zum jetzigen Zeitpunkt möglich. Dem Einwand wird nicht entsprochen.
Soweit der Weg von West nach Ost verläuft, soll er verlegt werden, der ursprüngliche Weg geht in den von der Stadt zu verkaufenden Grundstücken auf. Dies ist rechtlich indes nicht zulässig. Der Weg 1094/2 ist rechtlich den jeweiligen angrenzenden Eigentümern zugeordnet. Hieraus ergibt sich indes eine Gesamtverpflichtung. Eine solche rechtliche Konstruktion ist äußerst ungewöhnlich und nur in Teilen von Bayern anzutreffen. Das BayObLG hatte aber mehrfach mit der Problematik zu tun und sie als altrechtliche Dienstbarkeit eingeordnet. Damit sind die Planungen der Stadt in diesem Punkt rechtlich nicht durchführbar.	Die Stadt Schwabach ist als alleinige Anliegerin des nach Osten abknickenden Wegeabschnittes Fl.Nr.1094/2. Über das ihr zustehende Recht wird der o.g. Abschnitt dieses Weges aufgelöst. Um jedoch eine Verbindung nach Osten zum Uigenauer Weg weiter zu ermöglichen, wird im Bebauungsplanverfahren dieser Weg als Fußweg südlich des geplanten Kinderspielplatzes an dem vorhandenen naturnahen Trampelpfad mit der gleichen Flurnummer angebunden. Dem Einwand wird nicht entsprochen.
Es wird davon ausgegangen, dass die Stadtverwaltung die ursprünglichen Ziele des kostengünstigen Bauens für junge Familien aufgegeben hat. Wenn nicht, ist nicht ersichtlich, warum in sämtlichen Dokumenten die Ziele gestrichen wurden. Frau Jurczak gab in einem informellen Gespräch im Rahmen der Planauslegung auf die Frage, ob sie ihre Planungen nun am Ziel „kostengünstiges Bauen für junge Familien“ ausgerichtet habe, an, dies würde sich aus den schriftlichen Unterlagen ergeben. Sowohl Herr Babel als auch ich hätten weitere Fragen an Frau Jurczak gehabt. Ein Termin mit Frau Jurczak wurde aber vom Bauamt abgelehnt, stattdessen bestand lediglich die Möglichkeit zum Gespräch mit anderen Bau-	Die frühere Bezeichnung westlich der Brandenburger Straße- „Bauen für junge Familie“ diente in der Phase der Grundlagenmittlung noch vor der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses zum obigen Bebauungsplan nur als Arbeitstitel. An den Zielen der Planung, kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, hat sich durch die neue Namensgebung nichts geändert. Zu diesem Termin wurde den Betroffenen die Möglichkeit eröffnet

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>amtsmitarbeitern. Es hätte jedoch in meinem Interesse gelegen, was auch bekundet wurde, das Gespräch mit der den Plan ausarbeitenden Mitarbeiterin zu führen. So war es auch in den Auslegungsunterlagen vorgesehen. Es ist nicht ersichtlich, warum das Bauamt ein Gespräch mit Frau Jurczak verweigerte.</p>	<p>die Stellungnahme zum laufenden Bebauungsplanverfahren direkt beim Amtsleiter des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung vorzubringen. In diesem Gespräch wurden die Fragen zur Planinhalten des Bebauungsplanes beantwortet. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Streichung des Zieles „kostengünstiges Bauen für junge Familien“ war für praktisch alle Stadträte aller Fraktionen Voraussetzung dafür, einem Aufstellungsbeschluss zuzustimmen. Hier hat die Verwaltung die Stadträte indes getäuscht, weil sie wusste, dass dies nicht möglich ist. Der Stadtverwaltung musste das Urteil des EuGH zum Einheimischenmodell sowie die Regelungen in der GO (Art. 74 ff.) bekannt gewesen sein. Dass einzelne Stadträte derzeit möglicherweise weiterhin an den Planungen festhalten, erfolgte ersichtlich nur, weil bereits viel Geld investiert wurde, da keine Gründe für das Baugebiet westlich der Brandenburger Straße sprechen.</p>	<p>siehe vorstehende Stellungnahme. Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-111-12 mit der neuen Bezeichnung Am Dillinghof gefasst. In dieser Sitzung wurde der Stadtrat über die Gründe (u.a. die Rechtsgrundlage des Europarechts) informiert, die zur Änderung des ursprünglichen „Arbeitstitel der Planung geführt haben. Das Ziel der Planung war in den, der Sitzung beigelegten Unterlagen klar formuliert (Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit einer möglichst kostengünstigen Erschließung und den nicht zu großen Grundstückszuschnitten). An dieser Zielsetzung hat sich während des Verfahrens nichts geändert. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans würde eine einzige Person erhebliche finanzielle Vorteile erlangen, namentlich der Eigentümer des an die Brandenburger Straße angrenzenden Grundstücks. Es ist nicht ersichtlich, warum mit diesem Eigentümer, dem etwa 1/3 das Baugebiets gehört und der erhebliche finanzielle Vorteile erlangt, kein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde. Selbst wenn das Baugebiet für junge Familien gewesen wäre, so wären die Grundstücke nicht für Familien reserviert gewesen.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Belange sind nicht der Bestandteil der Abwägung.</p>
<p>Es ist unverständlich, warum die Stadt und damit alle Bürgerinnen und Bürger die Planungskosten tragen, wenn doch zu einem erheblichen Teil eine einzelne Privatperson davon profitiert. Es besteht hier der Eindruck, dass dieser Person unberechtigte Vorteile gewährt werden. Dieser Eindruck verstärkt sich, weil dieser Person nach hiesiger Auffassung entgegen den gesetzlichen Vorgaben die Errichtung einer Lagerhalle mitten in einem Wohnbaugebiet genehmigt wurde. Außerdem wird von DIN-Normen in Bezug auf den Baumschutz abgewichen, wodurch die zu bebauende Fläche vergrößert wird. Auch wurden dieser Person für Ackerflächen Preise weit über Marktwert, Gerüchten zu Folge das 30fache des Marktwertes bezahlt. Genaue Angaben sind nicht möglich, weil die Stadt jed-</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Zum Thema, Errichtung eines Lagergebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1131/2 wurde in der nachstehenden Stellungnahme ausführlich Stellung genommen.</p> <p>Die Belange des Baumschutzes wurden mit der Fachbehörde eingehend geprüft. Nach der stattgefundenen Ortsbesichtigung</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>wede Auskunft verweigert, wobei sie sich lediglich darauf beruft, dass Grundstücksgeschäfte stets geheim seien. Dies ist indes mit der Gemeindeordnung nicht zu vereinbaren. Der Umstand, dass der Beschluss, der den Kauf genehmigt, geheim gehalten wird, verstärkt die Annahme, dass hier Dinge nicht rechtens gelaufen sind. Möglicherweise wären diese Umstände durch den Rechnungshof oder die Staatsanwaltschaft zu prüfen.</p>	<p>und der darauf erfolgten Abstimmung wurden umfangreiche Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen (s. Planunterlagen).</p> <p>Die Grundstücksgeschäfte sind nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p>Das Baugebiet liegt in dem einzigen in Schwabach wirksamen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Zweifelsohne war der Verwaltung bekannt, dass das Gebiet westlich der Brandenburger Straße im einzigen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet Schwabachs liegt. Auch war ihr bekannt, dass durch entsprechende Luftströmungen hierdurch Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse ganz Schwabachs bestehen. Dennoch findet sich hierzu nichts in den öffentlichen Stadtratsvorlagen in den Jahren 2012 und 2013. Stadträte mehrere Fraktionen äußerten im persönlichen Gespräch, dass dies nicht mitgeteilt wurde.</p>	<p>siehe Stellungnahme zum Punkt A "Kleinklimatische Situation im Bereich der Planung".</p> <p>Die geschilderten Annahmen wurden durch das damalig erstellte Gutachten nicht bestätigt.</p> <p>Die klimatische Situation im diesem Bereich war bereits mit der Einleitung des Bebauungsplanes für den Gewerbepark-West allen Stadträten bekannt. Der ausführliche Umweltbericht lag dem Stadtrat zur Beschlussfassung am 07.10.2014 bei. Er hat den Planunterlagen zugestimmt und beschlossen das Verfahren weiter zu führen (Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung). Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Schon angesichts der Tatsache, dass es sich um ein kartiertes Kaltluftentstehungsgebiet von großer Bedeutung und eine wichtige Kalt- und Frischluftleitbahn für die Stadt Schwabach handelt (vgl. Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern), sind die Pläne abzulehnen. So heißt es auch im Landesentwicklungsplan für Bayern (LEP) vom 01.09.2013, dass „klimarelevante Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen) von weiterer Bebauung freigehalten werden" sollen. In den Planungshilfen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz 3.7 ist ausgeführt, dass das Freihalten der Frischluftleitbahnen von störenden Nutzungen vor allem in Ballungsräumen klimatisch wichtige Regenerationsflächen sichert und zugleich der Naherholung dienen kann. In § 1 Abs. 3 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz heißt es wörtlich: „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen [...]".</p>	<p>siehe Punkt A „Kleinklimatische Situation im Bereich der Planung“.</p> <p>Im ABSP der Stadt Schwabach werden die landwirtschaftlichen Flächen, die ein Teil des Frisch- und Kaltluftentstehungsgebietes bilden (keine Kartierung), genannt. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die gewünschte Siedlungsentwicklung der Stadt Schwabach auch ein Belang ist, der in die Abwägung zu stellen ist. Mit der Bebauung wird die Kaltluftentstehungsgebietsfläche um 1,8 ha kleiner. Durch die zum Teil geplante verdichtete Bauweise soll verhindert werden, dass wesentlich mehr Flächen in Anspruch genommen werden (schonender Umgang mit Grund und Boden). Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die nördliche Hecke soll durch einen Schutzbereich vor Bebauung geschützt werden. Tatsächlich liegt diese auf den jeweiligen Privatgrundstücken. Es ist bisher indes kein Konzept</p>	<p>Der Geltungsbereich der Planung erfasst nur die Flächen südlich</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>ersichtlich, wie langfristig eine Erhaltung sichergestellt werden soll, da die Gefahr besteht, dass die dort angrenzenden Anwohner nach und nach die Hecke weiter kürzen und schneiden, so wie es in den letzten Monaten ausweislich der vor Ort sichtbaren Schnittkanten geschehen ist. Es besteht die Gefahr, dass die Hecke innerhalb weniger Jahre faktisch so beschnitten wird, dass sie ihren charakteristischen Charme einer Hohlweghecke verliert.</p>	<p>des Hohlweges. Der Verbindungsweg sowie die Heckenanteile nördlich dieses Weges liegen außerhalb des Planungsgebietes und sind somit nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Hohlweghecken wurde im Rahmen der Erstellung des Arten- und Biotopschutzprogrammes für die Stadt Schwabach im Jahr 2000 detailliert kartiert. Zum Zweck der Dokumentation wird im weiteren Verfahren eine fotografische Dokumentation der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt. Die beiden Biotop im Geltungsbereich der Planung werden durch die vorgenommene Festsetzungen wie folgt geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die als Biotop ABSP-Nr. 379 erfasste Hecke wird als zu erhalten mit Signatur „Umgrenzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Sie ist vor jeglicher Bebauung freizuhalten. • Der Abstand zur geplanten Bebauung wird auf 8,0 m festgelegt. • Hierzu gilt die Vermeidungsmaßnahme V1: Diese Fläche ist während der Bauarbeiten durch einen Schutzzaun vor Beeinträchtigung zu schützen. • Das Biotop Nr. 380 (Eiche mit Kronentrauf von 11,0 m Radius) wird durch die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen“ geschützt. Vor Baubeginn ist ein 3 m hoher, ortsfester Schutzzaun in 11 m Radius rund um den Baumstamm aufzustellen. Der Traufbereich ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Beeinträchtigungen (= Versiegelungen, Plasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freizuhalten. Während der Bauphase ist die DIN 18 920 zu beachten. <p>(s. auch Punkt 8.4 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen des Umweltberichts).</p> <p>Als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigten He-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>ckenanteile entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr 1131/2 (Lebensraumverlust von heckenbrütenden Vogelarten) wird im Zuge der übrigen Kompensationsmaßnahmen eine ca. 10 m breite und ca. 1676 m² große ökologische Ausgleichsfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der Anregung wird durch die vorstehend genannten Schutzmaßnahmen Rechnung getragen.</p>
<p>Die Grundflächenzahl, verbunden mit den nach BauNVO zu lässigen Überschreitungen führt zu einer extrem dichten Bebauung und sehr hohen Bodenversiegelung. Die Bodenversiegelung wird aufgrund der dargestellten Bodenbeschaffenheit erhebliche Nachteile bringen.</p>	<p>Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht einem hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauGB. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ermöglicht das Baukonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die geplante Bodenversiegelung werden hier nicht erwartet.</p>
<p>Es sind Lärmmessungen in Bezug auf die Lärmentwicklung der Autobahn durchzuführen. Im nah gelegenen Gewerbegebiet liegen deutliche Überschreitungen von Grenzwerten für Wohnbebauung vor, so dass dort etwa für Betriebswohnungen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Die Lärmentwicklung der Autobahn ist bekanntlich von vielen Faktoren, etwa Wärme und Wind abhängig. Subjektiv bewegt sich das Niveau der Autobahn von nicht wahrnehmbar bis extrem laut. Private Messungen im Bereich der zu bebauenden Flächen haben früh morgens immer wieder über Monate vereinzelt dauerhafte Werte von über 60 db ergeben, vor allem in der kalten Jahreszeit. Dies ist vorab gutachterlich zu untersuchen und zum Schutz der neuen Anwohner genau zu prüfen. Die Lärmberechnungen für die Autobahn sind Durchschnittswerte, die aufgrund des wetterabhängigen Unterschieds keine konkreten Aussagen zulassen. Wenn aber zumindest teilweise im neuen Gebiet über mehrere Stunden in der Nacht derart hohe Werte auftreten, bedarf es Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan. Zum Schutz der Anwohner müssten dann zumindest passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen werden. Mit dem Autobahnausbau dürfte sich die Situation im westlichen Teil der Autobahn weiter zuspitzen, weil dort kein Lärmschutz geplant ist. Die Stadt läuft Gefahr der Haftung, wenn sich später herausstellt, dass ein Lärmschutz erforderlich ist und etwa Häuser mit speziellen Schallfenstern nachgerüstet werden müssen.</p>	<p>siehe Punkt C dieser Abwägungsempfehlung. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Es ist nicht ersichtlich, warum das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Damit sind neben Wohngebäuden auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Die Zielsetzung der Stadt geht aber ausschließlich von Wohnbebauung aus. Dann wäre es aber erforderlich, ein reines Wohngebiet festzusetzen. Eine andere Bebauung und Nutzung außer zu Wohnzwecken passt sich nicht in das Gebiet ein, die engen Wege (teilweise Eigentümerwege), Planung ohne Gehwege und nur sehr begrenzte Parkmöglichkeiten auf den öffentlichen Bereichen machen es erforderlich, die weiteren Zwecke eines allgemeinen Wohngebietes auszuschließen.</p>	<p>Das geplante allgemeine Wohngebiet im Neuplanungsbereich ist anders als das reine Wohngebiet nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. „Vorwiegend“ bedeutet nach dem Sprachgebrauch ein erkennbares Vorherrschen. In diesem Verfahren wurde bewusst ein WA-Gebiet mit einer größeren Ausdehnung der Nutzungen als in einem WR-Gebiet geplant. Der Nutzungskatalog des WA-Gebietes sieht neben der Hauptnutzungsart, „Wohngebäude“ weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation der Wohnbevölkerung dienen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind <u>nur</u> auf die Versorgung des Gebietes gewichtet. Eine verträgliche Lebendigkeit und Vielfalt soll ermöglicht werden.</p> <p>Eine Festsetzung der Gebietskategorie „WR- Reines Wohngebiet“ führt in der Bauleitplanung dazu, dass in solchen Gebieten keinerlei gewerbliche Tätigkeiten allgemein zulässig sind. Freie Berufe dürfen sich nur in untergeordneten Teilen von Wohnungen etablieren. Die Festsetzung eines WR-Gebietes würde dem Bebauungsplangebiet möglicherweise Entwicklungsimpulse vorenthalten, die es schon jetzt ohne den Bebauungsplan selbst bzw. mit einer anderen Gebietskategorie nutzen könnte.</p> <p>Es ist weiterhin Planungsziel ein WA- allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Planungen berücksichtigen nicht, dass in der Brandenburger Straße 25 und 28 Grundstücke mit Bungalows bebaut sind. Ein weiteres Grundstück ist derzeit unbebaut, kann aber - auch zukünftig wird sich hieran nichts ändern - nach dem bestehenden Bebauungsplan nur mit einem Bungalow bebaut werden. Dies hat die Stadt in den 70er Jahren explizit genehmigt. Damals war auch explizit vorgegeben, dass ein einzelnen kein Bungalow bauen darf, sondern nur, wenn eine Reihe zustimmt und dies ebenfalls akzeptiert. So kam es letztlich zu der Einschränkung für die besagten Grundstücke. Unmittelbar neben diesen Grundstücken soll eine Bebauung mit bis zu 10 Meter Höhe zulässig sein. Damit entsteht für die Bewohner der Bungalows ein erdrückender Eindruck. Derartige Planungen wurden bereits mehrfach von der Rechtsprechung als abwägungsfehlerhaft eingestuft. In den 70er</p>	<p>Die Zulässigkeit der Bebauung im Gebiet an der Brandenburger Straße richtet sich nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-4-62. Dort sind mit Ausnahme eines kleinen Bereiches der 4. Änderung des o.g. Bebauungsplanes zwingend zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Der Bebauungsplan S-111-12 setzt diese Vorgaben in Anschlussbereich fort, d.h. die Höhe der Wohngebäude wird einem zweigeschossigen Gebäude entsprechen. Diese Bebauung wird weiter nach Westen, zur freien Landschaft hin auf ein Geschoss abgestuft.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Jahren hat die Stadt dies wohl auch so gesehen, da sie zunächst damals eine einzelne Bungalow-Bebauung abgelehnt hat und schließlich nur genehmigte, nachdem mehrere Nachbarn damit einverstanden waren, ebenfalls nur Bungalows zu errichten.</p>	<p>Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Entgegen den eigentlichen Vorgaben, die in der Beschlussvorlage von 2012 genannt sind, enthalten die Planungen keine Ausführungen in Bezug auf den zuvor als wichtig eingeordneten Punkt des energieoptimierten Städtebaus. Es ist nicht ersichtlich, wie sich das ursprüngliche Kernziel bei den Planungen ausgewirkt hat. Im Gegenteil, die extrem hohe und dichte Bebauung wird zu völlig unnötiger Beschattung und damit höheren Energiekosten führen. Ursprünglich sollte ein Gutachten erholt werden, dies wurde nicht gemacht. In Unterlagen der Stadt Schwabach zum Klimamanager wird dies damit begründet, dass nicht genug Zeit sei. Dies verwundert, da das Gebiet bereits seit 2010 geplant wird.</p>	<p>Bereits im Vorentwurfsstadium wurden folgende Anforderungen, die an eine energieoptimierte Siedlungsentwicklung zu stellen sind, berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehr (hier: günstige Verkehrserschließung und ÖPNV-Anbindung.) • Gebäudeanordnung (leichte Nachverdichtung im Kernbereich des Neuplanungsgebietes, Ausrichtung der Baukörper zur Berücksichtigung von Wärmegewinnen/-verlusten sowie zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung) • Energieversorgung (Ausrichten des Baugebietes an vorhandene oder potenzielle Versorgungsnetze und Energiequellen, Festsetzungen die den Einsatz erneuerbarer Energien bei baulichen Maßnahmen erlauben). <p>Eine sich auf die Energiekosten auswirkende Beschattung der Grundstücke wird nicht erwartet. Alle für die Planung notwendigen Gutachten wurden eingeholt. Ein Bedarf an zusätzlichen Gutachten ist nicht begründet. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Soweit die Stadt das Baugebiet mit Nachfragedruck begründet, geht dies fehl. Es liegen keinerlei Statistiken oder Zahlen vor, die dies belegen. Allein der Umstand, dass viele Leute sich erkundigen, ist irrelevant. Schwabach hat zudem für eine Stadt ihrer Größe überdurchschnittlich viel Einfamilienhausbebauung, was im Stadtrat im Zusammenhang mit dem Geschossbau in Wolkersdorf thematisiert wurde. Keinesfalls ist es so, dass sich Grundstücke wie warme Semmeln verkaufen. Natürlich fragen viele Leute an. Sobald klar wird, dass selbst ein einfaches Einfamilienhaus mit kleinen Grundstücken nicht unter 350.000,00 Euro zu realisieren sein dürfte, nehmen aber viele wieder Abstand. Dadurch entsteht ein subjektiver Eindruck, der objektiv jedoch so nicht zutreffend ist. Bei der Stadt gibt es für das Baugebiet wohl dutzende Vormerkungen, nachdem der Pressesprecher wahrheitswidrig geäußert hat, man werde Grundstücke unter Marktpreisen verkaufen. Mittlerweile will die Stadt nicht mehr unter Marktwert veräußern, weil es offensichtlich gar nicht geht. Wie viele Vormerkungen auch für den Fall gelten, dass zu Marktpreisen veräußert wird, ist unklar. In den gängigen Immobilienportalen und in Zeitungen werden immer wieder Grundstücke und</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Einfamilienhäuser aus dem Bestand in Schwabach angeboten. Ein Trend, der sich ohnehin aufgrund der demographischen Entwicklung fortsetzen wird. Viele ältere Personen entscheiden sich, ihr Haus zu verkaufen, um zentraler und seniorenfreundlicher zu wohnen. Auch wenn es kaum vorstellbar ist, aber in fünf bis zehn Jahren kann durchaus auch ein Überangebot entstehen, zumal die Zinsen steigen könnten. Konkret im Bereich der Brandenburger Straße wurden in den letzten zwei Jahren zwei Grundstücke, die unmittelbar an das neue Baugebiet angrenzen, verkauft. Eines bebaut, eines unbebaut. Beide wurden über Monate im Internet angeboten.</p>	
<p>Es ist nicht ersichtlich, warum das Grundstück Fl.Nr. 1131/2 aus dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans herausgenommen werden soll. Dieses Grundstück ist überplant, die weitere Nutzung sollte sich nach dem bisherigen Plan richten. Die Herausnahme und Nutzungsänderung für das Grundstück stellt sich als unzulässige Einzelfallplanung dar, offenbar um einem Privateigentümer hierdurch erhebliche Vorteile zu verschaffen.</p>	<p>Das Grundstück Fl.Nr. 1131/2 wird aus dem seit 26.09.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-4-62 herausgenommen, um es einer der städtebaulichen Entwicklungen entsprechenden Nutzung zuzuführen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1964 entsprechend im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1131/2 nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes S-111-12. Daher wird das o. g. Flurstück in den Geltungsbereich der Neuplanung (Bebauungsplan S-111-12) aufgenommen, mit einer Wohnbebauung überplant und dementsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Festsetzung einer Hecke am westlichen Baugebietsrand zum ökologischen Ausgleich ist problematisch. Es entsteht hierdurch eine Abschottung der freien Flächen zum Baugebiet, wodurch Luft- und Windaustausch deutlich reduziert werden. Die Hecke dürfte letztlich wie eine Wand wirken. Dadurch entstehen im geplanten Gebiet, aber auch in der umgebenden Bebauung negative Auswirkungen, weil ohne Luftaustausch eine Ansammlung von Schadstoffen in der Luft ebenso entsteht wie eine Erwärmung der jeweiligen Gebiete. Hinzu kommt, dass die Hecke unmittelbar an die letzte Reihe der Bebauung von Privatgrundstücken anschließt. Damit wäre es für die Stadt nicht mehr möglich, diese Hecke zu pflegen, da auf dieser Seite kein Zugang zu den Grundstücken besteht. Hinzu kommt, dass die Pflege der Hecke langfristig zu erheblichen Kosten für die Stadt führen dürfte.</p>	<p>Die ökologischen Maßnahmen u.a. Pflanzung einer zweireihigen Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind ein Teil der geforderten Ausgleichsmaßnahmen gemäß der erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für das Neubaugebiet. Sie wurden abschließend mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese o.g. Ausgleichsfläche wird so gestaltet, dass eine Pflege dieser Hecke gewährleistet wird. Es ist in der Bauleitplanung verpflichtend die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die selbstverständlich Kosten verursachen, auszugleichen. Dazu zählen neben den Pflegekosten aber auch Her-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>stellungs- und Entwicklungskosten.</p> <p>Momentan ist entlang des Ortsrandes ebenfalls eine Hecke. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Einkommenserzielung oder die gewinnbringende Nutzung bereits vorhandener Grundstücke stellt zudem keinen abzuwägenden Belang nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB dar.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p>Mit der Durchführung der geplanten Bebauung, der Errichtung des Gewerbegebietes in der derzeitigen Form und der nach dem Flächennutzungsplan möglichen Ausdehnung verbleiben Ackerflächen, die teilweise so klein sind, dass eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Nutzung nicht mehr möglich ist. Es muss behauptet werden, dass die verbleibenden Flächen nicht mehr sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden können. Hierzu sind im Rahmen der weiteren Planungen Untersuchungen erforderlich, wie die Flächen noch genutzt werden können.</p>	<p>Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Neuplanungsgebietes und deren zukünftige Nutzung sind nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p>Das Baugebiet führt zu massiven Problemen mit der Infrastruktur im Südwesten Schwabach. Bereits mit der Errichtung des Baugebietes „Wildbirnenweg“ fand ein Zuzug von zahlreichen Einwohnern statt. Die Kinderbetreuungsreinrichtungen in der Umgehung sind sämtlich voll belegt und haben nach hiesigen Erkenntnissen keine Ressourcen. Dies wäre vorab genau seitens der Stadt mit Zahlen zu untersuchen. Offenbar scheut die Verwaltung diese Untersuchung.</p>	<p>Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung gem. § 4 BauGB wurden von den betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange keine erhebliche Umsetzungsschwierigkeiten in Bezug auf die angesprochenen Belange gesehen.</p>
<p>Mit der Bebauung und Erschließung über die bestehenden Straßen ergibt sich eine erhebliche Verkehrszunahme, die für die bestehenden Anwohner am Dillinghofweg und in der Laubenhaidstraße nicht hinnehmbar sind. Soweit die Stadt bisher argumentiert hat, die Straßen seien für 4.000 Fahrzeuge ausgelegt, die nicht erreicht würden, geht dies an den tatsächlichen Begebenheiten vorbei. Ersichtlich hat die auch in der Bürgerinformationsveranstaltung am 09.04.2014 anwesende Verantwortliche für die Verkehrsplanung nie das Gebiet vor Ort angesehen, wie die teilweise weit von der Realität entfernten Äußerungen belegen. Erforderlich ist dabei naturgemäß ein Besuch auch zu Hauptverkehrszeiten.</p>	<p>siehe Punkt B dieser Abwägungsempfehlung. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Es ist damit zu rechnen, dass durch das neue Baugebiet der Dillinghofweg und die Laubenhaidstraße deutlich schneller zu erneuern sind. Aufgrund der Verkehrszunahme, insbesondere auch durch viele Handwerker, die sicherlich mit ihren Kleintransportern nicht die Baustraße verwenden werden, dürften sehr bald Schäden am Unterbau der Straße auftreten.</p>	<p>Sämtliche Straßen im Stadtgebiet werden regelmäßig durch das Baubetriebsamt kontrolliert. Die Anregungen wurden weitergegeben.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>ten. Dass bereits jetzt Schäden vorhanden sind, hat sich an verschiedenen Absenkungen gezeigt, die zwischenzeitlich notdürftig und eher unfachmännisch repariert wurden. Mit der Verkehrszunahme dürfte eine Erneuerung indes deutlich früher auf die Anwohner zukommen. Da es sich nicht lediglich um eine Oberflächensanierung handelt, wäre mit mehreren Tausend Euro für die Anwohner zu rechnen. Zum Schutz der Anwohner ist daher vor der Umsetzung des Bebauungsplans eine Begutachtung des Straßenfundaments bzw. des Untergrundes durchzuführen.</p>	<p>Für durch unsachgemäße Nutzung entstandene Schäden ist der jeweilige Verursacher haftbar. Ein Anspruch auf Ausgleich der durch die bestimmungsgemäße Nutzung entstehenden Abnutzung besteht nicht. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Sollte das Baugebiet weiterhin für junge Familien sein, so ist nicht ersichtlich, warum die Stadtverwaltung nicht - wie von der CSU und SPD gefordert - eine Vergabeliste vorlegt.</p>	<p>Es ist vorgesehen die 30 städtischen Bauparzellen unter Verwendung eines sog. Vergabekatalogs an die Bauwilligen zu veräußern. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Nach Aussage der Verwaltung entstünden für die Planungsphase nunmehr ca. 10.000,00 Euro an Kosten gem. § 21 HOAI. Aus der Vorschrift ergibt sich aber eine Summe von weit über 20.000,00 Euro (das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 23.500 qm)</p>	<p>In den Beschlussvorlagen für die genannten Stadtratssitzungen wurden die voraussichtlichen, geschätzten Kosten genannt. Im Vorentwurfsplanungsstand ist es üblich, dass mehreren Planungsvarianten ausgearbeitet werden. Dies wurde berücksichtigt. Somit ist der genannte Kostenrahmen zutreffend.</p> <p>Bei den angesetzten Kosten handelte es sich um die vorläufig überschlägigen Kosten, die zu diesem Zeitpunkt bekannt waren.</p> <p>Der Stadtrat wird in der Sitzung, in der das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht wird, über die entstehenden Kosten (Straße-/Kanalbau, Kosten für die ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Personalkosten) informiert. Der Anregung, die Stadträte über die entstandenen Verfahrenskosten zu informieren, wird entsprochen.</p>
<p>Sofern seitens der Stadtverwaltung ausgeführt wird, es werde nur ein ca. 0,18 ha großer Bereich des Kaltluftentstehungsgebietes überplant, ist dies falsch. Das Baugebiet ist ca. 23.500 qm groß. Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist die gesamte Fläche nur mit Ausnahme eines ca. 6.000 qm großen Grundstücks enthalten. Somit beträgt der Eingriff fast 1,8 ha, also annähernd 10 mal so viel!</p>	<p>Bei der Inanspruchnahme des Frisch- und Kaltluftentstehungsgebietes handelt es sich um ca. 1,8 ha große Flächen. Diese Zahl wurde in Planungsunterlagen berichtet. An dem Umgriff der Planung hat sich jedoch nichts geändert. Aus dem Planblatt und durch die zeichnerische Festsetzungen (Umgrenzung des Geltungsbereiches) konnte die Größe der betroffenen Flächen ent-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Es verwundert, dass in den Planunterlagen stets Wohngebäude in den Planblättern eingezeichnet waren, obwohl ein Lagergebäude im vorderen Teil des Baugebietes bereits genehmigt wurde. Damit fallen mehrere Grundstücke weg. Es ist unter diesen Umständen auch nicht ersichtlich, warum die Verwaltung von ca. 40 neuen Wohngebäuden in den Planunterlagen spricht. Dies ist insoweit falsch, weil durch das Lagergebäude Wohngebäude wegfallen.</p>	<p>nommen werden. Dem Einwand wird entsprochen.</p> <p>Der Antrag zur Errichtung eines Lagergebäudes wurde dem Stadtrat am 27.09.2013 zur Entscheidung vorgelegt. Der Sachvortrag ist den Unterlage aus der o.g. Stadtratssitzung zu entnehmen.</p> <p>Das beantragte Lagergebäude setzt sich aus einem Holzlager, einem Carport, einer Garage und zwei kleinen Aufenthaltsräumen zusammen. In seinem Erscheinungsbild entspricht es einer Garagenanlage.</p> <p>Damit es mit dem geplanten Wohngebiet verträglich wird, wurde es in seiner Ausgestaltung (Gebäude mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30-35°) dem Erscheinungsbild eines Wohngebietes angepasst. Es dient der Nutzung des Wohngrundstückes und nicht als gewerbliche Nutzung.</p> <p>Unter Abwägung aller für dieses Bauvorhaben erforderlichen Belange, widerspricht es nicht den zukünftigen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans S-111-12. Das gemeindliche Einvernehmen wurde daher erteilt und von den planungsrechtlichen Sicherungsinstrumenten kein Gebrauch gemacht. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Verwaltung widerspricht sich mit der Genehmigung selbst. Einerseits will sie Wohnraum für neue Einwohner schaffen, andererseits bewilligt sie ein Lagergebäude, welches keinen Zweck für die Einwohner im Baugebiet erfüllt. Es ist auch deshalb verwunderlich, weil die Lagerhalle ohne weiteres in dem nur wenige hundert Meter entfernt liegenden Gewerbegebiet hätte errichtet werden können.</p> <p>Bevor mit dem Bau der Lagerhalle begonnen wird, sollte eine Veränderungssperre erlassen werden bzw. eine Rücknahme oder Widerruf der Genehmigung geprüft werden.</p> <p>Die Lagerhalle passt sich nicht in die weitere Bebauung ein. Das gesamte neue Baugebiet soll ausschließlich aus Wohnbebauung bestehen. Die Lagerhalle soll isoliert ohne anschließendes Wohngebäude errichtet werden.</p> <p>Durch die Lagerhalle wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Belastungen durch Emissionen kommen.</p>	<p>Siehe vorstehende Stellungnahme</p> <p>Durch die Errichtung des o.g Lagergebäude wird eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht erwartet, da es der Nutzung des Wohngrundstückes und keiner gewerbliche Nutzung dient. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Der Stadtrechtsrat hat den Bauausschussmitgliedern wahrheitswidrig vorgespiegelt, dass eine Enteignung mehrerer Privatpersonen für den geplanten Fuß- und Radweg denkbar sei. Dies ist falsch! Nach Art. 87 BauGB geht das nur, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Der beabsichtigte Fuß- und Radweg könnte aber ohne weiteres auf städtischem Grund errichtet werden. Die falsche Auskunft des Stadtrechtsrates als einer Person, der die Stadträte aufgrund dessen Stellung besonders vertrauen, ist ursächlich für die Zustimmung der Stadträte. Hätten diese gewusst, dass der Plan auf ein unmögliches Ziel abstellt, weil die Beteiligten teilweise ihre Zustimmung nachhaltig verweigert haben, so hätten sie den Plan nicht beschließen dürfen.</p>	<p>Zum Sachverhalt des öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges wurde ausführlich in der vorstehenden Stellungnahme Stellung genommen.</p> <p>Die restlichen Inhalte der Stellungnahme beziehen sich nicht auf die Bauleitplanung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung</p>
<p>Sollte das Ziel der Vergabe an junge Familien noch bestehen, so müsste man realistisch in den nächsten Jahren von 2-3 Kindern pro Familie ausgehen. Bei 40 Wohngebäuden, wären dies rechnerisch 80 Erwachsene und 100 Kindern, mithin 180 Personen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die von der Verwaltung auszuarbeitende Vergabekriterienkatalog wird dem Stadtrat vorgestellt. Er wird darüber beraten und Entscheidungen treffen, nach welchen Kriterien Grundstücke im Baugebiet Am Dillinghof vergeben werden.</p> <p>Der Vergabekatalog ist nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Legt man die vorgenannten Zahlen zu Grunde, ist der geplante Kinderspielplatz nach den entsprechenden Planungsvorgaben deutlich zu klein.</p>	<p>Zum geplanten Kinderspielplatz und der Berechnung seiner Größe wurde in der vorstehenden Stellungnahme Stellung genommen.</p> <p>Diese Planung wurde auf Grund der Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen aus der Bevölkerung entstanden und im Baugebiet ein Standort ein ca. 180 m² großer Kinderspielplatz vorgesehen. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Weiterhin ist dann die Abwägung fehlerhaft, weil tatsächlich das Verkehrsaufkommen deutlich höher ist.</p>	<p>siehe Punkt B dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Im Plangebiet befindet sich eine schutzbedürftige Eiche. Die Krone hatte einen Radius von 13 m. Damit müsste der Schutzbereich einen Radius von 13 m zzgl. 1,50 m, also 14,50 m haben (vgl. DIN 18 920). Diese 14,50 m hat auch der verantwortliche Mitarbeiter der Stadtgärtnerei angesetzt. Die Verwaltung setzt aber nur 11 m an. Warum wird von anerkannten technischen Normen abgewichen? Sollte es zur Schädigung und möglicherweise zum Wegkippen des Baumes kommen, wäre die Stadt mitverantwortlich, wenn ohne Gutachten und ohne triftige Gründe einfach von technischen Normen abgewichen wird.</p>	<p>Nach der durchgeführten Ortsbesichtigung unter Einbeziehung der Stadtgärtnerei und des Umweltschutzamtes wurde der Schutzbereich des Kronentraufs der Eiche auf 11,0 m festgelegt.</p> <p>Um die Eiche und den o.g. Schutzbereich vor Beeinträchtigungen zu bewahren und seine Wurzeln langfristig gesund zu erhalten werden im Bebauungsplan den entsprechenden Schutz-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>maßnahmen festgelegt (s. textlichen Festsetzungen Schutz der Biotope). Alle für die Planung notwendigen Gutachten wurden eingeholt. Ein Bedarf an zusätzlichen Gutachten ist nicht begründet. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Der ökologische Ausgleich ist in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft berechnet. Offenbar in Hinblick auf die anstehende Bebauung wurden auf dem Grundstück 1131 /2 erhebliche Reduzierungen der Hecken vorgenommen. Die Hecken stehen daher nicht mehr in dem im Plan angegebenen Umfang zum Ausgleich bereit.</p> <p>Fehlerhaft ist ferner, dass der Privatweg 1094/2 als durchlässige Fläche in die Berechnung einbezogen wurde. Nachdem dieser Weg im Privateigentum steht und bauliche Veränderungen durch die Eigentümer möglich wären, sind derartige Festsetzungen unzulässig. Sie würden einen enteignungsgleichen und zu entschädigenden Eingriff bedeuten.</p>	<p>Basierend auf der durchgeführten Bestandsaufnahme vom Sommer 2013 und unter Berücksichtigung der früher auf dem Grundstück Fl.Nr. 1131/2 befindlichen Bäume, wurde eine ökologische Bilanzierung des Bestandes und des Ausgleichs vorgenommen. Die Hecke am nördlichen Rand des o.g. Grundstücks wurde in den vollen Umfang bei der Erstellung der o.g. Bilanz berücksichtigt.</p> <p>Im Punkt H dieser Abwägungsempfehlung wurde die Stellungnahme zum geplanten Fuß- und Radweg (Teil der Fl.Nr.1094/2) Stellung genommen.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Der erhebliche Geländeabfall im Plangebiet führt zu baulichen Problemen und höheren Kosten für die Bauherren. Zudem ist aus den Planungen nicht ersichtlich, wie und wo der Geländeabfall kompensiert werden soll.</p>	<p>Durch die festgelegten Bezugshöhen wird erreicht, dass die geplanten Gebäude sich dem Verlauf des natürlichen Geländes anpassen. Aus bautechnischer Sicht führt das vorhandene Gelände wie Am Dillinghof nicht zwangsläufig zur Steigerung der Kosten für die Bauherren. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Der ökologische Ausgleich ist unbedingt vor Ort durchzuführen. Es kann nicht - wie beim Gewerbepark - sein, dass dieser in anderen Stadtteilen erfolgt. Er muss auch in dem Sinne erfolgen, dass die bestehenden Anwohner davon profitieren. Von einer 10 m breiten Hecke profitieren die Anwohner kaum.</p>	<p>Aus den Bebauungsplanunterlagen ist ersichtlich, dass der erforderliche ökologische Ausgleich entweder innerhalb des Planungsgebietes bzw. auf den, direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücken (Fl.Nr .1095 und 1094) erbracht wird. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich für den ökologischen Eingriff im Geltungsbereich und nicht dem Anwohnern der umliegenden Baugebiete. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wurde derzeit mit 2 festgesetzt. Sollte im Baugebiet hiervon auch nur teilweise Gebrauch gemacht werden, würde dies nochmals zu einer weiteren Verkehrsbelastung führen. Zudem zeigt dies, dass dann Parkflächen nicht ausrei-</p>	<p>Im Hinblick auf die gesellschaftliche Entwicklung soll die Errichtung einer Anliegerwohnung im Wohngebäude z.B. für ältere Familienangehörige ermöglicht werden. Um diesen Gedanken</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>chend vorhanden wären. Angesichts der teilweise eher kleinen Grundstückszuschnitte ist nur eine Wohnung pro Wohngebäude festzusetzen.</p>	<p>Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung getroffen, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Zwar wurden in Übereinstimmung mit der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt pro Grundstück zwei Stellplätze vorgesehen. Jedoch sind Stellplätze auf öffentlicher Straße dringend erforderlich, u. a. auch für Besucher. Letztlich ist auch absehbar, dass bei Familien mit erwachsenen Kindern oftmals sogar drei oder noch mehr Autos vorhanden sind. Im gesamten Gebiet mit 40 Wohneinheiten sind aber gerade einmal 15 Parkplätze vorhanden. Soweit ersichtlich ist ein Parken auf der Straße aus Platzgründen nicht möglich. Dies ist bei weitem nicht ausreichend. Dies scheint der Stadt sogar klar zu sein, da sie etwa im Baugebiet Weingässchen II für 8 Wohneinheiten 4-8 Stellplätze auf öffentlicher Straße vorsieht. Übertragen bedeutet dies, dass vorliegend 20-40 Parkplätze erforderlich wären. Es ist nicht ersichtlich, warum hier ein geringerer Parkbedarf als im Weingässchen II bestehen sollte. Im Gegenteil, nachdem die Stadt sogar ursprünglich ein Baugebiet für Familien plante, wäre für Geburtstage und Familienfeste sogar ein deutlich größerer Bedarf vorhanden. Darüber hinaus sind die Parkplätze zu klein geplant. Ein BMW X5 ist mit Spiegeln ca. 2,20m breit, genau die Breite der Parkplätze. Ausgehend von einem typischen Abstand zum Randstein von 10-15 cm würde das Fahrzeug auf der anderen Seite weit in die Straße hineinragen und ein Hindernis für den Verkehr darstellen. Bei einer Länge von ca. 4,90m eines BMW X5 zzgl. des Einparkbereichs wäre eine 5m lange Parkbucht nicht annähernd ausreichend.</p>	<p>Der Parkplatznachweis soll ganz bewusst innerhalb des neuen Gebietes erfolgen, um die Belastung durch Parksuchverkehr in der Nachbarschaft zu vermeiden. Im Plangebiet sind 15 öffentliche Stellplätze geplant. Die Dimensionierung der öffentlichen Stellplätze sowie die Länge der Parkbuchten sind im technischen Regelwerk „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen „ RASSt 06 geregelt. Diese Vorgaben aus der RASSt 06 wurden bei der Erstellung des Planentwurfes beachtet</p> <p>Private Stellplätze müssen im Rahmen des Bauantrags, entsprechend der städtischen Stellplatzverordnung auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Ausführungen zu Immissionen in der Begründung mit ökologischer Bilanzierung sind unzutreffend. Fehlerhaft wurde hier nicht berücksichtigt, dass Emissionen des in Errichtung befindlichen Gewerbeparks auf das Baugebiet einwirken. Dies wäre vor der Bebauung zu untersuchen.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens S-110-10 „Gewerbepark West“ wurde eine lärmschutztechnisches Gutachten, die auf die vorhandene Bebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße abgestellt wurde, erstellt. Die Lärmkontingente im o.g. Bebauungsplanverfahren wurden so festgelegt, dass eine Störung des Wohnens nicht zu erwarten ist. Die geplante Bebauung liegt annähernd in der gleichen Entfernung wie das untersuchte Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>In Bezug auf die Autobahn zeigt sich exemplarisch auch die ungeordnete städtebauliche</p>	<p>siehe Punkt C dieser Abwägungsempfehlung. Dem Einwand</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Entwicklung. Bekanntlich soll die Autobahn ausgebaut und umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Mangels Bebauung wird im westlichen Teil der Autobahn keine Lärmwand errichtet. Während die Stadt noch hoffte, dass zumindest bis Kammersteiner Land Flüsterasphalt verbaut wird, wurde dies durch die zuständigen Behörden nicht umgesetzt. Die Stadt Schwabach entschied sich, dies zu akzeptieren. Wäre schon damals öffentlich über das jetzige Baugebiet diskutiert worden, wäre die Entscheidung möglicherweise anders ausgefallen.</p>	<p>wird nicht entsprochen.</p>
<p>Offenbar muss für die Entwässerung und Kanalverlegung in den Bereich der Biotopsfläche „Hecke mit Feldgehölzen“ eingegriffen werden. Jedenfalls dürfte der Wurzelbereich stark beeinträchtigt werden. Ein Eingriff in das Biotop hat auf jeden Fall zu unterbleiben, da dieses bereits durch Eingriffe - möglicherweise des Grundstückseigentümers - erheblich im Umfang reduziert wurden.</p>	<p>Der geplante Entwässerungsprivatkanal für die drei Wohngebäude am Nordrand des Grundstücks Fl.Nr. 1131/2 wird außerhalb des Schutzbereiches der Hecke geführt. Auf Grund seiner Dimensionierung (DIN 1500 /200) werden keine gravierenden Schäden an dem Wurzelwerk der Hecke erwartet. Die Baumaßnahmen werden vom Fachpersonal (Stadtgärtnerei) begleitet. Die zuständige Fachbehörde hat im Rahmen der durchgeführten Beteiligung an der Planung während der öffentlichen Auslegung keine Einwände vorgebracht. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Planunterlagen führen aus, dass aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet in der ersten Reihe der Bebauung nur ein Vollgeschoss zulässig sein soll. Diesen Ausführungen ist im Grundsatz zuzustimmen. Allerdings offenbart dies einen deutlichen Abwägungsfehler. Zu der bestehenden Bebauung des Dillinghofwegs und der Brandenburger Straße gelten die gleichen Erwägungsgründe. Auch hier darf allenfalls ein Vollgeschoss zugelassen werden. Die Stadt bewertet derzeit die Belange der bestehenden Anwohner deutlich geringer als die Belange des Landschaftsschutzgebietes. Im gesamten Planbereich darf nur ein Vollgeschoss zugelassen werden. Selbst mit einem Vollgeschoss und Satteldach ergibt sich eine erhebliche Gesamtgebäudehöhe. Soweit die Unterlagen ausführen, der Bebauungsplan S-4-62 sehe zwingend zwei Vollgeschosse vor, darf hierauf nicht abgestellt werden. Es kommt ausschließlich auf die tatsächliche Bebauung an, zumal etwa die Stadt selbst der bereits angesprochenen Bungalow-Bebauung im bestehenden Planbereich zugestimmt hat. An diese von der Stadt selbst geschaffene tatsächliche Lage ist die Stadt gebunden und kann sich nunmehr bei der Abwägung nicht auf einen von ihr selbst in Teilen nicht befolgten Bebauungsplan berufen. Darüber hinaus finden sich zahlreiche eingeschossige Wohngebäude. Es ist dringend erforderlich, dass vor weiteren Planungen ausführlich der tatsächliche Bestand geprüft wird.</p>	<p>Die Gründe, die zum gewählten städtebaulichen Konzept mit eingeschossigen Gebäuden am Rand der Bebauung und zwei geschossiger Bebauung im Kernbereich der Planung geführt haben sind detailliert in der nachstehenden Stellungnahme ausgeführt. Es handelt sich bei der Neubebauung um einen neu definierten Ortsrand. Die bestehende und gewachsene Wohnbebauung westlich der Brandenburger Straße wird in der Summe als ein Teil der Gesamtsiedlung westlich der Brandenburger Straße betrachtet. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Festsetzung der Gebäudehöhe wurde in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplanes (zweigeschossige Gebäude) und zur Ausgestaltung des neuen Ortsrandes (als Übergang zur freien Landschaft eingeschossige Gebäude) getroffen. Die gewählte leichte Verdichtung der Bebauung in Kernplanungsgebiet entspricht dem Gebot des</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Die vorgegebene Höhenentwicklung passt sich aus den dargelegten Gründen nicht in die nähere Umgebung ein. Fehlerhaft stellt die Stadt auf einen alten Bebauungsplan ab, obwohl die tatsächliche Bebauung deutlich abweicht. Im Ergebnis wird zum Ortsrand die Bebauung nach Verwirklichung des Gebietes höher, aufgrund der sehr dichten Bebauung entsteht ein erdrückender und unausgewogener Eindruck.</p>	<p>sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden und der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Auch die gewählte Dachneigung der Satteldächer orientiert sich an den in der Umgebung vorhandenen Wohngebäuden</p> <p>Die Genehmigungsfähigkeit der Bauvorhaben im Bereich der vorhandenen Bebauung westlich der Brandenburger Straße richtet sich nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-4-62 bzw. seiner 4. Änderung. Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes können unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Es liegt im Ermessen der Gemeinde ob solche Ausnahmen bzw. Befreiung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden. Grundsätzlich gilt: die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind einzuhalten. Im Bebauungsplan S-4-62 können zweigeschossige Wohngebäude verwirklicht werden. Die gewählte leichte Verdichtung der Bebauung in Kernplanungsgebiet entspricht sowohl den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes S-4-62 wie auch dem Gebot des sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden und der Zielsetzung des Bebauungsplanes Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist fehlerhaft. Ausweislich der dort angegebenen Datengrundlage wurde verschwiegen, dass die Stadt in unmittelbarer Nähe ein größeres Gewerbegebiet plant und ausweisen wird. Es ist verwunderlich, dass dem Gutachter nicht auch die Planunterlagen für den Gewerbepark ausgehändigt wurden. Aus den im Gutachten aufgeführten Unterlagen ergibt sich nicht, dass den Gutachtern die Planungen bekannt waren. Auch aus dem Gutachten lässt sich nicht entnehmen, dass dies so ist. Hierdurch ist das Gutachten nicht verwertbar und unbrauchbar. Der Gutachter geht in zahlreichen Punkten darauf ein, wie die Situation im Umkreis von 1-3 km vom Baugebiet entfernt ist. Hierein fällt jedoch das neue Gewerbegebiet. An verschiedenen Stellen wird ausgeführt, dass Tiere in angrenzende Gebiete ausweichen können. Dies ist allerdings unter Berücksichtigung des Gewerbeparks problematisch. Für das artenschutzrechtliche Gutachten ist nämlich nicht nur relevant, dass in dem vom Gutachten berücksichtigten Umkreis eine Bebauung durch Gewerbe vorliegen wird, son-</p>	<p>Das beauftragte Planungsbüro (Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft) untersuchte die für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlichen Belange. Dem Gutachter wurden die Ergebnisse aus der saP „Gewerbegebiet West“ zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die saP wurde abschließend von der Unteren Naturschutzbehörde geprüft. Nach der erfolgten Prüfung wurden die Ergebnisse der saP in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>dem auch, dass durch den Betrieb tagsüber und nachts erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Fauna besteht. Selbst die an den Gewerbepark angrenzenden Flächen werden möglicherweise durch Lärmentwicklung vom Gewerbepark nicht für Tierarten als Rückzug in Betracht kommen. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Gutachten für den Gewerbepark die Bebauung im jetzt vorliegenden Gebiet ebenfalls nicht berücksichtigt wurde. Obwohl die Stadt fast angrenzend zwei große Vorhaben fast zeitgleich verwirklichen möchte, wurden zwei selbständige Gutachten erholt und den Gutachtern jeweils vom anderen Vorhaben nichts gesagt. Es muss behauptet werden, dass der Gutachter bei Kenntnis des Gewerbegebietes ganz andere Ausführungen über die Rückzugsgebiete und die Tierpopulationen gemacht hätte.</p>	
<p>Eigenen Beobachtungen zu Folge konnten im Jahr 2014 immer wieder Feldlerchen im Bereich der zu bebauenden Ackerflächen beobachtet werden. Die Bereiche für das geplante Baugebiet sind bereits seit 2013 nicht mehr in landwirtschaftlicher Nutzung, so dass eine Renaturierung stattfindet. Zudem sind Tiere in dem zu bebauenden Flächen ungestört, da aufgrund des Wildwuchses weder Menschen noch Hunde die Flächen betreten. Vielmehr werden vor allem von Hunden die freien Felder oder die angrenzenden Grasflächen aufgesucht. Dadurch konnten sich Tiere in den Gebieten niederlassen. Aufgrund der stark veränderten Situation in tatsächlicher Hinsicht ist ein neues Gutachten erforderlich. Insbesondere darf nochmals darauf hingewiesen werden, dass die erhöhte Sichtung von Feldlerchen auf mehrere Brutplätze hinweist.</p>	<p>Für die in der saP genannten Arten (Fledermausarten und Feldlerche) sind die im Punkt 8.4 des Umweltberichtes vorgeschriebene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird wie oben geschildert Rechnung getragen. Alle für die Planung notwendigen Gutachten wurden eingeholt. Ein Bedarf an zusätzlichen Gutachten ist nicht begründet.</p>
<p>Die Begründung mit ökologischer Bilanzierung zum geplanten Baugebiet gibt Vorgaben an die zukünftigen Eigentümer zur Grüngestaltung. Dort ist ausgeführt, dass die grünordnerischen Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich beitragen sollen. Dies ist so höchst problematisch, da es keine konkreten Vorgaben gibt. Es fehlt bereits an Vorgaben, innerhalb welcher Zeitspannen die Maßnahmen umzusetzen sind. Darüber hinaus sind die Vorgaben viel zu unbestimmt. Soweit es heißt „gärtnerisch anzulegen“, kann dies auch bedeuten, dass große Terrassen und befestigte Flächen geplant werden, mit lediglich wenigen Topfpflanzen. Darüber hinaus fehlt es an einer Handhabe, einzuschreiten, falls Anwohner die Vorgaben nicht umsetzen. Würde die Stadt dann als Ersatzvornahme die Gärten anlegen? Durchsetzbar wäre dies freilich mangels konkreter Festsetzungen nicht.</p>	<p>Dem Bebauungsplanentwurf liegen sowohl die detaillierte Maßnahmenpläne für die ökologischen Ausgleichflächen als auch Angaben zur deren zeitlichen Umsetzung zugrunde. Sie sind zeitgleich mit der Bebauung durchzuführen. Die gärtnerische Nutzung der Freiflächen der privaten Grundstücke ist in den textlichen Festsetzungen hinreichend definiert. Sie tragen zum ökologischen Ausgleich im Plangebiet bei. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Zwar ist mit der Errichtung des Damms zum Hochwasserschutz eine erhebliche Veränderung in Bezug auf Oberflächenwasser am Siechweiher eingetreten. Allerdings lässt sich</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanverfahren wurde ein geologisches Gutachten</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>nach mehreren Tagen Starkregen beobachten, dass sich immer noch in erheblichen Mengen Oberflächenwasser bildet, auch im Bereich der geplanten Bebauung. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in Teilen des Baugebietes sehr hoch liegt. Dies würde zu hohen Kosten beim Bau für Käufer führen, da etwa die Keller entsprechend kostspielig besonders für einen Bau in stehendem Gewässer abgedichtet werden müssen. Zudem dürfte die geringe Rate der Wasserversickerung zu langfristigen Problemen an der Infrastruktur führen. Es ist auch fraglich, ob Kanäle für den Umfang der zu bewältigenden Wassermassen ausreichen.</p>	<p>eingeholt. Diese ist in der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan S-11-12 beigelegt. Die Bodenverhältnisse sind somit bekannt, Nach Abstimmung mit dem Fachamt werden keine damit verbundenen langfristigen Probleme erwartet. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Neben der Lärmemission ist von erheblichen Emissionen durch Staub und Abgase auszugehen, die von einer Großbaustelle - wie zu erwarten - ausgehen wird. Aufgrund der in Schwabach häufig bestehenden Westwinde werden diese direkt in die umliegende Wohnbebauung getrieben. Dies wurde abwägungsfehlerhaft nicht berücksichtigt. Aufgrund der Größe des Baugebietes wird es nicht möglich sein, während der Bebauung die Vorgaben des BImSchG und der AVV Baulärm einzuhalten, da sich neben der Baustelle, auf welcher auf über 20.000 qm ca. 40 Häuser entstehen sollen, unmittelbar eine Wohnbebauung anschließt. Es sind daher zunächst Gutachten zum zu erwartenden Baulärm zu erholen und Maßnahmen vorzusehen, diesen zu reduzieren. Die massiven Beeinträchtigungen des Baulärms für die bestehenden Anwohner, vor allem am Ortsrand, sind bei der Planung bisher fehlerhaft überhaupt nicht berücksichtigt. Vor dem Hintergrund, dass schon über einige Zeit Baulärm für die Errichtung des Hochwasserschutzdamms hingenommen werden musste und auch Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet bestehen, sind weitere Beeinträchtigungen nicht hinnehmbar.</p>	<p>Um das bestehenden Wohngebiet vor Hauptbaustellenverkehr zu entlasten wird eine Baustraße westlich des Planungsgebietes angelegt. Hierzu wird auf die Stellungnahme im Punkt B dieser Abwägungsempfehlung verwiesen. Eine Baustelle erzeugt gewisse Lärmemissionen. Baulärm ist aber ein unausweichlicher Bestandteil einer Baustelle/ Baumaßnahme. Die Untersuchung des Baustellenlärms ist nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens.. Die maßgebliche Vorschrift für den Umgang und die Beurteilung von Baulärm ist neben den Vorschriften des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) die Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV Baulärm). Diese sind von den Bauherren während der Bautätigkeit zu beachten. Alle für die Planung notwendigen Gutachten wurden eingeholt. Ein Bedarf an zusätzlichen Gutachten ist nicht begründet. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Es fehlt jedwede Abstimmung mit den Planungen betreffend den Gewerbepark West. In den dortigen Planungen wurde nicht berücksichtigt, dass ein weiteres Baugebiet in unmittelbarer Nähe geplant wird. Sämtliche Gutachten gehen dort daher von falschen Tatsachen aus. Die Wechselwirkungen sind zu berücksichtigen und genau abzuwägen, der Abstand beträgt nur wenige hundert Meter Luftlinie.</p> <p>Es wurde in Bezug auf die Planungen nicht berücksichtigt, dass das Gewerbegebiet noch deutlich vergrößert werden soll. Dies gilt vor allem auch für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens S-110-10 „Gewerbepark West“ wurde ein lärmschutztechnisches Gutachten, das auf die vorhandene Bebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße abgestellt wurde, erstellt.</p> <p>Die Lärmkontingente im o.g. Bebauungsplanverfahren wurden so festgelegt, dass eine Störung des Wohnens nicht zu erwarten ist. Die geplante Bebauung liegt annähernd in der gleichen Entfernung wie das untersuchte Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße.</p> <p>Die Wechselwirkungen wurden im Umweltbereich zum o. g. Bebauungsplan untersucht. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Umweltbericht verwiesen. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Aufgrund des Eingriffs in das Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet ist eine Veränderung des Stadtklimas zu erwarten.</p>	<p>siehe Stellungnahme zum Punkt A und vorstehende Stellungnahme. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahme abgegeben. Die geschilderten Annahmen wurden nicht bestätigt.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Der Ortsrand wird bisher durch einen Feldweg abgerundet, der den Bürgerinnen und Bürgern als Naherholung einen Spaziergang entlang der Bebauungsgrenze Schwabachs im Südwesten erlaubt. Er bietet einen Ausblick auf Sonnenuntergänge über nahe und weit entfernt liegende Naturflächen. Mit der Bebauung wird der Ortsrand verschoben. Einen Weg entlang der Baugrenze wird es dann nicht mehr geben. Der Weg über den geschotterten Uigenauer Weg, der zum Teil sogar unzulässig von Fahrzeugen benutzt wird, stellt keine Alternative dar.</p>	<p>Das geplante Gebiet „Am Dillinghof“ wird, zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße (südlich des Planbereiches), die neue Abgrenzung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg bilden.</p> <p>Der Wegebeziehungen entlang der bestehenden Bebauung westlich der Brandenburger Straße wie auch nach Westen zum Naherholungsbereich führen, bleiben weiterhin erhalten.</p> <p>Der Schutz einer bislang in den Außenbereich hinein genossenen freien Aussicht gehört nicht zum abwägungsrelevanten Material. Es besteht kein Anspruch auf ungestörten Ausblick.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die ursprünglich genannte Zielsetzung „kostengünstiges Bauen für junge Familien“ war offenbar von Anfang an vorgeschoben. Bereits Anfang 2014 hat die Stadt diese Zielsetzung explizit aus sämtlichen Unterlagen im Zusammenhang mit dem Baugebiet gestrichen. Mitt-</p>	<p>Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-111-12 mit der neuen Bezeichnung Am Dillinghof gefasst.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>lerweile wurde bereits ein Lagerhaus/Wirtschaftsgebäude genehmigt, mitten in einem zukünftigen WOHNGEBIET.</p> <p>Auch die weiteren Daten aus den veröffentlichten Unterlagen (Zahl der neuen Einwohner, Größe des Kinderspielplatzes, Parkplatzsituation etc.) zeigen, dass offenbar das Ziel von Anfang an nur vorgeschoben war und die Bürger getäuscht werden sollten.</p>	<p>Im Punkt G dieser Abwägungsempfehlung wurde zur Änderung der Bebauungsplanbezeichnung Stellung genommen. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>In einem Bericht der ARD vom 22.09.2014 erläuterte Dr. Ralph Henger (Flächenökonom) vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln, dass sich Baugebiete, wie das geplante Gebiet „Am Dillinghof“, sich meistens langfristig für Städte fiskalisch nicht lohnen. Mit anderen Worten: Möglicherweise noch über Jahrzehnte entstehen durch das Baugebiet aufgrund der für die Bevölkerung erforderlichen Einrichtungen Kosten, die durch den Zuwachs von Steuereinnahmen nicht kompensiert werden können. Hierzu hat die Stadtverwaltung überhaupt keine Untersuchungen angestellt oder nachgeprüft, inwieweit Ressourcen vorhanden sind.</p>	<p>Das Plangebiet ist sehr gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden.</p> <p>Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sparkasse sowie Bushaltestellen des Nahverkehrs sind in der unmittelbaren Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung vorhanden – für das neu entstehende Baugebiet optimal gelegen.</p> <p>Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe, im Wohngebiet am Wildbirnenweg. Auch die Nähe zum Sportgelände SC 04 bietet Kindern und Erwachsenen gleichermaßen ein Sportangebot.</p>
<p>Die Kanalbaumaßnahmen sind nur mit überdurchschnittlich großem Aufwand möglich und führen zu hohen Kosten in der Entstehung und in der Folge der Wartung. In der Begründung zum bestehenden Bebauungsplan hat man dies erkannt und explizit ausgeführt, dass eine weitere Bebauung westlich der Brandenburger Straße nicht sinnvoll wäre.</p>	<p>Nach Auskunft des Fachamtes handelt es sich um ein Entwässerungskonzept mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad. Erhebliche Schwierigkeiten bei der Umsetzung dieses Konzeptes werden nicht erwartet.</p> <p>Eine weitere Erweiterung des geplanten Baugebietes Richtung Uigenauer Weg ist nicht vorgesehen. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Am 05.12.2014 berichteten die Nürnberger Nachrichten, dass die Steuereinnahmen in den Kommunen sprudeln. Von Januar bis September 2014 lag die Erhöhung bei 4%! Trotzdem sieht der Schwabacher Haushalt weiterhin massive Entnahmen aus Rücklagen, Steuer- und Gebührenerhöhungen sowie eine erhebliche Neuverschuldung vor. Gleichzeitig wurde u. a. der Neubau eines Schwimmbads gestrichen, die Geburtsstation im Schwabacher Krankenhaus geschlossen und der Nahverkehr massiv zusammengestrichen. Kindergartengebühren wurden deutlich erhöht, Regelungen für Zweit- und Drittkinder zusammengestrichen.</p> <p>Im Einzelfall, wie sich auch aus Leserbriefen in der Zeitung ergibt, führt dies zu Mehrbelastungen für Familien von mehreren Hundert Euro. Wofür wird das Geld ausgegeben: Für fast 3 Millionen Euro will die Stadt im Jahr 2015 Grundstücke kaufen. Wofür und welche ist</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>letztlich unklar, nähere Auskünfte zu ihren Grundstücksgeschäften erteilt die Stadt nicht. Für das Baugebiet „Am Dillinghof“ sind im Haushalt an Ausgaben für 2015 und 2016 jeweils fast eine halbe Million Euro eingeplant! Mit anderen Worten: Das Baugebiet wird über Kredite finanziert und stellt somit eine hohe Belastung auch für zukünftige Generationen dar.</p>	
<p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum bereits jetzt immer wieder Arbeiten im Bereich des geplanten Baugebietes stattfinden. Obwohl noch nicht einmal die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde, hat die Stadt begonnen, auf dem Plangrundstück Vorbereitungen für die Anpflanzung einer Hecke zu tätigen. Damit wird die Öffentlichkeitsbeteiligung ad absurdum geführt. Die Stadträte werden letztlich unter Druck gesetzt im Rahmen ihrer Stimmabgabe, da die Verwaltung bereits erheblich in die Infrastruktur investiert hat. Vor diesem Hintergrund steht zu erwarten, dass die Stadträte durch die Durchführung der Vorarbeiten beeinflusst werden, weil sie der Meinung sind, dass das Projekt jetzt auch durchgeführt werden muss, nachdem bereits Geld investiert wurde.</p>	<p>Die zeitliche Umsetzung des Maßnahmenplans für die Ausgleichsmaße am Westrand des Planungsgebietes ergibt sich aus den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP vom November 2014). Damit der Ersatz für den Lebensraumverlust für die von heckenbrütenden Vogelarten gleich mit dem Beginn der Baumaßnahme zur Verfügung steht, ist es erforderlich die Hecke rechtzeitig anzulegen. Der Zeitpunkt für die Umsetzung der Heckenpflanzung am Westrand des Baugebietes wurde vom Landschaftspflegeverband vorgeschlagen. Die Heckenpflanzung bedeutet keine Vorentscheidung für dieses Gebiet. Sie kann ggf. auch als ökologische Ausgleichsmaßnahme für andere Bauvorhaben dienen. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Im Übrigen bleiben die Einwendungen aus der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung aufrecht erhalten.</p>	<p>Die Abwägung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht wurde, erfolgte am 07.10.2014 in der Sitzung des vom Planungs- und Bauausschusses. Das Ergebnis der Behandlung dieser o.g. Stellungnahmen ist den nachstehenden Stellungnahmen der Verwaltung zu entnehmen.</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p>	
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.05.2014</p>	
<p>Der ausliegende Plan steht im Widerspruch zu den vom Stadtrat getroffenen Entscheidungen, weswegen die Auslegung unwirksam ist.</p>	
<p>Gem. Art. 29, 30 BayGO wird die Gemeinde durch den Stadtrat verwaltet, soweit nicht der erste Bürgermeister selbständig tätig wird. Vorliegend hat der Stadtrat klare Vorgaben an die Gemeinde gerichtet, namentlich die Schaffung eines Wohngebietes zum kostengünstigen Wohnen für junge Familien sowie die weitere Vorgabe, keinen Kinderspielplatz, jedoch</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>aber eine Lagerhalle zu schaffen.</p>	
<p>Wenn und soweit aber der Stadtrat nicht nur allgemein einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans trifft, sondern hierin konkrete Vorgaben gibt - was er nicht muss, aber vorliegend gemacht hat - sind diese bindend. Wäre dies anders, könnte die Verwaltung ja letztlich machen, was sie will. Welchen Sinn hat dann der Stadtrat, wenn dieser die Verwaltung beauftragt, ein Baugebiet ohne Spielplatz zu schaffen und die Verwaltung dies ignoriert. Die Verwaltung hat damit den Willen der gewählten Vertreter schlicht ignoriert. Da die Verwaltung hier vorsätzlich und bewusst Vorgaben missachtete, führt dies zur Nichtigkeit, eine Heilung des Mangels kommt nicht in Betracht. Wenn dies anders wäre, könnten die Gemeinden ja gleich sämtliche Vorgaben missachten, außer den im Gesetz als beachtlich bezeichneten.</p>	<p>Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.2013 die Planung eines Kinderspielplatzes in Neubaugebiet mit knapper Mehrheit abgelehnt. Nach dem Bekanntwerden dieses Beschlusses haben viele Bürger der Stadt Schwabach sich zur Wort gemeldet und Anregung vorgebracht, dass bei der Entwicklung eines neuen Wohngebietes mindestens für die kleinen Kinder ein Kinderspielplatz vorgesehen werden soll. Im Entwurf wurde ein ca. 180 m² großer Standort im nordwestlichen Bereich des Plangebietes als Vorschlag gezeichnet. Dieser Plan wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Rahmen der Billigung des Planentwurfes wird der Stadtrat hierüber entscheiden.</p>
<p>Es besteht der Verdacht, dass die Verwaltung den Stadtrat und die Bürger über die voraussichtlichen Planungskosten täuscht. In der Beschlussvorlage, die am 30.11.2012 im Stadtrat behandelt wurde, ist von Planungskosten in Form von Personalkosten von ca. 25.700,00 Euro die Rede. Obwohl der Plan zwischenzeitlich mehrfach überarbeitet wurde (es gab bekanntlich auch zahlreiche weitere Planungen, die nicht der Öffentlichkeit präsentiert wurden), ist auch in der Beschlussvorlage, die am 27.09.2013 im Stadtrat behandelt wurde, von Personalkosten in gleicher Höhe die Rede. Dies ist aufgrund der erheblichen Änderungen unglaubwürdig und nicht nachvollziehbar. Auch nach dem Stadtratsbeschluss vom 27.09.2013 gab es noch unzählige weitere Planversionen, Versuche, weitere Grundstücke zu erwerben, und Änderungen. Die voraussichtlichen Plankosten dürften - wie häufig im Rahmen der öffentlichen Verwaltung - um ein Vielfaches höher ausfallen. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Haushaltslage der Stadt Schwabach ist der Stadtrat und die Öffentlichkeit hierüber zu informieren, insbesondere nachdem bereits Zahlen genannt wurden. Die Nichtangabe ist auch deshalb besonders problematisch, weil es gerade die Personalkosten sind, die im aktuellen Haushalt aus dem Ruder laufen.</p>	<p>In den Beschlussvorlagen für die genannten Stadtratssitzungen wurden die voraussichtlichen, geschätzten Kosten genannt. Im Vorentwurfsplanungsstand ist es üblich, dass mehreren Planungsvarianten ausgearbeitet werden. Dies wurde berücksichtigt. Somit ist der genannte Kostenrahmen zutreffend.</p>
<p>Die Bebauung, soweit sie über das Grundstück mit der Fl.Nr. 1131/ 2 hinausgeht, stellt keine Abrundung der städtebaulichen Entwicklung dar, sondern wirkt künstlich und passt sich nicht in die bisherige Bebauung und das Landschaftsbild ein.</p>	<p>Das geplante Gebiet „Am Dillinghof“ wird zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße (südlich des Planbereiches) die neue Abgrenzung des Ortsran-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Der Ortsrand wird bisher durch einen Feldweg abgerundet, der den Bürgerinnen und Bürgern als Naherholung einen Spaziergang entlang der Bebauungsgrenze Schwabachs im Südwesten erlaubt. Er bietet einen Ausblick auf Sonnenuntergänge über nahe und weit entfernt liegende Naturflächen. Mit der Bebauung wird der Ortsrand verschoben. Einen Weg entlang der Baugrenze wird es dann nicht mehr geben. Der Weg über den geschotterten Uigenauer Weg, der zum Teil sogar unzulässig von Fahrzeugen benutzt wird, stellt keine Alternative dar.</p>	<p>des zum Uigenauer Weg bilden.</p> <p>Der Wegebeziehungen (entlang der bestehenden Bebauung westlich der Brandenburger Straße wie auch nach Westen zum Naherholungsbereich führend, bleiben weiterhin erhalten.</p> <p>Der Schutz einer bislang in den Außenbereich hinein genossenen freien Aussicht gehört nicht zum abwägungsrelevanten Material. Es besteht kein Anspruch auf ungestörten Ausblick.</p>
<p>Die zu bebauenden Flächen sind ausweislich des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern vom Mai 2000 ein Kaltluftentstehungsgebiet mit hohem Ausgleichspotential und Kalt- und Frischluftleitbahn mit hoher Bedeutung. Dieser Effekt wirkt sich auf ganz Schwabach aus und ist von größter Wichtigkeit für das Klima der Stadt. Durch den Gewerbepark West wird bereits in dieses Gebiet eingegriffen. Wie sich aus dem Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung zu der förmlichen Auslegung des Bebauungsplans „Gewerbepark West“ ergibt, erkennt die Stadt dies an und führt aus, dass die Kaltluftentstehungsfläche kleiner wird und ein Ausgleich nicht möglich ist. Eine weitere Abwägung hat die Stadt nicht vorgenommen, da sie ausführt, dass mit dem Flächennutzungsplan der Standort bereits für ein Gewerbegebiet vorgesehen war. Wenn nun aber die Stadt eine weitere diese~ ökologisch wertvollen Flächen bebauen will, widerspricht sie sich selbst, da der Standort des jetzigen Gebietes gerade nicht für Bebauung vorgesehen war und ist. Es wären daher Alternativflächen zu prüfen, hilfsweise Gutachten einzuholen.</p>	<p>Zur kleinklimatischen Situation im Bereich des Siechweihergrabens wurde ausführlich im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen. Es wird auf diese Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Auch das im Jahre 2000 erstellte Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für die Stadt Schwabach bestätigt die Aussagen des o.g. genannten Gutachtens in Bezug auf die Verteilung der Frisch- und Kaltluftzufuhr im betroffenen Bereich. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bebauung, die anschließend an einer bestehenden Siedlung geplant wird, die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung) nicht weiter erheblich verschlechtert wird (bereits vorhandene Barrierewirkung der bestehenden Bebauung westlich der Brandenburger Straße). Es wird ein ca. 0,18 ha (*) großer Teil der landwirtschaftlichen Flächen des Kaltluftentstehungsgebietes für die Entwicklung neues Baugebietes herangezogen. Die restlichen landwirtschaftlichen Flächen können jedoch weiterhin ihre Funktion als Kaltluft- Frischluftproduzent nachkommen. Der Anregung wird nicht entsprochen. (*) ÄNDERUNG: Korrektur 1,8 ha</p>
<p>Die Stadtverwaltung hat trotz der Vorgabe bzw. Anregung der Regierung von Mittelfranken keine Alternativflächen für das geplante Baugebiet geprüft.</p>	<p>Die Ergebnisse der Prüfung der Alternativflächen, Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wurden detailliert im Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Nachdem nach aktueller Planung ein Wohnquartier geschaffen werden soll ohne nähere Vorgaben (der Zusatz „möglichst kostengünstige Erschließung“ ist Makulatur, denn wer plant schon eine teure Erschließung; der Zusatz „nicht zu große Grundstückszuschnitte“ ist unbestimmt und im Ergebnis also überflüssig), hätte es dutzende Alternativflächen gegeben. Im aktuellen und erst seit 2011 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sind über 80 ha neue Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Aber auch unter der Prämisse der ursprünglichen Zielsetzung wäre es ohne weiteres möglich gewesen, etwa im Wohngebiet „Weingässchen“ neben großen Grundstücken auch kleine Grundstücke festzusetzen. Die Flächen dort standen und stehen wohl zum Großteil im Eigentum der Stadt Schwabach. Dann hätte die Stadt ihr ursprüngliches Ziel genauso gut erreicht. Dies hätte zudem den Vorteil, dass eine heterogene Bevölkerungsstruktur entsteht, die stadtplanerisch stets homogenen vorzuziehen ist.</p>	<p>FNP und im Punkt 3 der Begründung zum Bebauungsplan geschildert. Hier wird auf diese Punkte verwiesen. Durch die getroffenen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes werden die Aspekte der kostengünstigen Erschließung, die im Planentwurf zum Tragen kamen wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dimensionierung der Erschließungsanlage durch kompakte Form und Flächeneinsparungen (hier Verzicht auf einen Gehweg bei angenommener geringer Verkehrsdichte), - die gewählte dichte der Bebauung leistet einen Beitrag zu Erhöhung der Wohnbau Nutzfläche im Vergleich zu der Erschließungskosten im Gebiet, - Anbindung des Neubaugebietes an das bestehenden Erschließungsnetz, - geringer Umfang der Straßenbegleitgrünflächen. <p>Die o.g planerische Aspekte tragen zur Kostenminimierung bei der Erstellung der Erschließungsanlagen.</p>
<p>Obwohl es in der Beschlussvorlage vom 27.09.2013 hieß, die Zielsetzung [„Kostengünstiges [sie] Wohnungsbau für junge Familien“] gelte für den gesamten Geltungsbereich, war dies stets unzutreffend.</p> <p>Zwar hat sich die Zielsetzung zwischenzeitlich ohnehin geändert, da kein Baugebiet für junge Familien mehr entwickelt werden soll. Die Aussage war aber von Anfang an falsch und stellt eine grobe Täuschung des Stadtrates dar: Das Grundstück Fl.Nr. 1131/2 befindet sich in Privateigentum, ein städtebaulicher Vertrag oder sonstige Vereinbarungen über die Verkaufsbedingungen existieren wohl nicht. Wie der Pressesprecher der Stadt Schwabach gegenüber dem Schwabacher Tagblatt ausführte, sind nur 28 in städtischer, 12 Bauplätze aber in privater Hand, so dass hierauf kein Zugriff erfolgen könne. Aufgrund des Umstandes, dass der Stadtrat schlicht falsch über wichtige Grundlagen informiert wurde, ist der Aufstellungsbeschluss nichtig. Es ist auszuführen, dass die SPD etwa in ihrer Stellungnahme gegenüber einer Interessengemeinschaft am 21.02.2014 (nachzulesen auf der Internetseite www.baugebiet-brandenburgerstrasse.de) äußerte: „Unsere weitere Zustimmung zum Baugebiet „Brandenburger Straße“ ist deshalb abhängig davon, dass es tatsächlich für junge Familien zur Verfügung gestellt wird.“ Es muss daher behauptet werden, dass ohne die Falschinformation ein anderes Ergebnis im Stadtrat erzielt worden wäre.</p>	<p>Als Ziel der Planung wurde die Schaffung eines Wohnquartiers mit einer kostengünstigen Erschließung und nicht zu großen Grundstückszuschnitten definiert.</p> <p>Aus der Beschlussvorlage zur Stadtratssitzung am 27.09.2013 geht eindeutig hervor, dass sich die FlurNr. 1131/2 im privaten Besitz befindet. Anhand des vorgelegten Planvorentwurfes kann die Anzahl der Wohneinheiten entnommen werden. Zur Klarstellung: 10 Wohneinheiten wurden im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1131/2 und die restlichen 30 Parzellen sollten im Bereich der städtischen Grundstücke entstehen. So wurde es dem Stadtrat in seiner Sitzung am 27.09.2013 zur Entscheidung vorgelegt.</p> <p>Zum Thema Baugebietsbenennung wurde im Punkt E dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, möglichst kostengünstigen Bauen zu ermöglichen. Daran hat sich durch die neue Namensgebung nichts geändert.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Die Namensänderung ist sachlich nicht begründet und soll ausschließlich Verwirrung stiften. Dieses Ziel hat die Verwaltung jedenfalls - wie sich in unzähligen Bürgergesprächen gezeigt hat - erreicht. Die Namensänderung ist zurückzunehmen. Es ist nicht ersichtlich, warum die Stadt nunmehr den Phantasienamen „Am Dillinghof“ verwendet. Ursprünglich liefen die Planungen unter Verwendung der Ortsangabe „westlich der Brandenburger Straße“. Damit ist jedem - zumindest anhand eines Stadtplanes - klar, welche Flächen gemeint sind bzw. wo das Baugebiet liegt. Mit dem gewählten Namen „Am Dillinghof“ ist das Baugebiet nicht zu finden, da es keine Straße mit diesem Namen gibt. Dass damit der Dillinghofweg gemeint sein soll, kann allenfalls vermutet werden. Einen sachlichen Grund für die Umbenennung gab es nicht. Die geänderte Zielsetzung der Planung hätte ohne weiteres durch den Wegfall des Zusatzes „Bauen für junge Familien“ erreicht werden können.</p>	<p>S. Punkt E dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Die gewählte Planbezeichnung „Am Dillinghof“ ist eng mit dem Gebiet selbst wie auch mit dem Dillinghofweg verknüpft.</p> <p>Die gewählte Planbezeichnung betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p>
<p>Es fehlt jedwede Abstimmung mit den Planungen betreffend den Gewerbepark West. In den dortigen Planungen wurde nicht berücksichtigt, dass ein weiteres Baugebiet in unmittelbarer Nähe geplant wird. Sämtliche Gutachten gehen dort daher von falschen Tatsachen aus. Die Wechselwirkungen sind zu berücksichtigen und genau abzuwägen, der Abstand beträgt nur wenige hundert Meter Luftlinie.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens S-110-10 „Gewerbepark West“ wurde ein lärmschutztechnisches Gutachten, das auf die vorhandene Bebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße abgestellt wurde, erstellt.</p> <p>Die Lärmkontingente im o.g. Bebauungsplanverfahren wurden so festgelegt, dass eine Störung des Wohnens nicht zu erwarten ist. Die geplante Bebauung liegt annähernd in der gleichen Entfernung wie das untersuchte Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße.</p> <p>Die Wechselwirkungen wurden im Umweltbereich zum o. g. Bebauungsplan untersucht. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Umweltbericht verwiesen.</p>
<p>Es ist nicht ersichtlich, warum das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Damit sind neben Wohngebäuden auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Die Zielsetzung der Stadt geht aber ausschließlich von Wohnbebauung aus. Dann wäre es aber erforderlich, ein reines Wohngebiet festzusetzen.</p>	<p>Das geplante allgemeine Wohngebiet im Neuplanungsbereich ist anders als das reine Wohngebiet-nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. „Vorwiegend“ bedeutet nach dem Sprachgebrauch ein erkennbares Vorherrschen. In diesem Verfahren wurde bewusst ein WA-Gebiet mit einer größeren Ausdehnung der Nutzungen als in einem WR-Gebiet geplant. Der Nutzungs-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>zen. Eine andere Bebauung und Nutzung außer zu Wohnzwecken passt sich nicht in das Gebiet ein, die engen Wege (teilweise Eigentümerwege), Planung ohne Gehwege und nur sehr begrenzte Parkmöglichkeiten auf den öffentlichen Bereichen machen es erforderlich, die weiteren Zwecke eines allgemeinen Wohngebietes auszuschließen.</p>	<p>katalog des WA-Gebietes sieht neben der Hauptnutzungsart, „Wohngebäude“ weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation der Wohnbevölkerung dienen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind <u>nur</u> auf die Versorgung des Gebietes gewichtet. Eine verträgliche Lebendigkeit und Vielfalt soll ermöglicht werden. Eine Festsetzung der Gebietskategorie „WR“ Reines Wohngebiet führt in der Bauleitplanung dazu, dass in solchen Gebieten keinerlei gewerbliche Tätigkeiten allgemein zulässig sind, freie Berufe dürfen sich nur in untergeordneten Teilen von Wohnungen etablieren. Durch die angeregte Festsetzung eines WR-Gebietes würden dem Bebauungsplangebiet möglicherweise Entwicklungsimpulse vorenthalten, die es ohne den Bebauungsplan selbst bzw. mit einer anderen Gebietskategorie nutzen könnte. Es ist weiterhin Planungsziel ein WA- allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Es ist ein Gehweg zu berücksichtigen. Aus den ausliegenden Plänen ist nicht ersichtlich, dass ein Gehweg entlang der Straße geplant ist. In der letzten Bürgerversammlung des Bezirks Schwabach Südwest wurde indes von Anwohner in anderen Bereichen kritisiert, dass hierdurch Nachteile entstehen. Angesichts der vorliegend sehr langen und geraden Straßenführung ist damit zu rechnen, dass faktisch Autofahrer hier häufig - auch abends oder nachts - bis auf 40 km/h oder mehr beschleunigen. Zum Schutz von Anwohnern, insbesondere Älteren und Kindern ist unbedingt ein Gehweg festzusetzen. Dies dient auch der Verkehrserziehung von Kindern, die lernen müssen und sollen, stets einen Gehweg zu benutzen.</p>	<p>Auf Grund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird kein zusätzlicher Gehweg entlang der ca. 5.0m -5.5 m breiten Fahrbahn geplant. Die Möglichkeit zur Verkehrsberuhigung wird bis zur Ausbauplanung geprüft. Das Neubaugebiet ist so konzipiert, dass kein Durchgangsverkehr möglich ist. Dort fahren überwiegend die Anwohner sowie Besucher und Lieferverkehr. Von der Straßenklassifikation handelt es sich um eine Wohnstraße, die niveaugleich ausgebaut werden kann. Diese Straße endet dann mit einer Sackgasse und ist mit den bestehenden Straßen im Gebiet nicht vernetzt. Der Bebauungsplanentwurf liefert die Möglichkeit durch nachgeordnete verkehrsrechtliche Anordnung ggf. eine Abfolge von verkehrsberuhigten Bereichen und Tempo 30 Zonen festzulegen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Der Kinderspielplatz ist nicht ausreichend. Trotz des eingangs erwähnten rechtlichen Arguments, dass die Stadt nicht ohne Beschäftigung des Stadtrates von der Vorgaben, keinen Spielplatz zu berücksichtigen, abweichen durfte, wird die Festsetzung inhaltlich allerdings deutlich begrüßt. Indes ist der Spielplatz aber nicht ausreichend. Aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich, dass der Westen von Schwabach deutlich unterversorgt ist mit Kinderspielplätzen. Der Spielplatz ist vorliegend nur für Kleinkinder gedacht, es müsste indes auch ein Bereich für ältere Kinder vorgesehen werden. Hier wäre etwa auch eine Tischtennisplatte zu berücksichtigen. Am Siechweiher wurden die dort allerdings nicht mehr gepflegten Anlagen ersatzlos entfernt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Nach Art. 8 Abs. 1 BayBO richtet sich die Art, Größe und Ausstattung des Kinderspielplatzes nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Allgemein verbindliche Konkretisierung dieser Anforderungen bestehen nicht mehr. Die Durchführungsverordnung für Bayerische Bauordnung, nach deren § 1 Abs. 3 die Bruttofläche des Kinderspielplatzes je 25 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 60 m² betragen muss, ist aufgehoben.</p> <p>Ebenso ist die DIN 18034 nicht in der Liste der als Technische Bestimmungen eingeführten technischen Regeln aufgenommen worden. Nach der Überarbeitung der ersten Konzeption wurde dem Anregungen aus der Bevölkerung Rechnung getragen und im Baugebiet ein Standort für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Ein vereinfachtes Berechnungsverfahren schreibt 1,5 m² Bruttospielplatzfläche pro Einwohner. D.h. bei den angenommenen 90 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich ein Spielplatzflächenbedarf von ca. 135 m². Geplant wird ein ca. 180 m² großer Kinderspielplatz für Kleinkinder.</p> <p>Dieser Kinderspielplatz soll nur diesem Neubaugebiet dienen. Weitere bzw. noch größere Kinderspielplätze im Neubaugebiet sind nicht erforderlich. Es ist noch anzumerken, dass im angrenzenden Wohngebiet „Wildbirnenweg“ zwei weitere, in fußläufiger Entfernung liegende Kinderspielplätze sich befinden. Ein weiterer Kinderspielplatz befindet sich „Am Siechweiher“. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Kein Einfügen in die Umgebung Die Umgebung des Baugebietes ist von größeren Grundstücken mit teilweise eher lockerer Bebauung gekennzeichnet. Das Baugebiet sieht dagegen teilweise eine sehr enge und dichte Bebauung vor, die sich so in die Umgebung nicht einfügt. Dies führt ebenfalls zu negativen Auswirkungen in Bezug auf die eingangs genannte Problematik der Kaltluftentstehung: Durch die teilweise sehr lockere Bebauung kann ebenfalls Luft in das Stadtgebiet eindringen. Mit der geplanten sehr engen Bebauung, die nach Westen durch eine ca. 10</p>	<p>Das im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung zitierte klimatischen Gutachten bestätigt, dass die vorhandene Bebauung an der Brandenburger Straße schon jetzt eine Barrierewirkung für die Luftaustauschbahnen bildet. Durch die geplante Bebauung wird diese oben geschilderte bestehende Situation nicht wesentlich verändert. Die ökologischen Maßnahmen u.a. Pflanzung</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Meter breite und auf Länge des gesamten Gebietes entlangführende Hecke abgeschottet wird, wird der negative Effekt noch zusätzlich verstärkt. Die zwingende Bebauung mit zwei Vollgeschossen im Kernbereich des geplanten Baugebietes führt zu einer erdrückenden Wirkung für die umliegenden Anwohner und passt sich nicht in die weitere Umgebung ein. Ein Grund, dies zwingend vorzusehen, ist nicht gegeben.</p>	<p>einer zweireihigen Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In diesem Zusammenhang wird auch auf diesen verwiesen. Im bestehenden Baugebiet an der Brandenburger Straße sind im Bestand einige zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Eine leichte Verdichtung der Bebauung auf zwei Vollgeschosse im „Kern“ des Planungsgebietes entspricht der Zielsetzung dieses aufgestellten Bebauungsplanes und des sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden.</p>
<p>Keine Abwägung mit Bungalow-Bebauung Die Planungen berücksichtigen nicht, dass in der Brandenburger Straße 25 und 28 Grundstücke mit Bungalows bebaut sind. Dies hat die Stadt in den 70er Jahren explizit genehmigt. Unmittelbar neben diesen Grundstücken soll eine Bebauung mit bis zu 10 Meter Höhe zulässig sein. Damit entsteht für die Bewohner des Bungalows ein erdrückender Eindruck. Derartige Planungen wurden bereits mehrfach von der Rechtsprechung als abwägungsfehlerhaft eingestuft. In den 70er Jahren hat die Stadt dies wohl auch so gesehen, da sie zunächst damals eine einzelne Bungalow-Bebauung abgelehnt hat und schließlich nur genehmigte, nachdem mehrere Nachbarn damit einverstanden waren, ebenfalls nur Bungalows zu errichten.</p>	<p>Die Zulässigkeit der Bebauung im Gebiet an der Brandenburger Straße richtet sich nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-4-62. Dort sind mit Ausnahme eines kleinen Bereiches der 4.Änderung des o.g. Bebauungsplanes zwingend zwei geschossige Gebäude festgesetzt. Der Bebauungsplan S-111-12 setzt diese Vorgaben in Anschlussbereich fort, d.h. die Höhe der Wohngebäude wird einem zweigeschossigen Gebäude entsprechen. Diese Bebauung wird weiter nach Westen, zur freien Landschaft hin auf ein Geschoss abgestuft.</p>
<p>Lärmschutz Aufgrund der Größe des Baugebietes wird es nicht möglich sein, während der Bebauung die Vorgaben des BImSchG und der AW Baulärm einzuhalten, da sich neben der Baustelle, auf welcher auf über 20.000 qm ca. 40 Häuser entstehen sollen, unmittelbar eine Wohnbebauung anschließt. Es sind daher zunächst Gutachten zum zu erwartenden Baulärm zu erholen und Maßnahmen vorzusehen, diesen zu reduzieren. Die massiven Beeinträchtigungen des-Baulärms für die bestehenden Anwohner, vor allem am Ortsrand, sind bei der Planung bisher fehlerhaft überhaupt nicht berücksichtigt. Vor dem Hintergrund, dass schon über einige Zeit Baulärm für die Errichtung des Hochwasserschutzdamms hingenommen werden musste und auch Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet bestehen, sind weitere Beeinträchtigungen nicht hinnehmbar.</p>	<p>Um das bestehenden Wohngebiet vor Hauptbaustellenverkehr zu entlasten wird eine Baustraße westlich des Planungsgebietes angelegt. Hierzu wird auf die Stellungnahme im Punkt C dieser Abwägungsempfehlung verwiesen. Es ist Fakt, dass eine Baustelle gewisse Lärmemissionen erzeugt. Baulärm ist ein unausweichlicher Bestandteil einer sich entwickelnden Gesellschaft. Bei der Abwicklung des Bauvorhabens werden die betroffenen zukünftigen Hausherren auf die rechtlichen Rahmenbedingungen im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung hingewiesen. Die maßgebliche Vorschrift für den Umgang und die Beurteilung von Baulärm ist neben den Vorschriften des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) die Allgemeinen Verwaltungsvor-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>schrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV Baulärm). Darauf wurde im Punkt 7 der textlichen Festsetzungen hingewiesen.</p> <p>Die Untersuchung des Baustellenlärms ist nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Diese könnte frühestens in der konkreten Umsetzungsphase im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung verlangt werden.</p>
<p>Sonstige Emissionen</p> <p>Neben der Lärmemission ist von erheblichen Emissionen durch Staub und Abgase auszugehen, die von einer Großbaustelle - wie zu erwarten - ausgehen wird. Aufgrund der in Schwabach häufig bestehenden Westwinde werden diese direkt in die umliegende Wohnbebauung getrieben. Dies wurde abwägungsfehlerhaft nicht berücksichtigt.</p>	<p>Es wird auf Punkt B und Punkt C dieser Abwägungsempfehlung verwiesen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, nach dem es sich um keine lärm erzeugende Abbrucharbeiten handelt, dass der Baustellenlärm sich in üblichen Rahmen bewegen wird. Eine Befürchtung der erheblichen Beeinträchtigung wird hier nicht gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Vorgaben nach § 22 BImSchG im Fall des unvermeidbaren Lärm, die Anlieger, wenngleich unter Einschränkungen wie beispielsweise Betriebszeitenbeschränkungen diese hinnehmen müssen.</p>
<p>Oberflächenwasser</p> <p>Zwar ist mit der Errichtung des Damms zum Hochwasserschutz eine erhebliche Veränderung in Bezug auf Oberflächenwasser am Siechweiher eingetreten. Allerdings lässt sich nach mehreren Tagen Starkregen beobachten, dass sich immer noch in erheblichen Mengen Oberflächenwasser bildet, auch im Bereich der geplanten Bebauung. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in Teilen des Baugebietes sehr hoch liegt. Dies würde zu hohen Kosten beim Bau für Käufer führen, da etwa die Keller entsprechend kostspielig besonders für einen Bau in stehendem Gewässer abgedichtet werden müssen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass in den tieferen Teilen des Baugebietes eine Regenwasserversickerung bei Starkregen nicht möglich ist, schon deswegen, weil bereits jetzt ohne Bebauung der Boden dies dort nicht aufnehmen kann. Damit müsste aber sämtliches Regenwasser der überbauten Flächen in die Kanalisation abgeleitet werden, was zu erheblichen Kosten für die Dimensionierung der Abwasserkanäle führt.</p>	<p>Gemäß der Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer GbR für das Gebiet Am Dillinghof vom 25.11.2013 ist das Gebiet für eine effektive Versickerung nicht geeignet. Unabhängig davon ist eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser z.B. durch versickerungsfähige Pflasterbeläge für die Außenanlagen möglich. Die parallel zum Verfahren erarbeitete Entwässerungsplanung trägt dem Gutachten Rechnung. Die sich daraus ergebende Festsetzungen wurden bereits in die Planunterlagen eingearbeitet.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Ohne Erholung konkrete Gutachten würde die Bebauung in der derzeitigen Form zu massiven Problemen bei der späteren Bebauung führen, etwa weil die eher gering verdichteten Anliegerwege aufspülen könnten.</p>	
<p>Photovoltaik Es sollte Vorgaben für die verpflichtende Nutzung von Photovoltaikanlagen geben. Damit würde die Stadt Schwabach einen Beitrag zum Umweltschutz und zur dezentralen Energieversorgung leisten. Nachdem die Grundstücke wohl im städtischen Eigentum sind, kann eine entsprechende Verpflichtung in den Kaufverträgen vorgesehen werden. Darüber hinaus sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB Vorgaben in Bebauungsplänen hinsichtlich der Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energieversorgung zulässig und möglich.</p>	<p>Der Einsatz der Photovoltaikanlagen ist im Planungsgebiet möglich. Die Ausgestaltung der Kaufverträge ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Keine Berücksichtigung von Strategien zur Umsetzung eines energieoptimierten Städtebaus Entgegen den eigentlichen Vorgaben, die in der Beschlussvorlage von 2012 genannt sind, enthalten die Planungen keine Ausführungen in Bezug auf den zuvor als wichtig eingeordneten Punkt des energieoptimierten Städtebaus. Es ist nicht ersichtlich, wie sich das ursprüngliche Kernziel energieoptimierter Städtebau bei den Planungen ausgewirkt hat. Im Gegenteil, die extrem hohe und dichte Bebauung wird zu völlig unnötiger Beschattung und damit höheren Energiekosten führen.</p>	<p>Bereits im Vorentwurfsstadium wurden folgende Anforderungen, die an eine energieoptimierte Siedlungsentwicklung zu stellen sind, berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehr (hier: günstige Verkehrserschließung und ÖPNV-Anbindung,) • Gebäudeanordnung (leichte Nachverdichtung im Kernbereich des Neuplanungsgebietes, Ausrichtung der Baukörper zur Berücksichtigung von Wärmegewinnen/-verlusten sowie zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung) • Energieversorgung (Ausrichten des Baugebietes an vorhandene oder potenzielle Versorgungsnetze und Energiequellen, Festsetzungen die den Einsatz erneuerbarer Energien bei baulichen Maßnahmen erlauben).
<p>Die Baugebietsausweisung führt langfristig zur Abwanderung, etwa aus der Innenstadt. Aktuelle Statistiken des bayerischen Landesamtes für Statistik gehen unter Berücksichtigung sämtlicher Ab- und Zuwanderungen von einem Bevölkerungsrückgang der Stadt Schwabach bis zum Jahr 2031 aus. Da die Stadt derzeit weitere Flächen vermarktet und als Wohnbauflächen ausweist, entsteht ein nicht unerhebliches Angebot an Bauland in Schwabach. Hinzu kommt, dass viele Grundstücke in Schwabach zum Verkauf gelangen, weil die ältere Bewohner in größeren Häusern diese aus verschiedensten Gründen aufgeben oder verkaufen. Wandert indes die Schwabacher Bevölkerung in die neuen Wohnge-</p>	<p>Die Stadt Schwabach besitzt aktuell keine größeren, erschlossenen Wohnbauflächen, die sie vermarkten könnte. Er besteht gegenwärtig eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Zum Thema Wohnbauflächenbereitstellung im Flächennutzungsplan wurde im Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP Stellung genommen. Im Rahmen der begonnenen Erstellung eines Baulückenkatasters haben nur ganz geringer Teil der befragten Eigentümer Interesse bekundet, ihre Grundstücke zu entwickeln.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>biete ab, so wird zwangsläufig in den häufig benachteiligten Innenstadtlagen oder problematischen Randlagen eine Abwanderung eintreten.</p> <p>Zwar mag dieser Effekt derzeit noch nicht ausgeprägt sein, mit dem demografischen Wandel wird er aber in den nächsten Jahrzehnten immer deutlich werden. Es darf daran erinnert werden, dass in vielen Teilen Ostdeutschlands dieser Effekt durch die dort zusätzlich bestehende Abwanderung bereits eingetreten ist und ganze Stadtteile veröden und letztlich überflüssig werden. Auch dies zeigt, dass die derzeitige kurzfristige Planung langfristig im Gesamtbild zu Problemen führen wird und mit einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung nichts zu tun hat.</p> <p>Erforderlich wäre es erst einmal zu prüfen, wie sich in den nächsten Jahrzehnten die Grundstückssituation darstellen wird. Durch Versterben und Wegzug in altersgerechten Wohnbau dürfte unzählige freistehend~ Häuser auf den Markt gelangen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grund der derzeitigen Entwicklung am Wohnungsmarkt in der Stadt Schwabach ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach den Wohnbaugrundstücken in Zukunft anhalten wird, auch bei stagnierender oder rückläufiger Bevölkerungsentwicklung wird die Wohnfläche / Einwohner voraussichtlich weiter steigen. Siehe auch Punkt A der Abwägungsempfehlungen zur 2. Teiländerung des FNP.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die weiteren Anregungen beziehen sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren und sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p>Die Planungen widersprechen den Zielen, aktiv gegen Flächenverbrauch vorzugehen.</p> <p>Die Stadt Schwabach hat sich hierfür ausdrücklich ausgesprochen und ist Mitglied im europäischen Bodenbündnis. Da die Ressource Boden begrenzt ist, wird irgendwann ohnehin Schluss mit weiteren Ausweisungen sein. Wenn noch Naturflächen verbleiben sollen, muss dies möglichst umgehend berücksichtigt werden. Vorliegend wird ein Bereich zur Bebauung vorgesehen, der am Stadtrand liegt und den bebauten Bereich weiter vergrößert. Vielmehr hätte die Stadt zuvor intensiv prüfen müssen, falls tatsächlich Bauflächen ausgewiesen werden sollen, inwieweit dies nicht im Bereich der bereits geschlossenen Bebauung möglich wäre.</p> <p>Auch der bereits von der Stadt beabsichtigten Nachverdichtung wäre Vorrang zu geben.</p>	<p>Der Stadtrat hat sich in seinen Sitzungen am 30.11.2012 und 27.09.2013 mit der Zielsetzung der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes verbunden mit der Teiländerung des FNP beschäftigt.</p> <p>In der Stellungnahme zum Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP wurde detailliert auf dieses Thema, inklusiv der Untersuchung der Alternativen eingegangen.</p>
<p>Entwässerung</p> <p>Aus der Beschlussvorlage für die Sitzung des Stadtrates vom 27.09.2013 geht hervor, dass bisher unklar ist, ob für die Entwässerung bzw. Kanalverlegung in die Biotopsfläche „Hecke mit Feldgehölzen“ eingegriffen werden muss. Bevor die Planung fortgeführt wird, ist dies zu untersuchen. Ein Eingriff in das Biotop hat auf jeden Fall zu unterbleiben, da dieses bereits durch Eingriffe - möglicherweise des Grundstückseigentümers – erheblich im Umfang reduziert wurden. Vgl. Bild</p>	<p>Die genannte Hecke wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt. s. Stellungnahme zum Punkt D dieser Abwägungsempfehlung. Nach den aktuellen Erkenntnissen wird durch die Kanalplanung in diese Hohlweghecke entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nicht eingegriffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bild wurde am Ende der Abwägungstabelle eingefügt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Nochmals Alternativen: Wie sich aus dem vorbezeichneten Dokument entnehmen lässt, hat die Regierung von Mittelfranken in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sie der Teiländerung des Flächennutzungsplans zustimmt, wenn vor Inanspruchnahme dieser neuen Flächen noch andere geeignete Wohnbauflächen aus dem FNP untersucht werden. Dies hat die Stadt nicht gemacht. Nachdem nunmehr die ursprüngliche Zielsetzung des Bauens für junge Familien entfallen ist, wäre es aber erst recht wichtig, Alternativen zu untersuchen. Nach den von der Stadt Schwabach selbst zitierten Aussagen dürfte eine Genehmigung der Regierung von Mittelfranken nicht möglich sein.</p>	<p>Hierzu wird auf dem Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP verwiesen.</p>
<p>Änderung des Geltungsbereichs S-4-62 Es ist nicht ersichtlich, warum das Grundstück Fl.Nr. 1131/2 aus dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans herausgenommen werden soll. Dieses Grundstück ist überplant, die weitere Nutzung sollte sich nach dem bisherigen Plan richten. Die Herausnahme und Nutzungsänderung für das Grundstück stellt sich als unzulässige Einzelfallplanung dar, offenbar um einem Privateigentümer hierdurch erhebliche Vorteile zu verschaffen.</p>	<p>Das Grundstücks Fl.Nr. 1131/2 wird aus dem seit 26.09.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-4-62 herausgenommen, um ihm eine der städtebaulichen Entwicklungen entsprechende Nutzung zuzuführen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1964 entsprechend im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1131/2 nicht der aufgestellten Zielsetzung des Bebauungsplanes S-111-12. Daher wird das o. g. Flurstück in den Geltungsbereich der Neuplanung (Bebauungsplan S-111-12) aufgenommen, mit einer Wohnbebauung überplant und dementsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.</p>
<p>Feuerwehr und Rettungswägen Der Zugang zum Baugebiet ist nur über eine Straße möglich, die bis zum letzten Haus eine erhebliche Länge hat. Es besteht die Gefahr, dass Rettungswägen oder Feuerwehr über die geplante schmale Straße nicht schnell genug zum Einsatzort gelangen, etwa auch weil durch ein Pannenfahrzeug oder andere Störungen etwa an der Zufahrt die Einfahrt nicht mehr möglich ist.</p>	<p>Die Feuerwehr wurde im Verfahren beteiligt und Stellungnahme abgegeben. Sie hat zu vorliegenden Planung in Bezug auf die Straßenführung keine Einwände vorgebracht. Es wird auf die Stellungnahme zum Anregungsschreiben der Feuerwehr verwiesen.</p>
<p>Kostenverschleierung Aus dem vorbezeichneten Dokument bzgl. der Stadtratssitzung vom 27.09.2013 ergibt sich, dass Kosten für Straßen- und Kanalbau sowie ökologischen Ausgleich noch zu ermitteln</p>	<p>Bei den angesetzten Kosten handelt es sich um die vorläufig überschlägigen Kosten, die zu diesem Zeitpunkt bekannt waren.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>wären. Dies überrascht, weil im Haushaltsplan 2013 bereits Kosten von 380.000,00 Euro angesetzt waren. Dies erweckt erneut den Eindruck, dass die Kosten verschleiert werden sollen. Warum wurde die Zahl nur im Haushaltsplan angegeben?</p> <p>Die Unterlassung der Angaben im Dokument für den Stadtrat erweckt erneut den Eindruck, dass dem Stadtrat bewusst Informationen vorenthalten werden sollten. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Haushaltslage, die sich bereits 2013 abgezeichnet haben muss, wiegt dies umso schwerer.</p>	<p>Der Stadtrat wird in der heutigen Sitzung über die voraussichtlichen entstehenden Kosten (Straße-/Kanalbau, Kosten für die ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Personalkosten) informiert.</p>
<p>Parkplätze</p> <p>Zwar wurden in Übereinstimmung mit der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt pro Grundstück zwei Stellplätze vorgesehen. Jedoch sind Stellplätze auf öffentlicher Straße dringend erforderlich, u. a. auch für Besucher. Letztlich ist auch absehbar, dass bei Familien mit erwachsenen Kindern oftmals sogar drei oder noch mehr Autos vorhanden sind. Im gesamten Gebiet mit 40 Wohneinheiten sind aber gerade einmal 15 Parkplätze vorhanden. Soweit ersichtlich, wäre ein Parken auf der Straße aus Platzgründen nicht möglich. Dies ist bei weitem nicht ausreichend. Dies scheint der Stadt sogar klar zu sein, da sie etwa im Baugebiet Weingässchen II für 8 Wohneinheiten 4-8 Stellplätze auf öffentlicher Straße vorsieht. Übertragen bedeutet dies, dass vorliegend 20-40 Parkplätze erforderlich wären. Es ist nicht ersichtlich, warum hier ein geringerer Parkbedarf als im Weingässchen II bestehen sollte. Im Gegenteil, nachdem die Stadt sogar ursprünglich ein Baugebiet für Familien plante, wäre für Geburtstage und Familienfeste sogar ein deutlich größerer Bedarf vorhanden.</p> <p>Darüber hinaus sind die Parkplätze zu klein geplant. Ein BMW X5 ist mit Spiegeln ca. 2,20m breit, genau die Breite der Parkplätze. Ausgehend von einem typischen Abstand zum Randstein von 10-15 cm würde das Fahrzeug auf der anderen Seite weit in die Straße hineinragen und ein Hindernis für den Verkehr darstellen.</p> <p>Die Länge der Parklücken lässt sich der Planung nicht entnehmen. Optisch wirkt die Parkfläche indes sehr kurz. Bei einer Länge von ca. 4,90m eines BMW X5 zzgl. Des Einparkbereichs wäre eine 5m lange Parkbucht nicht annähernd ausreichend. Die Parkflächen sehen auf dem gezeichneten Plan indes kürzer aus.</p>	<p>Der Parkplatznachweis soll ganz bewusst innerhalb des neuen Gebietes erfolgen, um die Belastung durch Parksuchverkehr in der Nachbarschaft zu vermeiden. Im Plangebiet sind 15 öffentliche Stellplätze geplant.</p> <p>Die Dimensionierung der öffentlichen Stellplätze sowie die Länge der Parkbuchten sind im technischen Regelwerk „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen „RASt 06 geregelt. Diese Vorgaben aus der RASSt 06 wurden bei der Erstellung des Planentwurfes beachtet</p> <p>Private Stellplätze müssen im Rahmen des Bauantrags, entsprechend der städtischen Stellplatzverordnung nachgewiesen werden, d.h. für WE bis 90 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz ausreichend, ab 90 m² sind zwei Stellplätze erforderlich. Befreiungen oder Ablöse sind nicht vorgesehen.</p>
<p>Eigentümerwege</p> <p>Die Planung sollte unbedingt ohne Eigentümerwege auskommen. Solche Wege, die entweder im Gemeinschaftseigentum stehen oder als Wegerechte über dienende Grundstücke erreicht werden, bergen hohes Konfliktpotential und sind häufig Gegenstand auch gerichtli-</p>	<p>Der Anregung wird Rechnung getragen. Die bis zur max. 8 Wohneinheiten erschließende Eigentümerwege werden als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestim-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>cher Auseinandersetzungen. Dies hängt damit zusammen, weil häufig Konflikte über die Art und das Ausmaß der Nutzung entstehen und vor allem über Kosten, die für eine Instandsetzung anfallen. Hinzu kommen erhebliche Probleme in Bezug auf Versorgungsleitungen. Es ist kein Grund ersichtlich, warum nicht eine öffentliche Straße bis zu den jeweiligen Grundstücken geführt wird. Da diese insgesamt für das gesamte Gebiet geplant und gebaut werden könnte, dürfte dies sogar günstiger kommen, als zahlreiche einzelne Wege. Die Kosten für die Erstellung von mehreren einzelnen kleinen Wegen dürften langfristig deutlich höher liegen, als eine Straße unter Ausnutzung der Synergieeffekte kosten würde.</p>	<p>mung: Anliegerweg, Pkw festgesetzt.</p>
<p>Hecke Die Festsetzung einer Hecke am westlichen Baugebietsrand zum ökologischen Ausgleich ist problematisch. Es entsteht hierdurch eine Abschottung der freien Flächen zum Baugebiet, wodurch Luft- und Windaustausch deutlich reduziert werden. Die Hecke dürfte letztlich wie eine Wand wirken. Dadurch entstehen im geplanten Gebiet, aber auch in der umgebenden Bebauung negative Auswirkungen, weil ohne Luftaustausch eine Ansammlung von Schadstoffen in der Luft ebenso entsteht wie eine Erwärmung der jeweiligen Gebiete. Hinzu kommt, dass die Hecke unmittelbar an die letzte Reihe der Bebauung von Privatgrundstücken anschließt. Damit wäre es für die Stadt nicht mehr möglich, diese Hecke zu pflegen, da auf dieser Seite kein Zugang zu den Grundstücken besteht. Hinzu kommt, dass die Pflege der Hecke langfristig zu erheblichen Kosten für die Stadt führen dürfte.</p>	<p>Die ökologischen Maßnahmen u.a. Pflanzung einer zweireihigen Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ein derartiger Einfluss auf das Klima/Luft, verbunden mit der Erwärmung des Gebiets bzw. Ansammlung von Schadstoffen wird nicht erwartet, da im Bebauungsplan nur Wohnhäuser vorgesehen sind. In diesem Zusammenhang wird auch auf Punkt A verwiesen.</p> <p>Diese o.g. Ausgleichsfläche wird so gestaltet, dass eine Pflege dieser Hecke gewährleistet wird. Es ist unumstritten, dass jegliche Art der Bepflanzung damit verbundene Kosten verursacht. Dazu zählen nicht nur Pflegekosten aber auch Herstellungs- und Entwicklungskosten.</p>
<p>Feldweg 1094/2 Die Einbeziehung des vorbezeichneten Weges in den Bebauungsplan ist fehlerhaft, soweit er von Süden nach „Norden verläuft. Es ist kein Grund ersichtlich, warum der Weg überplant werden sollte. Er steht zum Teil in Privateigentum und ist nach Auskunft der Stadt angeblich als Zuwegung zu den Feldflächen gewidmet. Die Festsetzung als Fuß- und Radweg ist insoweit unzulässig, soweit nicht die Eigentümer zustimmen. Aus den Unterlagen zum ökologischen Ausgleich geht hervor, dass der Feldweg am Ende zur Laubenhaidstraße baulich verändert werden soll, weil eine versiegelte Fläche ausgewiesen wird. Eine bauliche Veränderung ist indes nur zulässig, soweit die privaten Eigentümer zustimmen. In der Vergangenheit haben die dortigen Eigentümer einen Verkauf abgelehnt. Auch wurde vom Bauamt in einem Gespräch am 12.03.2014 zugesagt, dass gegen den Willen der Eigentümer keine baulichen Veränderungen an den in Privateigentum bestehenden Flächen erfolgen würden. Planungen, die bauliche Veränderungen an Privat-</p>	<p>Der Feldweg Fl.Nr. 1094/2 ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Eine geplanten Aufstufung dieses Weges entlang der westlichen Abgrenzung der bestehenden Bebauung an der Brandenburger Straße verbunden mit den baulichen Veränderungen ist nur mit der Zustimmung der angrenzenden Grundstückseigentümer möglich. An der Zielsetzung des Bebauungsplanes diesen Weg als öffentlichen Rad- und Fußweg festzusetzen, wird weiterhin festgehalten.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>eigentum vorsehen, -dürfen nur erfolgen und Teil eines ausgelegten Plans sein, wenn bereits die Zustimmung der Eigentümer vorliegt. Soweit der Weg von West nach Ost verläuft, soll er verlegt werden, der ursprüngliche Weg geht in den von der Stadt zu verkaufenden Grundstücken auf. Dies ist rechtlich indes nicht zulässig. Der Weg 1094/2 ist rechtlich den jeweiligen angrenzenden Eigentümern zugeordnet. Hieraus ergibt sich indes eine Gesamtverpflichtung. Eine solche rechtliche Konstruktion ist äußerst ungewöhnlich und nur in Teilen von Bayern anzutreffen. Das BayObLG hatte aber mehrfach mit der Problematik zu tun und sie als altrechtliche Dienstbarkeit eingeordnet. Damit sind die Planungen der Stadt in diesem Punkt rechtlich nicht durchführbar.</p>	<p>In West-Ostrichtung werden die geplante Straße und der daran anschließende Fußweg diese Verbindungsfunktion übernehmen.</p>
<p>Ökologischer Ausgleich Der ökologische Ausgleich ist in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft berechnet. Offenbar in Hinblick auf die anstehende Bebauung wurden auf dem Grundstück 1131/2 erhebliche Reduzierungen der Hecken vorgenommen. Die Hecken stehen daher nicht mehr in dem im Plan angegebenen Umfang zum Ausgleich bereit. Auf das obige Bild wird beispielhaft Bezug genommen. Fehlerhaft ist ferner, dass der Privatweg 1094/2 als durchlässige Fläche in die Berechnung einbezogen wurde. Nachdem dieser Weg im Privateigentum steht und bauliche Veränderungen durch die Eigentümer möglich wären, sind derartige Festsetzungen unzulässig. Sie würden einen enteignungsgleichen und zu entschädigenden Eingriff bedeuten.</p>	<p>Die ökologische Bilanz wurde um diese Heckenanteile auf dem Flurstück 1131/2 korrigiert. Der Weg auf der Fl.Nr .1094/2 im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges wurde mit 70% Abflusswert als versiegelte Fläche bilanziert. Diese Aussagen beziehen sich auf die beabsichtigte Planung. Die Veränderung der baulichen Situation dieses Weges ist mit Zustimmung der Anlieger möglich.</p>
<p>Isolierte Ackerflächen ~ Mit der Durchführung der geplanten Bebauung, der Errichtung des Gewerbegebietes in der derzeitigen Form und der nach dem Flächennutzungsplan möglichen Ausdehnung verbleiben Ackerflächen, die teilweise so klein sind, dass eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Nutzung nicht mehr möglich ist. Es muss behauptet werden, dass die verbleibenden Flächen nicht mehr sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden können. Hierzu sind im Rahmen der weiteren Planungen Untersuchungen erforderlich, wie die Flächen noch genutzt werden können.</p>	<p>Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Bebauungsplanes und deren zukünftige Nutzung sind nicht Regelungsinhalt dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Von Seiten der Landwirte und von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes wurden keine Einwände geltend gemacht. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Verbauung der freien Sicht Für Anwohner, die bisher am Ortsrand wohnen, stellt das Baugebiet einen erheblichen Eingriff auch durch die verbaute Sicht dar. Diese Nachteile sind bei den Abwägungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Schutz einer bislang in den Außenbereich hinein genossenen freien Aussicht gehört nicht zum abwägungsrelevanten Material. Es besteht kein Anspruch auf ungestörten Ausblick.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Verkehrszunahme Mit der Bebauung und Erschließung über die bestehenden Straßen ergibt sich eine erhebliche Verkehrszunahme, die für die bestehenden Anwohner am Dillinghofweg und in der Laubenhaidstraße nicht hinnehmbar sind. Soweit die Stadt bisher argumentiert hat, die Straßen seien für 4.000 Fahrzeuge' ausgelegt, die nicht erreicht würden, geht dies an den tatsächlichen Begebenheiten vorbei. Ersichtlich hat die auch in der Bürgerinformationsveranstaltung am 09.04.2014 anwesende Verantwortliche für die Verkehrsplanung nie das Gebiet vor Ort angesehen, wie die teilweise weit von der Realität entfernten Äußerungen belegen. Erforderlich ist dabei naturgemäß ein Besuch auch zu Hauptverkehrszeiten.</p>	<p>Es ist korrekt, dass die bestehenden umliegenden Wohnstraßen gemäß der „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt 06) für bis zu 4000 Pkw-Fahrten am Tag ausgelegt sind. Nach den Mobilitätskennziffern aus „Mobilität in Deutschland“, regionale Aufstockung (MiD 2002) und dem Verkehrsentwicklungsplan von 2004 ergeben sich, in der Summe von Bestand und Planung je nach Szenario 1.000 bis 1.900 Pkw-Fahrten am Tag. Daraus ist zu erkennen, dass die o.g. Belastungsgrenze für Wohnstraßen kaum ausgeschöpft wird. Es wird im weiteren Verfahren eine Messung der Verkehrsströme in der Laubenhaidstraße und dem Dillinghofweg durchgeführt. Die daraus der gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Planung ein.</p>
<p>Wertverluste Mit den Plänen für das neue Baugebiet haben sich erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienpreise vor Ort und die Verkäuflichkeit ergeben. Nachdem mittlerweile mehrere Grundstücke, die zum Baugebiet angrenzen, verkauft wurden oder derzeit zum Verkauf stehen, zeigt sich, welche Auswirkungen die Planungen haben. Gerade für ältere Leute im Dillinghofweg oder der Laubenhaidstraße wäre ein Grundstücksverkauf derzeit ungünstig, da mit den Plänen der Stadt derzeit viele Interessenten die Befürchtung von erheblichen Nachteilen aufgrund von Verkehr, Baulärm, Emissionen etc. haben. Würden Sie ein Grundstück mit Haus kaufen, wenn Sie wüssten, dass in wenigen Metern Luftlinie eine Großbaustelle mit 40 Häusern entsteht? Zwar sind solche Auswirkungen unvermeidbar bei neuen Baugebieten. Im Falle einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die die Stadt leider derzeit kaum betreibt, wäre aber den Betroffenen lange vorher klar, wo gebaut würde. So war und ist den Anwohnern im Weingässchen klar, dass dort nördlich mit weiterer Bebauung in erheblichem Umfang zu rechnen ist. Dies ist vorliegend anders.</p>	<p>Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt sind nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung</p> <p>Beeinträchtigungen durch Baulärm sind bei der Neuanlage eines Baugebietes unvermeidbar und im üblichen Ausmaß hinzunehmen.</p> <p>Die maßgebliche Vorschrift für den Umgang und die Beurteilung von Baulärm ist neben den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV Baulärm).</p> <p>Darauf wurde im Punkt 7 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan S-111-12 hingewiesen.</p>
<p>Straßenerneuerung Es ist damit zu rechnen, dass durch das neue Baugebiet der Dillinghofweg und die Laubenhaidstraße deutlich schneller zu erneuern sind. Aufgrund der Verkehrszunahme, insbesondere auch durch viele Handwerker, die sicherlich mit ihren Kleintransportern nicht die</p>	<p>Sämtliche Straßen im Stadtgebiet werden regelmäßig durch das Baubetriebsamt kontrolliert. Die Anregungen wurden weitergegeben.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Baustraße verwenden werden, dürften sehr bald Schäden am Unterbau der Straße auftreten. Dass bereits jetzt Schäden vorhanden sind, hat sich an verschiedenen Absenkungen gezeigt, die zwischenzeitlich notdürftig und eher unfachmännisch repariert wurden. Mit der Verkehrszunahme dürfte eine Erneuerung indes deutlich früher auf die Anwohner zukommen. Da es sich nicht lediglich um eine Oberflächensanierung handelt, wäre mit mehreren Tausend Euro für die Anwohner zu rechnen. Zum Schutz der Anwohner ist daher vor der Umsetzung des Bebauungsplans eine Begutachtung des Straßenfundaments bzw. des Untergrundes durchzuführen.</p>	<p>Für durch unsachgemäße Nutzung entstandene Schäden ist der jeweilige Verursacher haftbar. Ein Anspruch auf Ausgleich der durch die bestimmungsgemäße Nutzung entstehenden Abnutzung besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Nördliche Hecke Die nördliche Hecke soll durch einen Schutzbereich von 8m vor Bebauung geschützt werden. Tatsächlich liegt diese indes auf den jeweiligen Privatgrundstücken. Es ist bisher indes kein Konzept ersichtlich, wie langfristig eine Erhaltung sichergestellt werden soll, da die Gefahr besteht, dass die dort angrenzenden Anwohner nach und nach die Hecke weiter kürzen und schneiden, so wie es in den letzten Monaten ausweislich der vor Ort sichtbaren Schnittkanten geschehen ist. Es besteht die Gefahr, dass die Hecke innerhalb weniger Jahr faktisch so beschnitten wird, dass sie ihren charakteristischen Charme einer Hohlweghecke verliert".</p>	<p>s. Punkt D dieser Abwägungsempfehlung</p>
<p>Geländeabfall. Der erhebliche Geländeabfall im Plangebiet führt zu baulichen Problemen und höheren Kosten für die Bauherren.</p>	<p>Der Geländeverlauf wurde durch die geplante Festsetzung der Bezugshöhe für die Neugebäude entsprechend im Plan berücksichtigt.</p>
<p>Ökologischer Ausgleich Der ökologische Ausgleich ist unbedingt vor Ort durchzuführen. Es kann nicht - wie beim Gewerbepark - sein, dass dieser in anderen Stadtteilen erfolgt. Er muss auch in dem Sinne erfolgen, dass die bestehenden Anwohner davon profitieren. Von einer 10m breiten Hecke profitieren die Anwohner kaum.</p>	<p>Der externe ökologische Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff im Planungsgebiet wird in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes und zwar auf der Fläche Fl.Nr. 1094, 1094/4 und 1095 erbracht. Siehe auch Punkt I. 10 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan S-111-12.</p> <p>Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>
<p>Höchstzulässige Wohnungen Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wurde derzeit mit 2 festgesetzt. Sollte im Baugebiet hiervon auch nur teilweise Gebrauch gemacht werden, würde dies nochmals zu einer weiteren Verkehrsbelastung führen. Zudem zeigt dies, dass dann Parkflächen nicht ausrei-</p>	<p>Im Hinblick auf die gesellschaftliche Entwicklung soll die Errichtung einer Anliegerwohnung im Wohngebäude z.B. für ältere Familienangehörige ermöglicht werden. Um diesen Gedanken</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>chend vorhanden wären. Angesichts der teilweise eher kleinen Grundstückszuschnitte ist nur eine Wohnung pro Wohngebäude festzusetzen.</p>	<p>Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung getroffen, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Vollgeschosse</p> <p>Die Planunterlagen führen aus, dass aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet in der ersten Reihe der Bebauung nur ein Vollgeschoss zulässig sein soll. Diesen Ausführungen ist im Grundsatz zuzustimmen. Allerdings offenbart dies einen deutlichen Abwägungsfehler. Zu der bestehenden Bebauung des Dillinghofwegs und der Brandenburger Straße gelten die gleichen Erwägungsgründe. Auch hier darf allenfalls ein Vollgeschoss zugelassen werden. Die Stadt bewertet derzeit die Belange der bestehenden Anwohner deutlich geringer als die Belange des Landschaftsschutzgebietes. Im gesamten Planbereich darf nur ein Vollgeschoss zugelassen werden. Selbst mit einem Vollgeschoss „und Satteldach ergibt sich eine erhebliche Gesamtgebäudehöhe.</p> <p>Soweit die Unterlagen ausführen, der Bebauungsplan S-4-62 sehe zwingend zwei Vollgeschosse vor, darf hierauf nicht abgestellt werden. Es kommt ausschließlich auf die tatsächliche Bebauung an, zumal etwa die Stadt selbst der bereits angesprochenen Bungalow-Bebauung im bestehenden Planbereich zugestimmt hat. An diese von der Stadt selbst geschaffene tatsächliche Lage ist die Stadt gebunden und kann sich nunmehr bei der Abwägung nicht auf einen von ihr selbst in Teilen nicht befolgten Bebauungsplan berufen. Darüber hinaus finden sich zahlreiche eingeschossige Wohngebäude. Das in der Laubenhaidstraße 26a vor kurzem neu errichtete Gebäude weist ebenfalls nur ein Vollgeschoss auf. Es ist dringend erforderlich, dass vor weiteren Planungen ausführlich der tatsächlich Bestand geprüft wird und die theoretische Bebauung.</p>	<p>Die Festsetzung der Gebäudehöhe wurde in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplanes (zweigeschossige Gebäude) und zur Ausgestaltung des neuen Ortsrandes (als Übergang zur freien Landschaft eingeschossige Gebäude) getroffen. Die gewählte leichte Verdichtung der Bebauung in Kernplanungsgebiet entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden und der Zielsetzung des Bebauungsplanes.</p> <p>Auch die gewählte Dachneigung der Satteldächer orientiert sich an den in der Umgebung vorhandenen Wohngebäuden.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Höhenentwicklung</p> <p>Die vorgegebene Höhenentwicklung passt sich aus den dargelegten Gründen nicht in die nähere Umgebung ein. Fehlerhaft stellt die Stadt auf einen alten Bebauungsplan ab, obwohl die tatsächliche Bebauung deutlich abweicht. Im Ergebnis wird zum Ortsrand die Bebauung nach Verwirklichung des Gebietes höher, aufgrund der sehr dichten Bebauung entsteht ein erdrückender und unausgewogener Eindruck.</p>	<p>s. vorstehende Stellungnahme.</p> <p>Die Genehmigungsfähigkeit der Bauvorhaben im Bereich der vorhandenen Bebauung westlich der Brandenburger Straße richtet sich nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-4-62 bzw. seiner 4. Änderung. Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes können unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Es liegt im Ermessen der Gemeinde ob solche Ausnahmen bzw. Befreiung im Baugenehmigungsprüfungsver-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>fahren erteilt werden. Grundsätzlich gilt: die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind einzuhalten.</p> <p>Im Bebauungsplan S-4-62 können zweigeschossige Wohngebäude verwirklicht werden. Die gewählte leichte Verdichtung der Bebauung in Kernplanungsgebiet entspricht sowohl den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes S-4-62 wie auch dem Gebot des sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden und der Zielsetzung des Bebauungsplanes</p>
<p>Grundflächenzahl Die Grundflächenzahl, verbunden mit den nach BauNVO zulässigen Überschreitungen führt zu einer extrem dichten Bebauung und sehr hohen Bodenversiegelung. Die Bodenversiegelung wird aufgrund der dargestellten Bodenbeschaffenheit erhebliche Nachteile bringen.</p>	<p>Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht einem hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauGB. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ermöglicht das Baukonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen.</p>
<p>Ökologischer Ausgleich Die Begründung mit ökologischer Bilanzierung zum geplanten Baugebiet gibt Vorgaben an die zukünftigen Eigentümer zur Grüngestaltung. Dort ist ausgeführt, dass die grünordnerischen Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich beitragen sollen. Dies ist so höchst problematisch, da es keine konkreten Vorgaben gibt. Es fehlt bereits an Vorgaben, innerhalb welcher Zeitspannen die Maßnahmen umzusetzen sind. Darüber hinaus sind die Vorgaben viel zu unbestimmt. Soweit es heißt „gärtnerisch anzulegen“, kann dies auch bedeuten, dass große Terrassen und befestigte Flächen geplant werden, mit lediglich wenigen Topfpflanzen. Darüber hinaus fehlt es an einer Handhabe, einzuschreiten, falls Anwohner die Vorgaben nicht umsetzen. Würde die Stadt dann als Ersatzvornahme die Gärten anlegen? Durchsetzbar wäre dies freilich mangels konkreter Festsetzungen nicht.</p>	<p>Dem Bebauungsplanentwurf liegen sowohl die detaillierte Maßnahmenpläne für die ökologischen Ausgleichflächen als auch Angaben zur deren zeitlichen Umsetzung zugrunde. Sie sind zeitgleich mit der Bebauung durchzuführen.</p> <p>Die gärtnerische Nutzung der Freiflächen der privaten Grundstücke ist in den textlichen Festsetzungen hinreichend definiert. Sie tragen zum ökologischen Ausgleich im Plangebiet bei.</p>
<p>Fehlerhafte Unterlagen Die vorliegenden Unterlagen sind zum Teil in sich widersprüchlich und fehlerhaft. So werden an verschiedenen Stellen unterschiedliche Größenangaben gemacht, ohne dass klar ist, was gemeint ist. In einem Dokument ist an einer Stelle von ca. 18 öffentlichen Stellplätzen</p>	<p>Nach der vorliegenden Planung werden ca. 15 öffentliche Stellplätze vorgesehen (s. Punkt 7 der Begründung).</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>zen die Rede, an anderer Stelle von 15 Stellplätzen. Teilweise liegen offensichtlich Fehler durch sog. Paste-and-Copy vor. In zukünftigen Planungen sollten solche Fehler vermieden werden.</p>	
<p>Immissionen Die Ausführungen zu Immissionen in der Begründung mit ökologischer Bilanzierung sind unzutreffend. Fehlerhaft wurde hier nicht berücksichtigt, dass Emissionen des in Errichtung befindlichen Gewerbeparks auf das Baugebiet einwirken. Dies wäre vor der Bebauung zu untersuchen.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens S-110-10 „Gewerbepark West“ wurde ein lärm- und schallschutztechnisches Gutachten erstellt, das auf die vorhandene Bebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße abgestellt wurde. Die Lärmkontingente im o.g. Bebauungsplanverfahren wurden so festgelegt, dass eine Störung des Wohnens nicht zu erwarten ist. Die geplante Bebauung liegt annähernd in der gleichen Entfernung wie das untersuchte Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Autobahn Darüber hinaus sind Lärmmessungen in Bezug auf die Lärmentwicklung der Autobahn durchzuführen. Im nah gelegenen Gewerbepark liegen hierdurch deutliche Überschreitungen von Grenzwerten für Wohnbebauung vor, so dass dort etwa für Betriebswohnungen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Die Lärmentwicklung der Autobahn ist bekanntlich von vielen Faktoren, etwa Wärme und Wind abhängig. Subjektiv bewegt sich das Niveau der Autobahn von nicht wahrnehmbar bis extrem laut. Private Messungen im Bereich der zu bebauenden Flächen haben früh morgens vereinzelt dauerhafte Werte von über 60 db ergeben, vor allem in der kalten Jahreszeit. Dies ist vorab gutachterlich zu untersuchen und zum Schutz der neuen Anwohner genau zu prüfen.</p> <p>Die Lärmberechnungen für die Autobahn sind Durchschnittswerte, die aufgrund des wetterabhängigen Unterschieds keine konkreten Aussagen zulassen. Wenn aber zumindest teilweise im neuen Gebiet über mehrere Stunden in der Nacht derart hohe Werte auftreten, bedarf es Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan. Zum Schutz der Anwohner müssten dann zumindest passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen werden. Mit dem Autobahnausbau dürfte sich die Situation mangels Lärmschutz im westlichen Teil der Autobahn weiter zuspitzen.</p>	<p>Im Rahmen des durchgeführten Bebauungsplanverfahrens S-87-96 zwischen Laubenhaid- und Nördlinger Straße wurde im Jahre 1997 ein Lärmschutzgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung der Insumma Umwelt GmbH i.d.F. vom 10.02.1997. Nach Berücksichtigung aller örtlichen Gegebenheiten ist der Gutachter zum Ergebnis gekommen, dass für die Bebauung im Bereich der Laubenhaidstraße keine Lärmschutzvorkehrungen notwendig sind. Das geplante Gebiet liegt noch weiter entfernt von der Nördlinger Straße und der Autobahn. Im weiteren Verfahren werden noch die Aussagen aus den o.g. Lärmschutzgutachten auf ihre Gültigkeit überprüft. Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p> <p>Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur 6-streifigen Ausbau der Autobahn A6 durchgeführte Lärmschutzberechnung lässt erkennen, dass keine passiven Schallschutzvorkehrungen resultierend aus dem Lärm der Autobahn für die Gebiete weiter als Gebiet „Am Hohen Hof“ erforderlich sind.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Geordnete städtebauliche Entwicklung In Bezug auf die Autobahn zeigt sich exemplarisch auch die ungeordnete städtebauliche Entwicklung. Bekanntlich soll die Autobahn ausgebaut und umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Mangels Bebauung wird im westlichen Teil der Autobahn keine Lärmwand errichtet. Während die Stadt noch hoffte, dass zumindest bis Kammersteiner Land Flüsterasphalt verbaut wird, wurde dies durch die zuständigen Behörden nicht umgesetzt. Die Stadt Schwabach entschied sich, dies zu akzeptieren. Wäre schon damals öffentlich über das jetzige Baugebiet diskutiert worden, wäre die Entscheidung möglicherweise anders ausgefallen.</p>	<p>Der 6-steifiger Autobahnausbau A6 wurde im eigenen Planfeststellungsverfahren geregelt. Er ist nicht Gegenstand dieser laufenden Planung</p>
<p>Am Hohen Hof Verwunderlich ist, wie die Ausführungen unter 13. Bodenordnende Maßnahmen in die Begründung mit ökologischer Bilanzierung gekommen sind. Wenn es dort heißt: „Die im Planbereich liegende Erschließungsfläche der Straße Am Hohen Hof[...]“ ist wohl ein anders Verfahren gemeint. Die Verantwortlichen haben jedenfalls nur wenige Zentimeter weiter unten unterschrieben.</p>	<p>Im Punkt „Bodenordnenden Maßnahmen“ wurde die Straßenbezeichnung berichtigt.</p>
<p>saP Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist fehlerhaft. Ausweislich der dort angegebenen Datengrundlage wurde verschwiegen, dass die Stadt in unmittelbarer Nähe ein größeres Gewerbegebiet plant und ausweisen wird. Es ist verwunderlich, dass dem Gutachter nicht auch die Planunterlagen für den Gewerbepark ausgehändigt wurden. Hierdurch ist das Gutachten nicht verwertbar und unbrauchbar. Der Gutachter geht in zahlreichen Punkten darauf ein, wie die Situation im Umkreis von 1-3 km vom Baugebiet entfernt ist. Hierein fällt jedoch das neue Gewerbegebiet. An verschiedenen Stellen wird ausgeführt, dass Tiere in angrenzende Gebiete ausweichen können. Dies ist allerdings unter Berücksichtigung des Gewerbeparks problematisch. Für das artenschutzrechtliche Gutachten ist nämlich nicht nur relevant, dass in dem vom Gutachten berücksichtigten Umkreis eine Bebauung „durch Gewerbe vorliegen wird, sondern auch, dass durch den Betrieb tagsüber und nachts erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Fauna besteht. Selbst die an den Gewerbepark angrenzenden Flächen werden möglicherweise durch Lärmentwicklung vom Gewerbepark nicht für Tierarten als Rückzug in Betracht kommen.</p>	<p>Das beauftragte Planungsbüro (Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft) untersuchte die für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlichen Belange. Dem Gutachter wurden die Ergebnisse aus der saP „Gewerbegebiet West“ zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die saP wurde abschließend von der Unteren Naturschutzbehörde geprüft. Nach der erfolgten Prüfung wurden die Ergebnisse der saP in die Planungsunterlagen eingearbeitet.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Hinzu kommt, dass im Rahmen der Gutachten für den Gewerbepark die Bebauung im jetzt vorliegenden Gebiet ebenfalls nicht berücksichtigt wurde. Obwohl die Stadt fast angrenzend zwei große Vorhaben fast zeitgleich verwirklichen möchte, wurden zwei selbständige Gutachten erholt und den Gutachtern jeweils vom anderen Vorhaben nichts gesagt.</p> <p>Es muss behauptet werden, dass der Gutachter bei Kenntnis des Gewerbegebietes ganz andere Ausführungen über die Rückzugsgebiete und die Tierpopulationen gemacht hätte.</p>	
<p>Die Planungen sind in erheblichen Maße unausgewogen und offenbar zahlreiche unüberbrückbare Fehler und Mängel. Nicht zuletzt wird die Planung sogar losgelöst von den Vorgaben der gewählten Stadträte betrieben. Insoweit ist nicht ersichtlich, warum der Plan nicht zumindest dem Stadtrat vorgelegt wird.</p>	<p>Die, im Vorentwurfsstadium der Planung erkannten Probleme wurden weitestgehend gelöst. Der geänderte bzw. ergänzte Bebauungsplanentwurf wird jetzt dem Planungs- und Bauausschuss zur Billigung vorgelegt. Gleichzeitig führt er die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (s. Abwägungsempfehlung) durch.</p> <p>Die Entscheidung obliegt diesem Gremium.</p>
<p>Dr. Robert und Christine Krieg (29.12.2014)</p>	
<p>Weiterhin ist zu befürchten, dass dieses Baugebiet ein erster Schritt zur Bebauung der gesamten Laubenhaid ist, da der Eingriff durch die Erschließung von kleineren Teilgebieten jeweils einen Eingriff darstellt, der für sich genommen eher zu rechtfertigen ist als die Erschließung des gesamten Areals. Dieser Eingriff wäre nach den gesetzlichen Vorgaben nicht durchsetzbar. Die schrittweise Erschließung beginnend mit dem Baugebiet „Am Dillinghof“ ist daher der Anfang vom Ende. Die Versiegelung dieser Fläche ist nicht gerechtfertigt und könnte durch die Erschließung anderer weniger schützenswerter Flächen verhindert werden.</p>	<p>Eine weitere Erweiterung des geplanten Baugebietes Richtung Uigenauer Weg ist nicht vorgesehen</p> <p>Die Entwicklung dieser Flächen am Uigenauer Weg ist nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p>Die Bebauung des Gebietes wird geplant ohne geprüft zu haben wie sich die Bebauung klimatisch auswirkt, nachdem seit der gutachterlichen Überprüfung aus dem Jahr 1989 weitere Maßnahmen wie der Bau der Wildbirnensiedlung, das Gewerbegebiet auf dem Gelände Stollar an der Autobahn sowie der Bau des Dammes im Wiesengrund in Verlängerung des Siechweihergrabens durchgeführt wurden. Die Grün- und Ackerflächen westlich der Brandenburger Straße sind bekanntermaßen ein für das Klima der ganzen Stadt wich-</p>	<p>Zur klimatischen Situation im Planungsgebiet wurde im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.</p> <p>Die Auseinandersetzung mit den Belangen des Natur und Landschaftsschutzes erfolgte im Umweltbericht, der Teil B der Begründung bildet. In diesem Zusammenhang wird auf diesen</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
tiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Eine weitere Bebauung wird sich vermutlich negativ auswirken, was nicht berücksichtigt wird.	Umweltbericht verwiesen. Dem Einwand wird nicht entsprochen.
Der Lebensraum für Feldlerche und Fledermaus wird zerstört.	Für die in der saP genannten Arten (Fledermausarten und Feldlerche) sind die im Punkt 8.4 des Umweltberichtes vorgeschriebene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Maßnahmen erforderlich. Der Anregung wird wie oben geschildert Rechnung getragen.
Die Verkehrsanbindung des geplanten Baugebietes ist nicht gesichert. Die Anwohner Laubenhaidstr. und Dillinghofweg werden zusätzlich mit Lärm und Verkehr belastet, eine geordnete Verkehrsführung ist wegen Überlastung der vorhandenen Straßen nicht gewährleistet. Bereits behindern parkende Fahrzeuge aus Platzmangel die Durchfahrt, so dass bei erhöhtem Verkehrsaufkommen durch über 40 zusätzliche Haushalte mit einem Zusammenbruch des Verkehrs auf den Zufahrtswegen zu rechnen ist. Zudem bestehen erhebliche Sicherheitsbedenken, da Rettungsfahrzeuge keine gesicherte Durchfahrtsmöglichkeit haben.	Zum Thema Verkehrsanbindung/ Verkehrslärmbelastung wurde im Punkt B Stellung genommen. Dem Einwand wird nicht entsprochen.
Das Gebiet wurde als Gebiet für „Junge Familien“ angepriesen und im Wahlkampf propagiert. Eine Begrenzung auf junge Familien dürfte aus EU-rechtlichen Gründen nicht möglich sein. Vorgaben für die Vergabe wurden seitens der Politik nicht gemacht. Es besteht daher weder ein Grund noch eine Notwendigkeit ein weiteres Baugebiet auszuweisen.	s. Punkt G dieser Abwägungsempfehlung. Dem Einwand wird nicht entsprochen.
Die städtischen Flächen des Baugebietes wurden mit Steuergeldern erworben ohne zuvor mit den Eigentümern die Möglichkeit einer Erschließung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auszuschöpfen. Es wurden somit unnötiger Weise, sogar möglicherweise rechtswidrig {Gemeindeordnung Art. 74), öffentliche Gelder, den Kaufpreis gibt die Stadt nicht bekannt, verausgabt, die in der Weise refinanziert werden sollen, indem Grundstücke „verbilligt“ an sogenannte „Junge Familien“ vermarktet werden. Damit erfolgt ein Verkauf unter Marktpreis, der zu erheblichen Wertsteigerungen bei den Käufern führen kann, die somit Kapitalbildung auf Kosten der Mitbürger und Steuerzahler betreiben, die selber Grundstücke nur zu Marktpreisen erwerben können. Dieses Engagement der Stadt erfolgt ohne jegliche Grundlage und obwohl bereits eine Wohnbauförderung des Freistaates besteht, nach der die Stadt rund eine Million erhalten hat, die nach entsprechenden Kriterien zu verteilen sind, so der Stadtblick vom 12. März 2014.	Ein Abschluss eines städtebaulichen Vertrages war hier nicht notwendig, da die Flächen westlich des öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges sich in städtischer Hand befinden. Auch für das Grundstück Fl.Nr 1131/2 bestand, über die, im Bebauungsplan hinausgehende Festlegungen kein Regelungsbedarf. Die Kosten, die durch die Ausweisung des neuen Baugebietes Am Dillinghof hervorgerufen werden, werden auf die Grundstückspreise umgelegt. Dem Einwand wird nicht entsprochen. Die Grundstücksgeschäfte sind nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens sowie der 2. Teiländerung des FNP-Verfahrens. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Die im geplanten B-Plan ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind völlig unzureichend. Angesprochen sind Flächen, die sowieso von Bebauung freizuhalten sind, da Schutzgebiet. Wegen des angrenzenden neuen Gewerbegebietes besteht der Bedarf weiterer erheblicher Ausgleichsflächen. Das Gebiet „ Am Dillinghof“ wäre ein geeignetes Ausgleichsgebiet, zumal es nunmehr städtisch ist und damit der Stadt zur Verfügung steht.</p>	<p>Die Prüfung der vorgelegten Ausgleichsflächen erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.. Mit der Entwicklung dieses Standortes wird der ökologische Ausgleich direkt auf den am Talraum des Siechweihergabens angrenzenden Teilflächen der FI.Nr. 1095 und 1094 erbracht. Durch die geplanten Maßnahmen „Entwicklung einer extensiven Wiese“ können die o.g. Flächen zeitnah ökologisch aufwertet werden. Dem Einwand wird nicht entsprochen. Die Erweiterung des Gewerbebeparks West ist nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die inhaltliche Abarbeitung der betroffenen Belange (hier ökologischer Ausgleich) wird im eigenständigen noch einzuleitenden Bebauungsplanverfahren für die Erweiterung des o.g. Gewerbegebietes erfolgen. Die Inhalte der o.g. Erweiterung des Gewerbebepark sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p>Die Stadt setzte sich mit der Maßnahme „Am Dillinghof“ in Widerspruch zu Stadtratsbeschlüssen. Der Stadtrat hat der Einrichtung eines städtischen Klimamanagers zugestimmt. Gleichzeitig sollen klimatisch relevante und hochwertige Flächen versiegelt werden. Dies stellt eine widersprüchliche Vorgehensweise dar. Der Klimamanager sollte eigentlich dazu da sein unnötige Versiegelung von Naturflächen zu verhindern.</p>	<p>Die Aufgaben des Klimamanagers wurden kurz im Schwabacher Tagblatt am 24.01.2015 umrissen. Es wird auf diesen Artikel Bezug genommen Es ist nicht die Aufgabe des Klimaschutzmanagers die Versiegelung der Fläche zu verhindern. Die Auseinandersetzung mit diesem Belang erfolgt in diesem Bebauungsplanverfahren. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Möglichkeiten der Nachverdichtung wurden nicht geprüft und ausgelotet.</p>	<p>Stadtplanungsamt prüft fortlaufend die Nachverdichtungsmöglichkeiten sowohl im Bereich der rechtsgültigen Bebauungspläne als auch auf den einzelnen Grundstücken. Darüber hinaus wird im Rahmen der Fortschreibung des erstellten Baulückenkatasters weiterhin die Befragung der Grundstückseigentümer durchgeführt. Auch diese Untersuchungen haben jedoch bisher gezeigt, dass keine ausreichend große Flächen für Umsetzung eines derartigen Projektes zur Verfügung stehen. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Im B-Plan werden Wege als versiegelte Fußwege, etwa am östlichen Rand des Baugebie-</p>	<p>Es wird auf dem Punkt H dieser Abwägungsempfehlung verwie-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>tes ausgewiesen, deren Flächen nicht im Eigentum der Stadt stehen. Derzeit handelt es sich um unbefestigte Wege, die öffentlich genutzt werden. Eine Versiegelung ohne Zustimmung der Eigentümer ist nicht möglich. Gespräche wurden mit unterzeichnenden Eigentümern wie wohl auch mit anderen Eigentümern des Weges nicht geführt.</p>	<p>sen.</p>
<p>Claudia Schier (30.12.2014)</p>	
<p>Hiermit möchte ich meine vorrangigen Einwendungen zur Bebauung rund um mein Grundstück darlegen Als Anwohner der Brandenburger Straße halte ich die zusätzliche Belastung durch die Erschließung dieses Baugebietes für unzumutbar. Der Gestaltung des Baugebietes ist in keiner Weise zuzustimmen. Mit welchem Recht müssen wir mit vorgeschriebener Bauweise von Bungalows mit Walmdach jetzt einer angrenzenden Bebauung mit 2-geschössiger Bauweise zustimmen? Gerade bei unserer Bauweise wäre die vorgeschlagene eine absolut erdrückende Bebauung. Ich mache mir dabei durchaus berechtigte Sorge und habe Angst um den Schutz meiner Privatsphäre. Zudem ist wohl bei einer so nahen Bebauung auch die Standfestigkeit der erhaltenswerten Eiche auf dem Nachbargrund äußerst gefährdet. Da unser Walmdachbungalow fast zur Hälfte durch den Baum überdeckt wird, sehe ich mich erheblich dadurch bedroht. Ich fordere meine Einwendungen ernst zu nehmen und bei Entscheidungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Zum Thema Verkehrsanbindung / Verkehrsbelastung wird auf dem Punkt B dieser Abwägungsempfehlung verwiesen.</p> <p>Der gewählte städtebauliche Konzept mit eingeschossigen Gebäuden am Rand der Bebauung und zwei geschossiger Bebauung im Kernbereich der Planung wurde in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplanes (zweigeschossige Gebäude) und zur Ausgestaltung des neuen Ortsrandes (als Übergang zur freien Landschaft eingeschossige Gebäude) entwickelt.</p> <p>Die gewählte leichte Verdichtung der Bebauung in Kernplanungsgebiet entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden und der Zielsetzung des Bebauungsplanes.</p> <p>Auch die gewählte Dachneigung der Satteldächer orientiert sich an den in der Umgebung vorhandenen Wohngebäuden</p> <p>Im Bebauungsplan S-4-62 können zweigeschossige Wohngebäude verwirklicht werden. Die gewählte leichte Verdichtung der Bebauung in Kernplanungsgebiet entspricht sowohl den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes S-4-62 wie auch dem Gebot des sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden und der Zielsetzung des Bebauungsplanes</p> <p>Es handelt sich bei der Neubebauung um einen neu definierten Ortsrand. Die bestehende und gewachsene Wohnbebauung westlich der Brandenburger Straße wird in der Summe als ein Teil der Gesamtsiedlung westlich der Brandenburger Straße betrachtet.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	<p>Die Standfestigkeit der Eiche wurde bereits im Vorfeld der Ausarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfes geprüft. Daraus ergaben sich keine Beanstandungen. Die Eiche ist ein Teil des kartierten Biotops ABSP-Nr.380, die zu erhalten ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern den Erhalt dieser Eiche mit einem 11.0 m Schutzbereich (ca. Traukronenbereich). An diese Festsetzung der Erhalt der Eiche wird festgehalten. Den Einwänden werden nicht entsprochen.</p>
Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (17.12.2014)	
<p>Unter Verweis auf die bisher im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen bestehen gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken.</p>	
<p>Der Ausweisung der kompletten Erschließungsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird zugestimmt, ebenso der Einbeziehung der Mülltonnenstellplätze in den Straßenbereich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Die genaue Straßenführung im Bereich der Fl.Nr. 1131/2 Gemarkung Schwabach ist noch vertraglich sicherzustellen. Um zeitnahe Überlassung eines Grunderwerbsplans wird gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die vertraglichen Vereinbarungen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Nach der Fassung des abschließenden Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat wird der Bebauungsplan dem betroffenen Amt für weitere Vertragsvereinbarungen überlassen. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Kritisch wird, schon unter dem Gesichtspunkt einer erfolgreichen Vermarktung, der Ausschluss von alternativen Heizmöglichkeiten gesehen. Schon im Hinblick auf die Energieeinsparverordnung erscheint der Ausschluss von u.a. Wärmepumpen, Solaranlagen sowie Kaminen und Öfen in diesem Baugebiet nicht zeitgemäß. Der zukünftige Käufer hat nicht mehr die Möglichkeit, eine individuelle Wärmeversorgung bzw. Maßnahmen zur Energieeinsparung zu verwirklichen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Wärmeenergieversorgungskonzept ist ein Aspekt des energetischen Leitgedanke, der Teil der Zielsetzung des aufgestellten Bebauungsplanes bildet. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
Bauverwaltungsamt (18.12.2014)	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Zu den vorliegenden Planunterlagen möchten wir anmerken, dass der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg mit der Fl.Nr. 1094/2 nicht wie in den Hinweisen dargestellt (graue Signatur) eine private Verkehrsfläche ist, sondern eine öffentlich gewidmete Fläche. Es handelt sich hier um einen öffentlichen Feld- und Waldweg, der sich im Eigentum der Anlieger befindet.</p>	<p>Der Anregung wurde Rechnung getragen. Der bisher als öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg wird auf der gesamten Länge der eingetragenen Widmung als öffentlicher Rad- und Fußweg festgesetzt. In dieser Abwägungsempfehlung zu den eingegangene Stellungnahme wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass eine geplante Aufstufung dieses Weges entlang der westlichen Abgrenzung der bestehenden Bebauung an der Brandenburger Straße verbunden mit den baulichen Veränderungen grundsätzlich zunächst nur mit der Zustimmung der angrenzenden Grundstückseigentümer möglich ist. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Von Belang für Amt 40 ist auch die Zuordnung und Festsetzung der Ausgleichsflächen. Da es sich hier um ein sehr komplexes Thema handelt, muss genau betrachtet werden, ob der Bebauungsplan die problemlose Anwendung der Erschließungsbeitragssatzung und der Naturschutzkostenerstattungssatzung ermöglicht. Für die Prüfung dieser Problematik und anschließender Stellungnahme bitten wir urlaubsbedingt um eine Verlängerung der Frist bis zum 16.01.2015.</p>	<p>Diese Problematik wurde zusammen mit Amt 40 besprochen. Die Erstattung der Kompensationsmaßnahmen wird sich nach der Naturschutzkostenerstattungssatzung richten. Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplan auch so wiedergegeben. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Jugendamt (17.03.2015)</p>	
<p>Bezugnehmend auf unsere Stellungnahmen vom 08.02.2013 und 02.05.2014, sowie auf die Abwägungen des Stadtplanungsamtes, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände oder Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan. Vollständigkeitshalber weisen wir darauf hin, dass der auf Seite 44 der Stellungnahme des Planungsamtes (siehe Anlage) erwähnte Spielplatz nicht mehr existiert.</p>	<p>Die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 07.10.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen (s. nachstehende zitierte Stellungnahme in grauer Schrift).</p> <p>Der Kinderspielplatz „Am Siechweiher“ wurde im Rahmen der Renaturierungsmaßnahmen vorübergehend still gelegt. Es ist vorgesehen diesen Kinderspielplatz wieder aufzubauen. Darüber hinaus befinden sich in fußläufiger Entfernung zwei weitere Kinderspielplätze im angrenzenden Wohngebiet „Wildbirnenweg“. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.05.14</p>	
<p>Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 08.02.2013 begrüßen wir die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Baugebiet und regen zusätzlich an, die</p>	<p>Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird ein Kinderspielplatz für Kleinkinder festgesetzt. Ein anderer Standort für</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>vorgesehene Fläche nach Möglichkeit in zentraler Lage zu positionieren und bei der Gestaltung auf ihre Attraktivität auch für ältere Kinder sowie als Treffpunkt für alle Generationen wert zu legen.</p>	<p>die Unterbringung einer solchen Einrichtung wurde, trotz der geführten Grunderwerbsgespräche mit dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1131/2, nicht gefunden.</p>
<p>Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenrat (17.03.2015)</p>	
<p>Von Seiten des Seniorenrates bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Einwände.</p> <p>Als Fachstelle Seniorenarbeit der Stadt Schwabach verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 29.04.2014 insbesondere zu folgenden Punkten:</p>	<p>Die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 07.10.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen (s. nachstehende zitierte Stellungnahme in grauer Schrift).</p>
<p><i>Wohnen im Alter</i></p> <p>Grundsätzlich ist ein Bauen für junge Familien positiv zu bewerten. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist es jedoch sinnvoller, in den Wohngebieten eine Altersdurchmischung anzustreben. So kann Nachbarschaftshilfe (z.B. Leihoma, Hausaufgabenhilfe, Hilfen für ältere Menschen u.ä.) und ein Miteinander der Generationen gefördert und eine Überalterung des Wohngebietes nach ca. 30 Jahren vermieden werden. Dies wird auch im Seniorenpolitischen Gesamtkonzept so formuliert.</p> <p>Es wäre zu überprüfen, ob sich die Bauflächen nicht auch für Geschosswohnungsbau, in dem auch barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen entstehen müssten, genutzt werden könnte.</p> <p>Grundsätzlich ist bei der Erstellung von Neubauten (auch Einfamilienhäusern) wichtig, dass sie barrierearm bzw. -frei sind, um im Alter einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Der künftige Bauträger sollte darauf entsprechend hingewiesen werden.</p>	<p>Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser geplant. Andere Wohnformen fügen sich nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur der Umgebung ein. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Nach dem geltenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB können keine Vorgaben bezüglich der Barrierefreiheit der einzelnen Gebäude gemacht werden. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p><i>Stadtteileinrichtungen</i></p> <p>Für eine generationenübergreifende Begegnungsstätte sollte eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme ist nicht genügend konkretisiert im Hinblick auf die Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche. Es kann schon jetzt aber gesagt werden, dass die geplante Bebauung kein Erfordernis auslöst, eine Gemeinbedarfsfläche einzuplanen. Durch die Randlage in Bezug auf die gesamte Siedlung westlich der Steinmarkstraße ist ein Standort zur Errichtung einer Gemeinbedarfsfläche nicht gut geeignet und wenig attraktiv. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Begegnungsmöglichkeiten Die vorgesehene Spiel- und Freiflächen sollte nicht im Nordwestteil des Planungsgebietes, sondern in zentraler Lage positioniert sein, damit sie mehr als „Dorfplatz“ und somit als Begegnungsmöglichkeit für alle Generationen fungieren kann.</p>	<p>Der Kinderspielplatz soll, seiner Zweckbestimmung nach, Kindern dienen. Ein zentraler Begegnungsort für alle Generationen ist auf Grund der Größe des Gebietes (geplante 40 Wohneinheiten) nicht geplant. Der Anregung wird nicht entsprochen</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>1.) Wohnen im Alter Grundsätzlich ist ein Bauen für junge Familien positiv zu bewerten. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist es jedoch sinnvoller, in den Wohngebieten eine Altersdurchmischung anzustreben. So kann Nachbarschaftshilfe (z.B. Leihoma, Hausaufgabenhilfe, Hilfen für ältere Menschen u.ä.) und ein Miteinander der Generationen gefördert und eine Überalterung des Wohngebietes nach ca. 30 Jahren vermieden werden. Dies wird auch im Seniorenpolitischen Gesamtkonzepts so formuliert. Es wäre zu überprüfen, ob sich die Bauflächen nicht auch für Geschosswohnungsbau, in dem auch barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen entstehen müssten, genutzt werden könnte. Grundsätzlich ist bei der Erstellung von Neubauten (auch Einfamilienhäusern) wichtig, dass sie barrierearm bzw. -frei sind, um im Alter einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Der künftige Bauträger sollte darauf entsprechend hingewiesen werden.</p>	<p>Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser geplant. Andere Wohnformen fügen sich nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur der Umgebung ein. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Nach dem geltenden Festsetzungskatalog des §9 BauGB können keine Vorgaben bezüglich der Barrierefreiheit der einzelnen Gebäude gemacht werden.</p>
<p>2.) Stadtteileinrichtungen Für eine generationenübergreifende Begegnungsstätte sollte eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme ist nicht genügend konkretisiert im Hinblick auf die Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche. Es kann schon jetzt aber gesagt werden, dass diese geplante Bebauung kein Erfordernis auslöst, eine Gemeinbedarfsfläche einzuplanen. Durch die Randlage in Bezug auf die gesamte Siedlung westlich der Steinmarkstraße ist ein Standort zur Errichtung einer Gemeinbedarfsfläche nicht so gut geeignet und wenig attraktiv. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>3.) Versorgungseinrichtungen Abfallbeseitigung: Für ältere Menschen kann es sehr beschwerlich sein, Mülltonnen an eventuell vorgesehene Sammelplätze zu bringen. So sollten unbedingt ausreichende Anfahrtsmöglichkeit im Wohngebiet geschaffen werden.</p>	<p>Die Straßen sind so dimensioniert, dass die Mülltonnen direkt vom Haus angedient werden können. Die Ausnahme bilden nur die Doppelhäuser, im Kernplangebiet. Dort werden die Tonnen an Tag der Müllabfuhr direkt an Straßenrand gestellt werden</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	müssen. Der Anregung wird entsprochen.
<p>4.) Begegnungsmöglichkeiten Die vorgesehene Spiel- und Freiflächen sollte nicht im Nordwestteil des Planungsgebietes, sondern in zentraler Lage positioniert sein, damit sie mehr als „Dorfplatz" und somit als Begegnungsmöglichkeit für alle Generationen fungieren kann.</p>	<p>Der Kinderspielplatz soll, seiner Zweckbestimmung nach, Kindern dienen. Ein zentraler Begegnungsort für alle Generationen ist auf Grund der Größe des Gebietes (geplante 40 Wohneinheiten) nicht geplant.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>5.) Der Seniorenrat nimmt wie folgt Stellung: Der Seniorenrat, stimmt dem erweiterten Geltungsbereich zu. Der Seniorenrat wünscht sich eine Wohnbebauung für Jung und Alt. Bei den Häuserformen sollten, wenn möglich, Einliegerwohnung vorsehen werden.</p>	<p>Diesem Gedanken wurde bei der Planung Rechnung getragen. Es ist vorgesehen, pro Gebäude 2 Wohneinheiten zuzulassen. D.h. die Errichtung einer Einliegerwohnung wäre damit möglich.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen.</p>
<p>Tiefbauamt (26.11.2014)</p>	
<p><u>Sachgebiet Stadtentwässerung</u> Die Plangebiete sollen nach wie vor im Trennsystem entwässert werden. Ein wasserrechtlicher Bescheid für die Einleitung von Niederschlagswasser aus den Baugebieten „Am Dillinghofweg" und „Wildbirnenweg" in den Siechweihergraben durch die untere Wasserrechtsbehörde, Umweltschutzamt, liegt noch nicht vor. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist auch ein BHKW mit Wärmeleitungen vorgesehen. Dies bedeutet, dass zu den üblichen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom, Telekom und Beleuchtung), der geplanten Trennkanalisation mit getrennten Leitungen für Schmutz- und Regenwasser einschließlich Schachtbauwerken noch zwei Wärmeleitungen (Vor- und Rücklaufleitung) kommen. Bei der fachgerechten Verlegung der Sparten kann es im Bereich der 4 m breiten Stichwege unter Umständen zu Platzproblemen kommen. Eine endgültige Festlegung der Sparten und deren Unterbringung im öffentlichen Straßenraum kann erst in Abstimmung aller Leitungsbetreiber im Zuge der Straßenausbauplanung getroffen werden. Im Vorfeld der Straßenplanung wurde bereits eine Leitungstrasse für die Ableitung von Oberflächenwasser im Bereich eines Straßentiefpunktes festgelegt, um infolge der starken Hangneigung einer Überschwemmungsgefahr für die angrenzenden Baugrundstü-</p>	<p>Die Hinweise des Tiefbauamtes wurden vollinhaltlich in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Die Verlegung der Versorgungsstrassen inklusiv Fernwärmeversorgungsleitungen wurde mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Die ersten Vorgespräche im Rahmen der Erstellung einer Straßenausbauplanung sind erfolgt. Daraus hat sich ergeben, dass der ursprünglich mit 3.0 m geplante Fußweg Richtung Hohlweg auf 4.0 m verbreitet werden muss um alle erforderlichen Versorgungssparten dort unterzubringen. Diese Änderung wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Trasse für die Ableitung von Oberflächenwasser im Bereich eines Straßentiefpunktes wurde bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Der Anregung wird entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
cke vorzubeugen.	
<p><u>Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau</u> Die Straßenbreite sollte gern. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mindestens für den Begegnungsfall Müllfahrzeug/PKW ausgelegt werden. Dies würde eine Mindestbreite für die Fahrbahn von 5,50 m bedeuten.</p>	<p>Die festgesetzten Straßenquerschnitte richten sich nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06. Die Radien und Fahrbahnbreiten sind auch für ein 3 bzw. 4-achsige Müllfahrzeug knapp aber ausreichend bemessen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass bei diesem Konzept der sparsamen Erschließung, an einigen Stellen im Straßenraum (die der Verkehrsberuhigung dienen sollen) der häufigere Begegnungsverkehr Pkw /Lkw bzw. Pkw /Pkw nur unter verminderter Geschwindigkeit möglich ist. Dabei werden Komfortverluste bei Begegnungsverkehr Lkw/Lkw in Kauf genommen. Der Anregung wird im Umfang der getroffenen Festsetzungen für die Dimensionierung des Straßenraumes Rechnung getragen.</p>
<p>Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p>	
<p>1. Sachgebiet Stadtentwässerung Das geplante Baugebiet „Am Dillinghof“ ist nach den Vorgaben des Landesamtes für Wasserwirtschaft im Trennsystem zu entwässern, wobei das Niederschlagswasser in den nahe liegenden Siechweihergraben, einem Gewässer III. Ordnung, eingeleitet werden kann. Für die geplante Einleitung des Niederschlagswassers in die dort bestehenden Regenrückhalteteiche zum Siechweihergraben, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. In Folge der Bebauungsplanänderungen und -erweiterungen und den damit verbundenen Umplanungen, wird Amt 44 die Bauentwürfe für die Erschließungsanlagen erst dann in Angriff nehmen, wenn ein rechtsgültiger B-Plan verbindlich vorliegt. Hinsichtlich der von den Anwohnern gewünschten Baustraße über den Uigenauer Weg und angrenzende Ackerflächen zum Baugebiet wäre als Alternative noch folgender Vorschlag zu unterbreiten: Vor Baubeginn wird ein Fahrweg zum Baugebiet z. B. über Dillinghofweg und Brandenburger Straße festgelegt und entsprechend ausgeschildert. Nach Beendigung der Bautätigkeiten werden diese Straßen dann nach Bedarf ausgebessert und mit einer neuen Ober-schicht saniert. Im Vergleich zur Herstellung mit anschließendem Rückbau einer Baustraße wären hier die verwendeten Haushaltsmittel wertbringend und auch bürgernah einsetzbar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorgaben des Tiefbauamtes wurden in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet.</p> <p>Durch die empfohlene Maßnahme wären die, von den Bürgern angesprochene Konflikte in Bezug auf den Baustellenverkehr nicht gelöst. Deshalb wird an der vorgesehen Lösung der Errichtung einer Baustraße vom Uigenauer Weg bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches der Planung festgehalten. Dadurch wird das vorhandene Gebiet vom Baustellenverkehr weitestgehend ent-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	lastet. Der Anregung wird nicht entsprochen.
<p>2. Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau „ Die Straßenbreite sollte gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) mindestens für den Begegnungsfall PKW / Müllfahrzeug ausgelegt sein. Dies würde eine Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m bedeuten. Der kombinierte Geh- / Radweg mit anschließender Feldzufahrt (Nord-West-Ecke, Fl.Nr. 1094/2) sollte wenigstens 3,0 m breit sein, um von entsprechenden Fahrzeugen genutzt werden zu können. Bei der Anlage von Parkplätzen empfehlen wir, nicht nur die Mindestabmessungen vorzusehen, sondern so zu planen, dass ein komfortables Ein- und Ausparken, sowie Ein- und Aussteigen ermöglicht wird. Auf die Einhaltung ausreichend großer Radien in Einmündungs- und Kurvenbereichen wird hingewiesen.</p>	<p>Die festgesetzten Straßenquerschnitte richten sich nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06). Die Radien und Fahrbahnbreiten sind auch für ein 3 bzw. 4-Achser Müllfahrzeug knapp aber ausreichend bemessen. Der Anregungen wurde Rechnung getragen, die geplante Wegeverbindung nach Norden hin wurde auf 3,0 m verbreitet, um u.a. dort auch die erforderlichen Leitungen unterzubringen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausarbeitung einer konkreten Straßenausbauplanung berücksichtigt.</p>
-----Ende der Abwägungstabelle	