

Bebauungsplanverfahren S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach (08.04.2016)	
Mit den o.a. Planungen besteht Einverständnis. Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden dadurch nicht berührt.	Kenntnisnahme
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg (11.04.2016)	
Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler besteht Einverständnis. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und ggf. Veranlassung.	Kenntnisnahme
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach (11.04.2016)	
Der vorliegende Bebauungsplan verfehlt leider ein unter 2. Absatz 5 der Begründung genanntes Planungsziel: „Eine Verdichtung der Bebauung soll ermöglicht werden, aber nicht durch eine Bebauung in der zweiten Reihe.“ Mit der Einführung von Grüninseln im rückwärtigen Bereich wurde im Vergleich zum Vorentwurf (siehe Anlage 1 zur Begründung/ Baumanalyse-Bestand-Planung), der noch einen kompletten Schutz des Innenbereiches vor Bebauung vorsah, doch in einigen Grundstücken die Möglichkeit für eine Bebauung in zweiter Reihe gegeben. Das langfristig in einigen Grundstücken doch in zweiter Reihe gebaut werden soll, lässt auch der Absatz 11 auf Seite 6 der Begründung vermuten „Ein Neubau in zweiter Reihe ist erst in Folge zulässig.“	Der Anregung wird nicht entsprochen. Ein kompletter Ausschluss von Bebauung in zweiter Reihe ist nur im Bereich der grünen Höfe geplant. Auf den durchgängig bebaubaren Grundstücken ist eine Bebauung in zweiter Reihe zulässig- allerdings nur, wenn an die straßenseitige Baulinie herangebaut wird. Da der Innenbereich durch vorhandene rechtmäßig errichtete Bebauung bereits unterbrochen ist, wird der Schutz des Innenbereichs nur auf die „grünen Höfe“ beschränkt.
Die Änderung der bisherigen Planungsvorgabe von Geschossflächenzahl 0,4 auf Grundflächenzahl 0,4 ist de facto ein Verdoppelung der bebaubaren Fläche von 20 % des Grundstückes auf 40% des Grundstückes. Dazu kommt noch die im BauBVO festgelegte zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 %. In den meisten Fällen ist somit eine	Der Anregung wird nicht entsprochen. -Ja, im Bereich des bisherigen B.-Planes wird eine Verdoppelung der GRZ geplant. Auch richtig ist, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 um bis zu 50% durch mitzurechnende baul. Anla-

Anregungen

Abwägungsvorschläge

komplette Bebauung des freigegebenen Baufeldes möglich. Dies wird zur Folge haben, dass dann tatsächlich von der eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, den Vorgarten zu 50% zu befestigen und somit tatsächlich sehr viele der jetzt von der Straße sichtbaren Bäume, wohl in den meisten Fällen ersatzlos gefällt werden. Dies wird so nicht akzeptiert.

gen (Nebenanlagen, Garagen usw.) überschritten werden darf. Das ergibt dann eine GRZ von 0,6. Bisher konnten die überbaubare Grundstücksfläche nach alter BauNVO sogar zu 100% durch die mitzurechnenden baulichen Anlagen überbaut werden. Es ist das Planungsziel des B.-Planes, eine Innenentwicklung für ein zentral gelegenes und bereits erschlossenes Wohngebiet zu ermöglichen. In vielen Fällen ist die komplette Bebauung des Baufensters möglich. Durch die Ausweisung einer Baulinie als städtebauliches Planungsziel ist es unvermeidbar, dass von der Straße aus sichtbare Bäume entfallen (etwa ¼ der Grundstücke weisen als wertvoll kartierte Bäume im Vorgartenbereich auf). Ersatzpflanzungen ergeben sich aus der Baumschutzverordnung und den grünordnerischen Festsetzungen und Hinweisen im B.-Plan.

Angesichts des Zieles einen großen Anteil der gewachsenen Grünstruktur zu erhalten, ist unserer Meinung nach eine Grundflächenzahl von 0,3 in diesem Gebiet angemessen und würde trotzdem ein deutlich höheres Potential für eine Nachverdichtung einräumen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.
Die gewählte GRZ ohne Einschränkung der Überschreitung mit Nebenanlagen entspricht einer normalen städtischen Bebauung. Eine Verdichtung soll ermöglicht werden. Aus städtebaulichen Gründen ist das Gebiet für eine Verdichtung geeignet und die GRZ von 0,4 soll beibehalten werden. Die GRZ von 0,4 entspricht der für ein Wohngebiet üblichen Dichte. Eine Grundflächenzahl von 0,3 würde bei kleineren Grundstücken keine sinnvolle Bebauung mehr ermöglichen, bei den größeren Grundstücken wäre das Erweiterungspotential gering. Um einen möglichst großen Anteil gewachsener Grünstruktur zu erhalten, werden die 4 „grünen Höfe“ ausgewiesen. Ohne diesen B.-Plan könnten auch diese Bereiche mit bebaut werden.

Die unter C-b geforderte Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist, bei gärtnerischer Neuanlage ausreichend zu überprüfen. Es gibt im Stadtgebiet gerade in neuen Baugebieten eine große Anzahl von Grundstücken, wo auf die getroffenen Regelungen für die Bepflanzung in keiner Hinsicht eingegangen wird. Die Stadt sollte auf die Durchsetzung dieser Regeln Wert legen. Dies trifft ebenso auf die Vorgabe

Die Anregung wird berücksichtigt.
Die Umsetzung der genannten grünordnerischen Festsetzungen des B.-Planes wird durch die Stadt überprüft.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>zu, großkronige Bäume als Ersatz zu pflanzen. Die Zahl der großkronigen Bäume im Stadtgebiet ist deutlich rückläufig, mit all den bekannten Auswirkungen auf das städtische Klima und den Artenschutz.</p>	
<p>Die getroffene Einfahrtsregelung zum Schutze der Straßenbäume und die geforderte sockellose Ausführung der Abgrenzungen im Inneren des Planungsgebietes und die Begrünung von Flachdächern werden ausdrücklich begrüßt.</p>	Kenntnisnahme
<p>Im Planungsgebiet sind verschiedene Fledermausarten unterwegs. Die Erstellung einer SAP und die vollständige Kartierung der Bäume vor einer Baumaßnahme sind unerlässlich. Auf die möglichst umfassende Erhaltung der Bäume ist zu achten.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Eine saP soll nicht generell, sondern im Einzelfall im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahme durchgeführt werden. Eine Kartierung der Bäume und die Prüfung, ob eine saP erforderlich ist, sind im Vorfeld jedes Bauvorhabens durchzuführen. Im Bebauungsplan erfolgt dazu der entsprechende Hinweis. Dieses Vorgehen wird mit der Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde vom 29.03.2016 bestätigt. (s.u.)</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg (22.03.2016)</p>	
<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI W41532897, Roland Hübner vom 27.11.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die erwähnte Stellungnahme von 2012 ist nicht bekannt. Das Bebauungsplan- Verfahren läuft erst seit gefasstem Aufstellungsbeschluss vom September 2014.</p>
<p>Gemeinde Kammerstein (04.04.2016)</p>	
<p>Der Vorentwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans S-20-67 für das Gebiet „Theodor-Heuss-Straße/Lindenstraße“ der Stadt Schwabach wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 29. März 2016 behandelt. Die Gemeinde Kammerstein erhebt keine Einwände gegen den Vorentwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans S-20-67 für das Gebiet „Theodor-Heuss-Straße/Lindenstraße“ der Stadt Schwabach.</p>	Kenntnisnahme
<p>Gemeinde Rednitzhembach (18.03.2016)</p>	
<p>Einwände seitens der Gemeinde Rednitzhembach werden nicht erhoben, da wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.</p>	Kenntnisnahme

Anregungen**Abwägungsvorschläge**

Gemeinde Rohr (18.04.2016)	
Der Gemeinderat der Gemeinde Rohr hat das oben genannte Vorhaben der Stadt Schwabacht in seiner Sitzung am Dienstag, 12. April 2016 behandelt und ohne Debatte den folgenden Beschluss gefasst: "Zu der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans S-20-67 für das Gebiet "Theodor-Heuss-Straße/ Lindenstraße" der Stadt Schwabach werden seitens der Gemeinde Rohr im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB, keine Einwände erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt."	Kenntnisnahme
Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg (16.03.2016)	
Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB Keine eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren könnten Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen	Kenntnisnahme
Holluba-Rau, Karin – Pflegerin f. Umwelt, Naturschutz und Klima (11.04.2016)	
"Städte haben in Zeiten des Klimawandels mehr und mehr die Aufgabe das vorhandene Stadtgrün unter dem Aspekt von Klimaanpassung und Risikovorsorge zu betrachten und zu bewerten. Klimarelevante Funktionen von städtischem Grün sind: - Sauerstoffproduktion, und Verdunstung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit - Frisch- und Kaltluftentstehung zur Kühlung durch innerstädtisches Grün - Absorption und Filterung von Luftschadstoffen Stadtgrün ist multifunktional, ist ein positiver Imageträger, grüne Städte punkten im Standortwettbewerb. Stadtgrün fördert Erholung und Gesundheit, schafft Gestaltungsräume für alle Stadtbewohner, fördert ein gesundes Klima, den Erhalt der Biodiversität und dient zugleich der Luftreinhaltung, der Grundwasserneubildung und dem Schutz der Stadtböden. Grün in der Stadt ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu einer modernen, nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklungspolitik. Mit Stadtgrün ist Nachhaltigkeit erlebbar und erfahrbar." so das Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz. Die zunehmende Verstädterung macht deshalb den Erhalt von Freiflächen und urbanen	Kenntnisnahme

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Grün elementar für den Zusammenhalt und die Vorsorge etwa vor Klimarisiken.
Die zur Verdichtung vorgesehene Fläche weist eine sich über viele Jahrzehnte entwickelte Grünstruktur mit vielen Bäumen vor, die klimarelevant für das Binnenklima der Stadt ist. Eine Verdichtung um der Verdichtung willen ist also aus klimarelevanten Gründen nicht wünschenswert.
Deshalb muss die Grünstruktur und alle vorhandenen Bäume kartiert und ihre Vitalität beurteilt werden.

Über die überarbeitete Baumschutzverordnung wird, nachdem in dieser ein "grundsätzlich genehmigungsfreundlicher Vollzug" verankert werden soll, in diesem neu zu genehmigenden verdichteten B-Plan kein Baum zu retten sein.

Der B-Plan zur Nachverdichtung muss deshalb so gestaltet werden, dass alle vitalen Bäume erhalten bleiben. Die einzelnen möglichen Baufenster für Haupt- und Nebengebäude müssen notfalls einzeln so angeordnet werden, dass möglichst alle Bäume erhalten bleiben.

Der Anregung wurde bereits entsprochen: Die relevanten vitalen Bäume wurden kartiert. Im B.-Plan erfolgt zudem der Hinweis, dass mit dem Bauantrag/ Genehmigungsfreisteller der Baumbestand zu kartieren und darzustellen ist.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Die Baufenster sind so angeordnet, dass 4 „grüne Höfe“ entstehen. Damit befinden sich zumindest drei Teilbereiche mit kartiertem reichem Baumbestand außerhalb der Baugrenze. Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der Baufenster Bäume gefällt werden. Ersatzpflanzungen werden entsprechend der Baumschutzverordnung festgelegt bzw. die grünordnerischen Festsetzungen greifen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden und damit ist es unvermeidbar, dass nicht alle Bäume erhalten werden können. Es muss ein Kompromiss gefunden werden. Die Baufenster können nicht ausschließlich am vorhandenen Baumbestand ausgerichtet werden. Die Einzelbäume verfügen nicht über die städtebauliche Qualität, dass sie eine Standortbindung erfordern. Es kann nur festgelegt werden, dass insgesamt ein Grünanteil bestehen bleibt bzw. entwickelt wird. Dazu dienen die grünordnerischen Festsetzungen, die Ersatzpflanzungen entsprechend Baumschutzverordnung. Die Ausweisung der 4 „grünen Höfe“ dient dem Erhalt und der Entwicklung von Grün. Durch den vorliegenden B.-Plan tritt zumindest keine wesentliche Verschlechterung für den Baumbestand gegenüber dem Vorzustand ein. Innerhalb des rechtskräftigen B.-Planes war das Baufenster nicht begrenzt und im unbeplanten Bereich wäre entspr. §34 BauGB eine Bebauung entsprechend der

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Der Schutz der Bäume muss während der Bauzeiten gesichert und kontrolliert werden.	Dichte der Umgebung zulässig. Der Anregung wird entsprochen. Im B.-plan erfolgen Hinweise über Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes während der Bauzeit und bei Leitungsverlegungen.
Eine SAP-Prüfung zur Erfassung von geschützten Arten muss jetzt durchgeführt werden.	Der Anregung wird nicht entsprochen. Eine saP soll nicht generell, sondern im Einzelfall im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahme durchgeführt werden. Eine Kartierung der Bäume und die Prüfung, ob eine saP erforderlich ist, sind im Vorfeld jedes Bauvorhabens durchzuführen. Im Bebauungsplan erfolgt dazu der entsprechende Hinweis. Dieses Vorgehen wird mit der Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde vom 29.03.2016 bestätigt. (s.u.)
Grundsätzlich ist eine "maßvolle Verdichtung" im Innenstadtbereich ist wünschenswert, aber dazu müßte das Wort "maßvoll" klar definiert sein. Auch der Begriff "verträgliche" Verdichtung, der immer wieder in den Vorlagen genannt wird, ist kein klar zu definierender Begriff.	Der Anregung wird entsprochen. Maßvolle und verträgliche Verdichtung soll heißen, dass unter Berücksichtigung des Charakters des Gebietes verdichtet wird. So sollen durch die geplante Aussparung des Baufensters in Form der 4 „grünen Höfe“ Grünflächen im Quartiersinnern gesichert werden. Die 4 grünen Höfe werden für ein innenstadtnahes Baugebiet als maßvoll erachtet.
Industrie- und Handelskammer Nürnberg (05.04.2016)	
Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem IHK-Gremium vor Ort dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken keine Einwände aus gesamtwirtschaftlicher Sicht vorliegen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt eine Nachverdichtung einer Innenstadtlage dar. Dies entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und wird von uns begrüßt.	Kenntnisnahme
Kreishandwerkerschaft Mfr.-Süd, Schwabach (14.03.2016)	
Von unserer Seite bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg (09.03.2016)</p> <p>Von der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB haben wir Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich sind keine Versorgungsanlagen der Main-Donau Netzgesellschaft vorhanden.</p>	Kenntnisnahme
<p>Markt Wendelstein (13.04.2016)</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Bauleitplanverfahren. Es werde keine Einwendungen erhoben, da vom Markt Wendelstein wahrzunehmende Belange nicht berührt werden. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Beschluss unseres Bau- und Umweltausschusses vom 07.04.2016.</p>	Kenntnisnahme
<p>Planungsverband Region Nürnberg (16.03.2016)</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte. der beiliegenden Stellungnahme der Regionsbeauftragten.</p>	Siehe Stellungnahme Regionsbeauftragter
<p>Regionsbeauftragte für die Region Nürnberg (15.03.2016)</p> <p>Es wurde festgestellt, dass o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach - Bebauungsplan S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Theodor- Heuss-Straße/ Lindenstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine unwesentliche Änderung eines bereit rechtskräftigen Bebauungsplanes darstellt. - Als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist. <p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist daher nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
<p>Regierung von Mittelfranken, Ansbach (29.03.2016)</p> <p>Der in Kap. 5.4 Artenschutz des Entwurfs zum Begründungstext genannte Zeitraum für die Möglichkeit von Rodungen ist falsch bzw. missverständlich. Der Zeitraum der Brutzeit für Vögel erstreckt sich vom 1. März bis 30. September (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Demnach sind Rodungen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar un-</p>	Die Anregung wird berücksichtigt. Der erlaubte Rodungszeitraum wird in der Begründung entsprechend korrigiert. In den Hinweisen zur Satzung des B.-Planes ist der Zeitraum bereits entsprechend festgeschrieben.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
ter Beachtung des besonderen Artenschutzes (§§ 44 BNatSchG) erlaubt.	
Im Rahmen der Fällgenehmigung zur Entfernung eines Baumes ist von der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich Fledermäuse und Vögel eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu veranlassen ist.	Die Anregung wird berücksichtigt. Diese Formulierung ist sinngemäß in den Hinweisen zum B.-Plan bereits enthalten.
Regierung von Mittelfranken, Ansbach (30.03.2016)	
Mit dem o.a. Vorhaben soll das Ziel der Nachverdichtung in dem bereits bebauten Gebiet realisiert werden. Für den nördlichen Teil existiert bislang noch kein Bebauungsplan. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überarbeitet. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Areal als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entspricht dem Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsprogramms. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind daher nicht zu erheben.	Kenntnisnahme
Regierung von Mittelfranken, Ansbach (Gewerbeaufsichtsamt) (16.03.2016)	
Gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Arbeitsschutzes und der Sicherheitstechnik keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Staatliches Bauamt Nürnberg (07.03.2016)	
Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bestehen gegen die vorgelegte Änderung bzw. Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
Stadt Erlangen (11.03.2016)	
Keine Äußerung	Kenntnisnahme
Stadt Fürth (09.03.2016)	
Gegen die von Ihnen vorgelegte Planung im o. g. Bereich bestehen von Seiten der Stadt	Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Fürth <i>keine</i> Einwände.	
Stadt Nürnberg (21.03.2016)	
Gegen die o.g. Planung werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht.	Kenntnisnahme
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg (08.04.2016)	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Kenntnisnahme
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (09.03.2016)	
Wasserwirtschaftlich sensible Gebiete sind von der geplanten Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Es besteht Einvernehmen mit der geplanten Entwässerung. Es sind keine Gewässer in unmittelbarer Nähe, uns bekannte Überschwemmungsgebiete sind daher nicht betroffen.	Kenntnisnahme
WFW Zweckverband Wasserversorgung, Nürnberg (22.03.2016)	
Vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans S-20-67 sind weder bestehende, noch derzeitig geplante Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WFW betroffen. Der Zweckverband WFW erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Theodor-Heuss-Straße /Lindenstraße“ der Stadt Schwabach und verzichtet bei unverändertem Geltungsbereich auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	Kenntnisnahme
Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe, Wendelstein (01.03.2016)	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Der Zweckverband Schwarzachgruppe hat gegen die obengenannte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes S-20-67 keine Einwendungen. Der betreffende Bereich befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Schwarzachgruppe.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</p>	
<p>Untere Immissionsschutzbehörde (über Ref.2 05.04.2016)</p>	
<p>Stellungnahme ist entbehrlich, da Belange des Immissionsschutzes nicht tangiert sind (ausschließlich Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde (über Ref.2 05.04.2016)</p>	
<p>Die Eingriffsregelung ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht anzuwenden, die von der UNB vertretenen Belange deshalb nicht betroffen.</p> <p>Die Zuständigkeit für den Artenschutz liegt bei der Höheren Naturschutzbehörde. Das Vorhaben, die notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfungen nicht vor der Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen, sondern diese auf eventuelle Fällgenehmigungen im Zuge der tatsächlichen Bebauung zu verschieben, ist deshalb dort zu prüfen.</p> <p>Die UNB macht jedoch darauf aufmerksam, dass sich das Vorkommen geschützter Tierarten nicht nur auf Bäume beschränkt, die auch dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegen, sondern z. B. auch Obstbäume betroffen sein können. Es ist also darauf hinzuweisen, dass für jedes Bauvorhaben die Notwendigkeit einer saP bestehen kann. Dies kann nicht nur im Zuge einer Fällgenehmigung geprüft werden!</p> <p>Auch die Einschränkung der Fällung auf die Wintermonate ist nicht ausreichend, da Fledermäuse auch im Winter Baumhöhlen als Quartier nutzen können.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde liegt mit Schreiben vom 29.03.2016 vor. In diesem wird diese Vorgehensweise bestätigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Im Hinweis zum Artenschutz wird ergänzt, dass grundsätzlich für jedes Bauvorhaben die Notwendigkeit einer saP bestehen kann und dies im Vorfeld des Bauvorhabens zu prüfen ist.</p>
<p>Hinsichtlich der Gültigkeit der Baumschutzverordnung wird darauf hingewiesen, dass Fällgenehmigungen grundsätzlich erteilt werden müssen, wenn ein Anspruch auf ein Bauvorhaben besteht und es ohne Entfernung des Baumes nicht verwirklicht werden kann. Das bedeutet, dass Bäume, die innerhalb der Baugrenzen stehen, bei einer Bebauung nicht erhalten werden können. Dies gilt außerdem für Bäume außerhalb der Baugrenzen, wenn hier eine Nebenanlage errichtet werden soll.</p> <p>Besonders wertvolle Bäume sollten deshalb als zu erhalten festgesetzt werden. Damit würde für diese Bäume die Notwendigkeit einer saP entfallen. Alternativ könnte die Bebauung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Im B.-Plan werden nur städtebaulich bedeutsame Bäume als</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>außerhalb der Baugrenzen ganz ausgeschlossen werden, z. B. bei den Grundstücken, auf denen die Eigentümer mit einer Kartierung nicht einverstanden waren.</p> <p>Für den Vollzug (Prüfung im Zuge der tatsächlichen Bebauung) wäre es wünschenswert, wenn im Plan die Grundstücke erkennbar wären, die zwar kartiert wurden, auf denen aber kein geschützter Baumbestand vorhanden ist.</p>	<p>Einzelbäume festgesetzt. Im Plangebiet gibt es keinen Grund, dass die Bäume bei Abgang genau an der gleichen Stelle wieder gepflanzt werden müssten.</p> <p>Zusätzlich wurde u.a. die Festsetzung getroffen, pro 400m² Grundstücksfläche ist ein Großbaum, zu pflanzen bzw. bestehende Bäume werden angerechnet.</p> <p>Kenntnisnahme Dies betrifft keine Festsetzung des B.-Planes und kann innerhalb der Verwaltung geklärt werden.</p>
Öffentlichkeit	
<p>Fries Rechtsanwälte für Bürger 1 (11.04.2016)</p>	
<p>Ihnen ist bekannt, dass mich [REDACTED], mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Ich verweise insoweit auf die mit Ihnen geführte Vorkorrespondenz. Namens und im Auftrag meiner Mandanten trage ich deren Einwendungen gegen den in der Zeit vom 07.03.2016 bis 11.04.2016 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Entwurf der Bebauungsplanänderung wie folgt vor:</p>	
<p>I. Ausgangslage Meine Mandanten sind Eigentümer des unbebauten Grundstücks Flur-Nr. 1195/34 der Gemarkung Schwabach. Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-20-67. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1971 erstmals geändert. Derzeit gilt der Bebauungsplan in der Fassung einer zweiten Änderung aus dem Jahre 2012. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.09.2014 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erweitern und im bisherigen Plangebiet Änderungen vorzunehmen. Vorrangiges planerisches Ziel soll die maßvolle Nachverdichtung nach städtebaulichen Gesichtspunkten entsprechend des Gebietscharakters sein. Das Plangebiet liegt ca. 800 m südöstlich der historischen Altstadt in der Nähe des Stadtparks. Es ist im Süden von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern, im Osten von 2- bis 3-geschossigen Einzel-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie einem 8-geschossigen Mehrfamilienhaus, im Norden von großen Stadtvillen und im Westen von 2- bis 3-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

geschossigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie dem 5- geschossigen Vermessungs- und Finanzamt umgeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung, soll im Norden durch die Nordseite der Kernstraße, im Osten durch die Westseite der Lindenstraße, im Süden durch die Südseite der Kloster-Ebrach-Straße und im Westen durch die Ostseite der Kloster-Ebrach-Straße begrenzt sein.

Sowohl im Änderungs- als auch im Erweiterungsbereich sind die Grundstücke im Plangebiet bereits weitgehend bebaut. Für den nördlichen Teil des Plangebietes zwischen Kernstraße, Lindenstraße und Kloster-Ebrach-Straße existierte bisher kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit hat sich nach § 34 BauGB beurteilt.

Im Bereich des bisherigen Plangebiets des Bebauungsplans S-20-67 ist bis auf das Grundstück meiner Mandanten Flur-Nr. 1195/34 nur noch das Grundstück Flur-Nr. 1195/33 unbebaut. Das Grundstück meiner Mandanten ist allerdings dem bebauten Grundstück Flur-Nr. 1195/31, welches sich ebenfalls im Eigentum meiner Mandanten befindet, zugeordnet. Beide Grundstücke werden einheitlich genutzt. Das Grundstück Flur-Nr. 1195/34 ist bisher als Hausgarten für das Hausanwesen Lindenstraße 28 (Flur-Nr. 1195/31) genutzt worden. Im Hausanwesen Lindenstraße 28 wohnt der Vater von [REDACTED].

Das Grundstück meiner Mandanten, Flur-Nr. 1195/34 ist im Plangebiet an drei Seiten von Bebauung umgeben. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Flur-Nrn. 1195/4 7, 1195/46, 1195/45 und 1195 befinden sich zwei Doppelhauspaare (Anwesen Kloster-Ebrach-Straße 13, 13a, 13b und 13c). Auf dem nordöstlich gelegenen Grundstück Flur-Nr. 1195/30 befindet sich im inneren Bereich des Plangebiets ebenfalls eine bauliche Anlage (Schwimmbhalle). Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 1195/31 steht das Wohnhaus des Vaters von [REDACTED]. Auf den südlich angrenzenden Grundstücken Flur-Nrn. 1195/22 und 1195/23 befinden sich ebenfalls Wohnanwesen. Auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 1195/51 steht ein Wohnanwesen mit einem Gewerbeanbau, der ebenfalls weit in den Innenbereich des Plangebiets hineinragt.

Außerhalb des aktuellen Gebiets der Änderungsplanung befinden sich auf der anderen Seite der Kloster-Ebrach-Straße im Westen die Ämtergebäude des Vermessungsamtes und des Finanzamtes.

Um sich ein einvernehmliches Bild von der örtlichen Situation und der Umgebungsbebauung zu den Grundstücken meiner Mandanten Flur-Nm. 1195/34 und 1195/31 verschaffen zu können, wird die Einnahme eines gemeinsamen Augenscheintermins angeregt.

Kenntnisnahme

Die vom RA beschriebene örtliche Situation ist zutreffend und dem Stadtplanungsamt bekannt.

Aufgrund dieser Situation soll die verbleibende innere Fläche als „grüner Hof“ festgesetzt werden.

Ein erneuter Augenscheintermin liefert keine weiteren Erkenntnisse.

II. Subjektive Interessenlage

Meine Mandanten wollen das Grundstück Flur-Nr. 1195/34 mit einem Einfamilienwohnhaus

Anregungen

Abwägungsvorschläge

nebst Doppelgarage bebauen. Hierfür hatten meine Mandanten einen Bauantrag unter dem Az.: Amt 41/00078/15 eingereicht. Das Bebauungskonzept sieht eine mittige Situierung des geplanten Wohnhauses auf dem Baugrundstück Flur-Nr. 1195/34 vor. Es wird auf die in Kopie anhängende Lageskizze verwiesen. Nach den Festsetzungen des derzeit verbindlichen Bebauungsplans wäre die Bebauung des Grundstücks nach dem vorgelegten Bebauungskonzept bauplanungsrechtlich zulässig.

Da der Stadtrat zur Sicherung der Bauleitplanung für den räumlichen Geltungsbereich der Planänderung eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen hat und meinen Mandanten in einem Schreiben vom 11.03.2015 mitgeteilt wurde, dass die geplante Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in „zweiter Reihe“ den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen würde, wurde der Bauantrag zur Vermeidung einer förmlichen Ablehnung zwischenzeitlich zurückgenommen.

Andererseits wurden trotz Veränderungssperre im Erweiterungsgebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans auf dem Grundstück Flur-Nr. 1195/5 Bauarbeiten zum Abbruch eines darauf befindlichen Hauses durchgeführt. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1195/5 (Ecke Kernstraße/Kloster-Ebrach-Straße) wird derzeit ein Mehrfamilienhaus errichtet. Das Bauvorhaben hält ersichtlich die Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans nicht ein. Wie meine Mandanten in Erfahrung gebracht haben, handelt es sich bei der Bauherrin um die Immobilienabteilung der Sparkasse Mittelfranken-Süd. Meine Mandanten befürchten, dass bei Inkrafttreten der Änderungsplanung ihr Bauwunsch in der geplanten Art und Weise nicht mehr realisierbar sein wird. Insofern werden die Belange meiner Mandanten durch die Änderungsplanung massiv beeinträchtigt.

III. Zur Bauleitplanung

Ausweislich des ausgelegten Entwurfs sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

h1. Art der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll die Wohnnutzung vorherrschen. Es ist daher die Festsetzung als „Allge-

Klarstellung

Das ist nicht korrekt. Im derzeit rechtskräftigen B.-Plan sind mindestens zwei Geschosse festgesetzt und damit wäre der Bungalow nicht zulässig. Die gewünschte Situierung auf dem Grundstück wäre allerdings möglich.

Klarstellung

Das hier erwähnte Bauvorhaben war bereits vor Erlass der Veränderungssperre genehmigt worden.

Kenntnisnahme

Gerade aufgrund der Tatsache, dass differierende Bauwünsche (z.B. zurückgesetzter eingeschossiger Bungalow, Bebauung in 2. Reihe) im Raum standen, die in das bisherige Gefüge nur schwer zu integrieren waren, wurde die Notwendigkeit erkannt, Regelungen über die künftige Bebauung zu treffen und einen Bebauungsplan aufzustellen bzw. den bestehenden zu ändern. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde zudem parallel eine Veränderungssperre beschlossen.

Die Wünsche der Bauherren wurden von Seiten der Verwaltung geprüft sind aber nicht in Einklang zu bringen mit den künftigen städtebaulichen Zielen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

meines Wohngebiet 0NA)" gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO sollen ausgeschlossen sein.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß ergibt. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich außerdem aus Festsetzungen zur maximal zulässigen Wandhöhe bzw. zur maximal zulässigen Firsthöhe ergeben. Das Plangebiet wird diesbezüglich in zwei Wohngebiete WA 1 und WA 2 aufgeteilt. Im Bereich des Gebiets WA 1 sollen die Gebäude niedriger gehalten werden. Im Bereich des Gebiets WA 2 sind die maximal zulässige Wandhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe deutlich höher festgesetzt als im Bereich WA 1.

3. Bauweise

Für das Plangebiet soll die „offene Bauweise“ mit Einzel- und Doppelhäusern nach § 22 BauNVO festgesetzt werden, um die Maßstäblichkeit einer Einzelhausbebauung zu wahren und eine Durchführung und Durchgrünung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. So sollen im Bebauungsplan Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Dadurch soll eine „Blockrandbebauung“ entlang der Straßenflucht im vorderen Grundstücksbereich erreicht werden. Im Inneren des Plangebiets sollen durch die Baugrenzen vier „grüne Höfe“ geschaffen werden. Im Bereich zwischen diesen „grünen Höfen“ lässt das Konzept eine tiefere Bebaubarkeit zu, welche sich am vorhandenen Gebäudebestand orientieren würde. Für die im südlichen Plangebiet gelegenen Grundstücke meiner Mandanten Flur-Nm. 1195/34 und 1195/31 enthält der Entwurf einen dieser „grünen Höfe“, mit der Folge, dass der rückwärtige Grundstücksbereich frei von Bebauung sein soll. Durch Festsetzung einer Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO soll ferner die Fortführung der überwiegend einheitlichen Straßenflucht der meisten bestehenden Gebäude im Plangebiet bezweckt werden.

4. Baugestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält ferner baugestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen, Dächern und Fassaden, Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, Abfall- und Wertstoffbehälter sowie zu Freileitungen und Masten.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

IV. Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf

Die vorgesehene Bauleitplanung greift unmittelbar in geschützte Rechte meiner Mandanten ein. Die Grundstücke Flur-Nm. 1195/34 und 1195/31 werden durch die geplanten Festsetzungen einer Baugrenze und einer Baulinie einer massiven Baubeschränkung unterzogen. Dies stellt einen unzumutbaren Eingriff in die durch Art. 14 GG verfassungsrechtlich garantierte Baufreiheit meiner Mandanten und das verfassungsrechtlich geschützte Grundeigentum dar. **Eine Rechtfertigung für diesen erheblichen Grundrechtseingriff lässt sich nicht feststellen.** Im Einzelnen:

1. Fehlende Planrechtfertigung

a) Im Begründungsentwurf heißt es, dass im Plangebiet zuletzt vermehrt Anfragen mit dem Ziel einer Nachverdichtung des bereits bebauten Gebiets gestellt worden seien. Diese Nachverdichtungen sollen nach dem Wunsch der Stadt maßvoll und geregelt nach städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgen.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt unstreitig im räumlichen Geltungsbereich des seit 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-20-67. Der Begründungsentwurf weist zu Recht darauf hin, dass im Bereich des bisherigen Plangebiets bis auf das Grundstück meiner Mandanten Flur-Nr. 1195/34 nur noch das Grundstück Flur-Nr. 1195/33 unbebaut sind. Im südlichen Teil des Plangebiets besteht im Übrigen ein Bauungszusammenhang mit einer Umgebungsbebauung, die auch ohne Änderungsplanung den Rahmen für eine maßvolle und städtebaulich geregelte Nachverdichtung bilden kann. Insbesondere würde sich der konkrete Bauwunsch meiner Mandanten mit der mittigen Situierung des Hauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1195/34 ohne weiteres städtebaulich in den vorhandenen Bauungszusammenhang und die Umgebungsbebauung integrieren.

Auf den nördlich und südlich gelegenen Nachbargrundstücken befinden sich bereits Wohnhäuser in „zweiter Reihe“. Insofern gibt es keine städtebauliche Rechtfertigung dafür, das Grundstück meiner Mandanten durch Festsetzung einer Baugrenze mit einem „grünen Hof“ zu belegen.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Frage nach dem Einfügen stellt sich weder jetzt im Bebauungsplanverfahren noch hätte sie sich ohne Verfahren gestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Ziele der künftigen städtebaulichen Entwicklung definiert und festgesetzt werden. (detaillierte Ausführungen zu den Zielen siehe unten)

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die städtebauliche Begründung für den „grünen Hof“ an dieser Stelle ist der bereits vorhandene wertvolle Baumbestand und die angrenzende rechtmäßig errichtete Bebauung, die gesichert werden soll.
Die geplante zulässige Bebauung bis 25m Grundstückstiefe stellt insofern einen Kompromiss dar, dass entlang der Straße

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Entsprechendes gilt für die geplante Festsetzung einer Baulinie. Das bisherige Plangebiet weist bereits zahlreiche „Ausreißer“ im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte einheitliche Straßenflucht auf. So sind die Hausanwesen auf den Grundstücken Flur-Nm. 1195/35 (Kloster-Ebrach-Straße 11), 1195/30 (Lindenstraße 26a) und 1195/51 (Lindenstraße 30) bereits im Bestand deutlich von der einheitlichen Straßenflucht abgerückt.

b) Der vorgegebene Planungsanlass kann damit keine Planrechtfertigung begründen. Die Änderungsplanung verstößt im Hinblick auf den Bereich des bisherigen Plangebiets des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-20-67 gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Erforderlich ist eine Bauleitplanung dann, wenn dessen Festsetzungen im Rahmen der Gesamtkonzeption „vernünftigerweise geboten“ sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 06.06.2002, BRS 65 Nr. 78). Hieran fehlt es.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Planung auch dann nicht erforderlich, wenn sie aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit nicht vollzogen werden kann. Auch davon ist vorliegend auszugehen. Das vorgegebene Planungsziel einer einheitlichen Straßenflucht ist in Anbetracht der bereits jetzt das Baugebiet prägenden „Ausreißer“ auf Dauer nicht erreichbar.

2. Verkennung der privaten Belange meiner Mandanten

§ 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB verpflichten die Gemeinde, die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Diesen gesetzlichen Anforderungen kann die Ände-

die Bebauung trotz wertvollem Baumbestand ermöglicht werden soll.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Planungsziel ist es, eine Bauflucht entlang der Straße zu entwickeln. Abweichungen bei Neubauten um bis zu 2m nach hinten sind zulässig, da damit noch das Gesamterscheinungsbild gewahrt bleibt. Durch die Festsetzung einer Baulinie soll ein einheitliches Straßenbild gesichert werden und die Bebauung zur Straße orientiert werden. Der Abstand von 5m von der Straßenbegrenzungslinie entspricht dem überwiegenden Abstand im Bestand. Einige „Ausreißer“ gibt es im Bestand. Bei einer Neubebauung der betreffenden Grundstücke muss das neue Gebäude in die festgesetzte Flucht gestellt werden.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Gerade aufgrund der Tatsache, dass differierende Bauwünsche (z.B. zurückgesetzter eingeschossiger Bungalow, Bebauung in 2. Reihe) im Raum standen, die in das bisherige Gefüge nur schwer zu integrieren waren, wurde die Notwendigkeit erkannt, Regelungen über die künftige Bebauung zu treffen und einen Bebauungsplan aufzustellen bzw. den bestehenden zu ändern. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde zudem parallel eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Festsetzungen der Baulinie und Baugrenze werden im Entwurf beibehalten. Für künftige Planungen ist die Baulinie anzuwenden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Die Umsetzbarkeit ist gegeben.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>rungsplanung nicht gerecht werden. Im Einzelnen:</p>	
<p>Meine Mandanten präferieren eine Bebauung ihres Grundstücks entsprechend der Einreichung des vorgelegten Lageplans. Hierfür sind die folgenden Beweggründe maßgeblich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meine Mandanten wollen für sich bereits jetzt einen altersgerechten Wohnraum schaffen. Dies bedingt eine eingeschossige Bebauung zur Eigennutzung. 	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Im Entwurf wird weiterhin eine Mindesthöhe von 5,50m festgesetzt. Das entspricht einer zweigeschossigen Bebauung. Begründung ist die geplante raumwirksame Bebauung und die Aktivierung von Wohnraum. Die Zweigeschossigkeit war bereits im alten rechtskräftigen B.-Plan festgesetzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Durch die mittige Situierung des Wohnhauses soll die parkähnliche Struktur des Grundstücks (auch im Hinblick auf das Bestandsgebäude auf Grundstück Flur-Nr. 1195/31) erhalten bleiben. 	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Die mittige Situierung des geplanten Baukörpers würde nicht zur besseren Erhaltung der Grünstruktur beitragen, im Gegenteil, es wäre sogar noch zusätzlich die große Roteiche im rückwärtigen Bereich gefährdet. Zur Erhaltung der parkähnlichen Struktur des Grundstücks wäre die grundsätzliche Unterlassung eines Baufensters auf dem Grundstück sinnvoll. Planungsziel ist es dennoch, eine Bebauung zu ermöglichen. Es erfolgte die Ausweisung des Baufensters mittels Baulinie und Baugrenze, um die Bebaubarkeit des straßenseitigen vorderen Bereichs zu ermöglichen und den rückwärtigen zusammenhängenden Grünbereich zu erhalten. Dabei werden vermutlich drei Bäume entfallen. Der Bebauung wird hier gegenüber dem Erhalt des Grüns der Vorrang gegeben.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die überbaute Grundfläche und das gewünschte Baufenster orientieren sich an den bereits vorhandenen Baukörpern der umliegenden Grundstücke. Durch das geplante Vorhaben wird insbesondere keine neue „zweite Reihe“ eröffnet. Die von der Straße her gesehen rückwärtige Bebauung orientiert sich vielmehr an der bereits jetzt bestehenden zweiten Bebauungslinie auf den nördlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücken (Kloster-Ebrach-Straße 13b und 13c und Lindenstraße 30a). 	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Eine Orientierung an der unmittelbar angrenzenden Bebauung ist die Herangehensweise bei einer Bebauung entsprechend §34 BauGB ohne Bebauungsplan. Da hier jedoch ein B.-Plan aufgestellt wird, spielen Planungsgrundsätze eine Rolle. Grundsätzlich soll der wertvolle Grünbestand im inneren des Quartiers in Form der „grünen Höfe“ erhalten bleiben und entwickelt werden. Bei einer Bautiefe von 25m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, besteht die Chance, dass die großen rückwärtigen Bäume (Roteiche und Buche) noch erhalten werden können. Die Bäume im vorderen Bereich (Spitzahorn, Birke und Hainbuche) fallen ohnehin der Baumaßnahme zum Opfer.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Die bereits bestehenden angrenzenden Gebäude begründen nicht zwangsläufig ein tieferes Baufenster.
<ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnbereiche sollen nach Südwesten ausgerichtet sein. Wegen der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Ämtergebäude bedarf es insoweit eines ausreichenden Abstands. Die Ämtergebäude mit vier Geschossen führen im Frühjahr und im Herbst zu einer Verschattung des an die Straße angrenzenden Bereichs des Grundstücks. 	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Der geringste Abstand zwischen Vermessungsamt und festgesetzter Baulinie beträgt 25m. Es handelt sich um eine gewünschte Verschiebung des Baukörpers um ca. 8 m bzw. 6 m (bei zulässiger Abweichung von der Baulinie um 2m) nach Osten. Das Grundstück ist insgesamt durch die Verschattung durch das Ämtergebäude aus westlicher Richtung beeinträchtigt. Durch eine Verschiebung um 6m wäre das Problem auch nicht gelöst.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Meine Mandanten möchten ihr Wohnhaus mit einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage versehen, was ebenfalls einen Abstand zu den Ämtergebäuden und damit eine mittige Situierung des Baukörpers bedingt. 	Um einer Verschattung durch das Ämtergebäude zu entgehen müsste das geplante Wohnhaus wesentlich weiter im Osten errichtet werden.
<p>Der konkrete Bauwunsch meiner Mandanten lässt sich durch die vorgesehenen Festsetzungen einer Baugrenze und einer Baulinie auf dem Grundstück meiner Mandanten nicht verwirklichen. Wie oben bereits ausgeführt, fehlt es den entsprechenden Festsetzungen schon an einer städtebaulichen Planrechtfertigung. Die tatsächliche Bebauung im Plangebiet steht den Zielvorgaben der Bauleitplanung im Übrigen nicht nur unwesentlich entgegen. Im südlichen Teil des bestehenden Plangebiets ist der innere Bereich durchwegs bebaut. Es ist kein Grund dafür ersichtlich, weshalb meine Mandanten durch die Festsetzung eines „grünen Hofes“ mit einem Sonderopfer belastet werden sollen.</p>	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Durch die Festsetzungen im B.-Plan Entwurf ergibt sich eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer. Der grüne Hof wurde festgesetzt, da in diesem Bereich sehr viel Grünbestand vorhanden ist und dieser in seinem Zusammenhang soweit wie möglich erhalten werden soll, aber trotzdem eine Bebauung zur Straße orientiert ermöglicht werden soll. Durch die angrenzenden über die gesamte Grundstückstiefe reichenden Baufenster werden die „grünen Höfe“ begrenzt. Diese Begrenzung orientiert sich an der angrenzenden rechtmäßig errichteten Bebauung, die damit gesichert werden soll.</p>
<p>V. Fazit Aus den genannten Gründen begegnet der Bebauungsplanentwurf erheblichen Bedenken.</p>	<p>Die Einwendungen werden insgesamt nicht berücksichtigt.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Es wird angeregt, den Bebauungsplan, soweit er die Änderung des bisherigen Plangebiets des seit 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-20-67 betrifft, zu verwerfen.

Mit den bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen lassen sich die vorgegebenen Planungsziele ebenso gut verwirklichen.

Zumindest sollten für die Grundstücke meiner Mandanten die Festsetzungen einer Baugrenze („grüner Hof“) und einer Baulinie aus der Bauleitplanung herausgenommen werden. Das Planungsziel einer durchgehenden Gebäudeflucht lässt sich ohnehin nur an der eini-germaßen homogenen Bebauungslinie im nördlichen Erweiterungsbereich des Plangebiets realisieren, nicht jedoch im südlichen Teil des Änderungsgebiets.

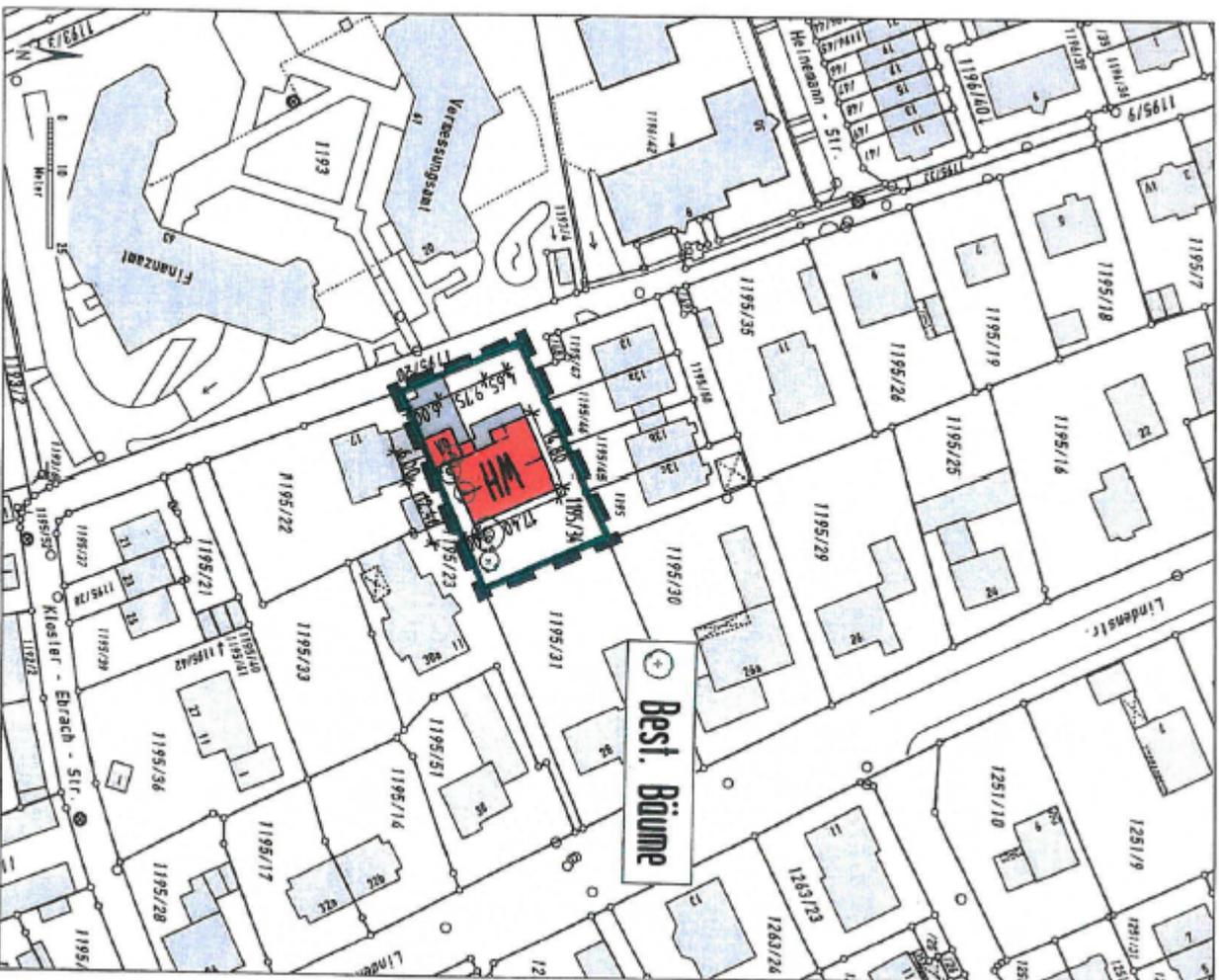
Meine Mandanten behalten sich ausdrücklich ihre Rechte durch Erhebung einer gegebenenfalls notwendigen Normenkontrollklage vor.

Mit den bisher geltenden Festsetzungen ließe sich der Planungswunsch der Bauherren, einen ca. 260m² großen Bungalow (Maße aus dem beigefügten Lageplan entnommen) zu errichten, auch nicht umsetzen. Die dort festgesetzte GFZ von 0,4 ließe nur eine Bebauung von 205 m² zu. Außerdem wäre das Wohngebäude ebenfalls zwingend zweigeschossig zu errichten.

Dem Einwand wird nicht entsprochen.

Die im Entwurf festgesetzte Baugrenze bleibt erhalten, um den Grünbestand des rückwärtigen Bereiches zu schützen und die bestehende Bebauung im Quartiersinnern zu sichern („Grüner Hof“). Die Baulinie wird weiterhin in einem Abstand von 5m von der Straßenbegrenzungslinie mit dem Ziel der Schaffung einer einheitlichen Bauflucht festgesetzt.

Kenntnisnahme



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Schwabach

Vermessungsamt Schwabach, 08.02.2015

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Katasterführende Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet! Insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudetrachtwert kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Reißel



<p>Bürger 2, Schwabach (21.04.2016) – verspätet eingegangen</p>	
<p>Meinem Bruder, [REDACTED], und mir gehören die Grundstücke 1195/ 31 und 1195/34 in Schwabach in der Lindenstr. bzw in der Kloster-Ebrach-Straße. Gegen den ausgelegten Entwurf im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung habe ich erhebliche Einwände:</p>	
<p>I. Die beiden Grundstücke werden durch die geplanten Festsetzungen einer Baugrenze und einer Baulinie einer massiven Baubeschränkung unterworfen. Dies stellt einen unzumutbaren Eingriff in die Baufreiheit dar.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2. Im südlichen Teil des bestehenden Plangebiets ist der innere Bereich durchwegs bebaut. Es ist kein Grund ersichtlich weshalb wir durch die Festsetzung eines 'grünen Hofes' mit einem Sonderopfer belastet werden sollen. Andere Nachbarn [REDACTED] Lindenstr.26a [REDACTED], Lindenstr.30) sind davon weit weniger betroffen.</p>	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Die umgebende Bebauung wäre dann maßgeblich, wenn es keinen B.-Plan gibt und die Bebaubarkeit nach §34 BauGB beurteilt wird. Da hier der B.-Plan neu aufgestellt wird, spielen städtebauliche Gesichtspunkte eine Rolle. Die „grünen Höfe“ wurden ausgewiesen, um die Durchgrünung im Quartiersinnern zu gewährleisten. Der „grüne Hof“ wurde festgesetzt, da in diesem Bereich sehr viel Grünbestand vorhanden ist und dieser in seinem Zusammenhang soweit wie möglich erhalten und entwickelt werden soll. Durch die angrenzenden über die gesamte Grundstückstiefe reichenden Baufenster werden die „grünen Höfe“ begrenzt. Diese Begrenzung orientiert sich an der angrenzenden rechtmäßig errichteten Bebauung, die damit gesichert werden soll.</p> <p>Durch die Festsetzungen im B.-Plan Entwurf ergibt sich eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer.</p>
<p>Außerdem glaube ich, dass durch den nahen Stadtpark genügend Grünflächen für die Bevölkerung vorhanden sind. Ich bitte deshalb darum, daß die Festsetzung einer Baugrenze /grüner Hof) und einer Baulinie aus der Bauleitplanung herausgenommen wird.</p>	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Die Baugrenzen und somit der „grüne Hof“ wird an der bisherigen Stelle belassen. Das Freihalten von Bebauung in diesem Bereich dient der Erhaltung und Entwicklung von Grün im Plangebiet und dient unmittelbar der Wohnqualität der Bewohner. Der Grünbestand im Innern des Plangebietes ist ein besonderes Merkmal dieses Gebietes und soll zumindest durch die „grünen Höfe“ gesichert werden-</p>

<p>Bürger 3, Schwabach (07.04.2016)</p>	
<p>In Bezugnahme auf die im Amtsblatt 7/2015 bekanntgemachte Auslage der Planungsunterlagen zum Bebauungsplan S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Theodor-Heuß-Straße - Lindenstraße“, nehme ich die Gelegenheit wahr, Anregungen zur Planung vorzubringen.</p>	
<p>Vorweg möchte ich zu dem Planungsgebiet in seiner derartigen Beschaffenheit ausführen: Das Planungsgebiet zeichnet sich aus durch einen nahezu vollständigen, inneren Grünbereich von der Kernstraße bis zur südlichen Kloster-Ebrach-Straße. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Gebäude (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) zur Straßenseite hin gebaut. Die Grundstücke werden durch die Eigentümer selbst genutzt. Dieses Gebiet setzt den locker bebauten Bereich der unteren Lindenstraße, die Grünanlagen des Stadtparks und die aufgelockerte Bebauung nord-östlich der Lindenstraße fort.</p> <p>In den Gärten befinden sich zum Teil große Laub und Nadelbäume sowie viele Sträucher und Hecken. Dieser Grünstreifen ist gerade unter Einbezug des Stadtparks und der umliegenden Gärten Lebensraum für eine Vielzahl an Tieren, wie viele Arten von Vögeln sowie Igel, Marder, Eichhörnchen, Fledermäuse, Kröten, etc. Gerade der durchgängige, an den Grundstücksgrenzen mit Hecken und Sträuchern bewachsene Grünstreifen lässt einen regen Austausch der Tierwelt zu (siehe auch Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Seite 9).</p> <p>Westlich der Kloster-Ebrach-Straße ist Mitte der 1990er Jahre das ehemalige Sportclub-Gelände (Kernstraße - Theodor-Heuß-Straße - Kloster-Ebrach-Straße) unter Ausnutzung jedes Quadratmeters dicht bebaut worden, mit Mehrfamilien- (bis zu fünf Geschosse), Reihen-, Doppel- und zwei Einfamilienhäusern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Anregungen zur Planung:</p> <p>I. Erhalt des durchgehenden Grünstreifens</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass es Ziel sein soll, die Maßstäblichkeit einer Einzelhausbebauung in diesem Gebiet zu wahren und eine Durchlüftung und Durchgrünung zu gewährleisten. In seiner jetzigen Form lässt der Entwurf des Bebauungsplans eine Splittung und Bebauung des momentan durchgehenden Grünstreifens in drei Bereichen zu („Querriegel“). Orientierungspunkte waren dabei wohl die in den Bereichen befindlichen Gebäude:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im nördlichen Bereich (Lindenstraße 22) ist die eingeschossige Praxis (mit Walmdach) des ehemaligen Zahnarztes Dr. Volland in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks 	<p>Der Einwendung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Einwendung kann nachvollzogen werden, da es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Herangehensweise gibt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Variante: die Sicherung der „grünen Höfe“ mit dem Nachteil, dass aufgrund der Bestandsgebäude kein durchgängiger Grünzug geschaffen wird und einige Grundstücke mehr oder weniger betroffen sind. 2.Variante: als Alternative: Schaffung eines durchgängigen

<p>errichtet worden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Im mittleren Bereich (Kloster-Ebrach-Straße 13) ragen zwei Doppelhäuser in den Grünstreifen. 3. Im südlichen Bereich (Lindenstraße 30a) ist ein Einfamilienhaus mit großem Garten errichtet (meines Erachtens auf dem Grundstück eines ehemaligen Fabrikationsgebäudes). Es ist nun geplant diese drei Bereiche „durchgehend“ bebauen zu können (Gebäuderiegel). Mit Gebäudehöhen bis zu 11,50 Metern (WA 1 - zweigeschossig plus Staffelgeschoss) und 12,50 Metern (WA 2 - dreigeschossig). Gerade Bauträger würden die Gebäude bis zur mittleren Grundstücksgrenze mit der maximalen Geschossflächenanzahl bebauen um den dann „unverbaubaren Blick ins Grüne“ gewinnbringend zu veräußern (geplante Grundflächenzahl 0,4 plus Überschreitung 50 % ergibt eine Bebauung/Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche). <p>Dies birgt großes Konfliktpotential zwischen den Grundstückeigentümern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gleichheitsgrundsatz: Das voll bebaubare Grundstück ist mehr wert als das direkt danebenliegende, nur eingeschränkt bebaubare Grundstück. - Die Eigentümer mit eingeschränkt bebaubaren Grundstücken („grüne Höfe“) haben ihre Grünflächen für die angrenzende Eigentümergemeinschaft/Mieter der Mehrfamilienhäuser vorzuhalten und zu pflegen. Diesen Eigentümern werden in dem Bebauungsplan Vorgaben gemacht, wie sie diese schützenswerten, strukturreichen Grünflächen (u.a. auch für die anderen Parteien ohne Garten) zu erhalten haben. <p>Mit solchen zu erwartenden Gebäuderiegeln geht der strukturreiche Grünstreifen und die vom Bebauungsplan verfolgte Biodiversität für immer verloren. Eine Biotopvernetzung ist nicht mehr gegeben. Gerade der Erhalt dieser für die Stadtstruktur und das Stadtklima wichtiger Flächen sollte hier mehr Beachtung geschenkt werden und kann durch Fortführung der Baulinie einfach und ohne Verlust wesentlicher Wohnfläche gewährleistet werden. Ich bitte deshalb, den Bebauungsplan so zu gestalten, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen möglichst durchgehend frei von extensiver Bebauung bleiben:</p>	<p>Grünzuges. Auch hierbei kann keine Gleichbehandlung erzielt werden, jedoch verteilt sich die Last auf mehrere Grundstückseigentümer. Der Nachteil ist, dass einige Bestandsgebäude nicht mehr innerhalb des Baufensters liegen.</p> <p>Kenntnisnahme und Klarstellung Die genannten maximal zulässigen Höhen von 11,50m bzw. 12,50m sind die Firsthöhen bei Satteldächern. Die Wandhöhen sind niedriger festgesetzt.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Durch die Festsetzungen im B.-Plan Entwurf ergibt sich eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer. Bei der Planung eines durchgehenden nichtbebaubaren Bereichs im Quartiersinnern würde sich eine andere Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer ergeben, da die rechtmäßig errichteten Gebäude außerhalb des Baufensters liegen würden und nur noch über den erweiterten Bestandsschutz gesichert wären (Wertverlust des Grundstücks).</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Das Grundprinzip des Bebauungsplanes mit den drei Querriegeln und 4 „grünen Höfen“ wird beibehalten. Die „grünen Höfe“ dienen dazu, den dort vorhandenen wertvollen Grünbestand zu erhalten und zu entwickeln, um im Quartiersinnern eine Durchgrünung zu gewährleisten. Die Situierung der „grünen Höfe“ ergibt sich aus der Lage der noch nicht von Bebauung beanspruchten Flächen und dem wertvollen Grünbestand. Die drei festgesetzten Querriegel orientieren sich am bereits vorhanden rechtmäßig errichteten baulichen Bestand, der weiterhin gesichert werden soll. Eine Biotopvernetzung ist nicht mehr gegeben bzw. es besteht keine Chance, diese zu entwickeln.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Im nördlichen Bereich (Lindenstraße 22/Kloster-Ebrach-Straße 3 und 5) die Baugrenze im Vergleich zu den Nachbargrundstücken fortzuführen und somit dieses Baufenster 	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Die Baugrenze wird nicht auf den 20m- Streifen reduziert, der</p>

<p>von beiden Seiten einheitlich zu reduzieren. Das eingeschossige Praxisgebäude kann erweiterten Bestandschutz erhalten. Gerade in diesem - im Vergleich zum südlichen Gelände – schmalen Bereich zwischen Linden- und Kloster-Ebrach-Straße, wäre ein dreigeschossiger Gebäuderiegel fehl am Platze.</p> <p>Eine derartige Bebauung würde die enge Verkehrsführung am Beginn der Kloster-Ebrach-Straße (bis Hausnummer 7) weiter verstärken und belasten.</p> <p>2. Im mittleren Bereich (Lindenstraße 26/Kloster-Ebrach-Straße 11 und 13) die Baugrenze an der hinteren Doppelhaushälfte der Kloster Ebrach-Straße 13c zu orientieren und die Baugrenze an der Lindenstraße durchgängig zu den Nachbargrundstücken zu gestalten.</p> <p>3. Im südlichen Bereich (Lindenstraße 30a) die Bebauung mit dem Einfamilienhaus im derzeitigen Umfang als Ausnahme zuzulassen.</p>	<p>geplante Querriegel wird beibehalten. Das Baufenster orientiert sich am Bestand von Gebäuden und versiegelten Flächen. Ein dreigeschossiges Gebäude, allerdings im Bereich Kloster-Ebrach-Straße mit dem 3. Geschoss als Staffelgeschoss, ist entsprechend dem vorliegenden Entwurf zulässig. Die im Vorentwurf zulässige Höhe für die Querriegel wird allerdings reduziert, indem für den kompletten Querriegel die Höhenbeschränkungen des WA1 gelten.</p> <p>Der Einwand wird berücksichtigt. Die Kloster-Ebrach-Straße mit einer Breite von 6 m ist als Wohngebietsstraße grundsätzlich geeignet, etwaigen Mehrverkehr aufzunehmen. Allerdings verkraftet die Straße keine weiteren Stellplätze. Es wird auf die Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen, in der insbesondere bei Mehrfamilienwohnhäusern ab 3 WE 1 Besucherstellplatz auszuweisen ist, der dann hier entsprechend auf dem Privatgrundstück zu realisieren wäre. Zur Entlastung der Stellplatzsituation werden im Plangebiet keine Hausgruppen zugelassen.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Der geplante Querriegel wird in der ursprünglichen Form beibehalten. Die bereits baulich genutzten oder versiegelten Flächen sollen für eine Verdichtung nutzbar gemacht werden.</p>
<p>II. Maßvolle Verdichtung (Grundflächenzahl, Baufenster) Mit dem Bebauungsplan soll eine maßvolle und geregelte Nachverdichtung möglich sein. Im Entwurf wird die Grundflächenzahl aber mit der für Wohngrundstücke maximal möglichen Obergrenze der Bebauung von 0,4 festgesetzt bei einer Bautiefe von 20 Metern. Das bedeutet nach meinem Verständnis, dass bei einer zulässigen Überschreitung von 50 % der Grundflächenzahl für Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrt, Garagen, etc.) eine Bebauung/Versiegelung von 60 % der Grundstücksgröße möglich ist. Dies würde bedeuten, dass diese Grundstücke von Bauträgern mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden dürfen, wie man dies an verschiedenen anderen Orten im Stadtbild der</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Stadt Schwabach derzeit beobachten kann. Bei einer derartigen Bebauung werden gerademal die einzuhaltenden Abstandsflächen der Gebäude begrünt bzw. nicht versiegelt. Eine Begrünung erfolgt nur in einer künstlichen, pflegearmen Weise. Die Grundstücke bestehen gefühlt nur noch aus Gebäude und Stellplätzen.</p> <p>Gerade in Zusammenhang mit der dichten Bebauung auf dem ehemaligen Sportclubgelände westlich der Kloster-Ebrach-Straße, würde dies zu einer immensen Verdichtung in diesem Bereich führen, mit allen weiteren Folgen für das Wohngebiet Kloster-Ebrach-Straße. Bereits jetzt ist der Autoverkehr in dem verkehrsberuhigten Bereich immens (rückwärtige Parkplätze für Finanzamt und Vermessungsamt, Paketdienste, etc.). Die markierten Parkplätze reichen längst nicht mehr aus, es wird im Bereich der Gustav-Heinemann-Straße wild geparkt. Der Verkehrslärm wird zunehmen, gerade wenn auch Tiefgaragen errichtet werden.</p> <p>An der derzeitigen Bebauung des Eckgrundstücks Kernstraße/Kloster-Ebrach-Straße (knapp 600 qm Grund) mit einem 5-Familienhaus und 7 Stellplätzen (kaum Grünfläche) kann man die durch eine extensive Verdichtung drohenden negativen Folgen für alle (bestehenden und neuen) Anwohner erkennen.</p>	
<p>Ich rege deshalb an, hier für den Bereich WA 1 eine niedrigere Grundflächenzahl anzusetzen, unter Abwägung der Berücksichtigung des durchgehenden Grünstreifens sowie des Baufensters/der Bautiefe (derzeit 20 Meter).</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die gewählte GRZ ohne Einschränkung der Überschreitung mit Nebenanlagen entspricht einer normalen städtischen Bebauung. Eine Verdichtung soll ermöglicht werden. Aus städtebaulichen Gründen ist das Gebiet für eine Verdichtung geeignet und die GRZ von 0,4 soll beibehalten werden. Die GRZ von 0,4 entspricht der für ein innenstadtnahes Wohngebiet üblichen Dichte.</p> <p>Eine niedrigere Grundflächenzahl würde bei kleineren Grundstücken keine sinnvolle Bebauung mehr ermöglichen, bei den größeren Grundstücken wäre das Erweiterungspotential relativ gering.</p> <p>Zur Reduzierung der Dichte sind nichtüberbaubare Grundstücksflächen in Form der vier „grünen Höfe“ und der 5m tiefe Vorgartenbereich festgesetzt.</p>
<p>III. Erhalt der Lindenstraße</p> <p>Die Lindenstraße war jeher eine der „grünen“ Straßen der Stadt Schwabach. Hier gab es einen der ersten Radwege der Stadt. Die Bäume entlang der Lindenstraße und die großzügigen Gärten bilden eine wohltuende Abwechslung zu den grauen, monotonen Einfallstraßen, die alle Städte gleich aussehen lassen.</p> <p>Ich bitte deshalb zu überprüfen, ob eine extensive Bebauung wie es derzeit für den Bereich WA 2 gilt (drei Vollgeschosse), diesem Straßenbild gerecht wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen</p> <p>Die Bebauung mit maximal drei Geschossen soll weiterhin zulässig sein. Im Bereich WA2 (entlang der Lindenstraße und der Kernstraße) ist eine etwas höhere Gebäudehöhe zulässig, da insbesondere die Lindenstraße durch ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße, die Breite, den Bestand an Straßenbäumen und teilweise auch vorhandener hoher Gebäude dies rechtfertigt. Die Lindenstraße führt als Hauptstraße direkt auf</p>

<p>Ich hoffe Ihnen mit dieser Eingabe nähergebracht zu haben, wie ein betroffener Anwohner diesen Entwurf des Bebauungsplans und dessen Auswirkungen einschätzt. Ich begrüße es auch, dass für den Planungsbereich ein Bebauungsplan (erstmalig) aufgestellt wird, der die künftige Bebauung regelt.</p> <p>Abschließend möchte ich auch darauf hinweisen, dass derzeit in Schwabach einige weitere Flächen (An der Autobahn, Regelsbacher Straße, Eichwasen, Brandenburger Straße, etc.) in der Entwicklung sind, die mittel- oder langfristig der Wohnbebauung zugänglich gemacht werden sollen und die Stadt so in einem gesundem Maße wachsen kann (wie auch die dafür notwendige Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen, Straßen, etc.).</p>	<p>das Stadtzentrum von Schwabach zu und verfügt dementsprechend über eine städtebauliche Bedeutung.</p>
<p>Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)</p>	
<p>Bauverwaltungsamt (31.03.2016)</p>	
<p>In den städtischen Satzungen über die Beitragserhebung sowohl im Erschließungs- wie auch im Straßenausbaubereich ist das vorrangige Kriterium einer gerechten Verteilung des Aufwands die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse. Erst nachrangig ist auch eine Berechnung nach einer festgesetzten Baumassenzahl beziehungsweise einer festgesetzten Gebäudehöhe möglich.</p> <p>Der vorliegende Satzungsentwurf sieht leider keine Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse vor, so dass Amt 40 bei der Berechnung der Beiträge mit einer Umrechnungsformel bezüglich der Gebäudehöhe arbeiten muss. Diese Vorgehensweise ist aus unserer Sicht aufwändiger und für die Beitragspflichtigen schwieriger nachzuvollziehen. Wir möchten Sie daher darum bitten, wenigstens bei zukünftigen Planungen die Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Zusätzlich zur festgesetzten Gebäudehöhe wird noch eine Höchstzahl der Geschosse festgesetzt.</p>
<p>Tiefbauamt (06.04.2016)</p>	
<p><u>Sachgebiet Stadtentwässerung</u> Der vorliegenden Planung, insbesondere den Angaben zu Punkt 6.2 Ver- und Entsorgung der Begründung zum Bebauungsplanverfahren, wird zugestimmt. Wie bereits im Vorfeld mitgeteilt und abgestimmt, können die einzelnen Baufenster der Nachverdichtungen im Plangebiet, nur gedrosselt an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden. Durch hydraulische Drosselungen werden Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung Der Hinweis ist inhaltlich in die Hinweise zum Bebauungsplan bereits enthalten. Eine Ergänzung erfolgte in der Begründung.</p>
<p><u>Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau</u> Gem. Begründung Punkt 6.1 . Verkehrserschließung wird die äußere und innere Erschließung des Plangebietes nicht verändert, insofern ohne Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>