

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth Stellungnahme vom 23.09.2016</p> <p>„zu o.g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Umwandlung des betreffenden Naturschutzstreifens in eine hausgärtnerisch nutzbare Grünfläche. <u>Bereich Forsten:</u> Aus forstwirtschaftlicher Sieht bestehen keine Bedenken.“</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken Stellungnahme vom 29.09.2016</p> <p>„aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes W-26-91 der Stadt Schwabach keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.“</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Bayerischer Bauernverband Stellungnahme vom 26.09.2016</p> <p>Aus landwirtschaftlicher und aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Bund Naturschutz in Bayern e.V. Stellungnahme vom 26.10.2016

der BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (BN), bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nimmt wie folgt Stellung: Grundsätzlich sollten in Zukunft Planungen wie der ursprüngliche Bebauungsplan nicht genehmigt werden. Grünflächen mit einem ökologischen Potential, wie der hier als *Private Grünfläche* festgelegte Streifen im Stadtgebiet, müssen in städtischer oder mindestens gemeinschaftlicher Hand bleiben, insbesondere, wenn auf dieser Fläche auch noch Teile des ökologischen Ausgleiches, in diesem Fall die Ausbildung einer Kraut- und Strauchschicht, vorgesehen sind.

Der ursprüngliche Grünstreifen wird mit der nun vorliegenden Planung um ca. ein Drittel verkleinert, dadurch wird der ökologische Wert erheblich gemindert. Auch liegen nun einige der vorher im Privaten Grün liegende Großbäume im Reinen Wohngebiet. Eine derartige Verkleinerung des Streifens halten wir für nicht angebracht und widersprechen dieser. Mit den vorgeschlagenen neuen Nutzungsmöglichkeiten und dem Verzicht auf die Umsetzung des Ausgleiches im Privaten Grün ist eine Verkleinerung nicht nötig, da das wichtigste Konfliktpotential bereits

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht veranlasst. Die Auffassung des Bund Naturschutz wird geteilt, dass Vollzug und Bestandssicherung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der öffentlichen Hand in deutlich höherem Maße gewährleistet sind.

Vorliegend handelt es sich jedoch um private Grundstücksflächen, die durch die Stadt Schwabach nicht erworben werden können.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen stellen erhebliche Nutzungseinschränkungen für die privaten Hausgärten dar, sind gegenüber den Bewohnern im Vollzug nur schwer durchzusetzen und sind in ihrer Gesamtkonzeption nach in der Vergangenheit erfolgten Baumfällungen aufgrund von schlechten Zuständen einzelner Bäume sowie aufgrund in der Vergangenheit bereits erteilter Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr umsetzbar.

Um den im rechtskräftigen Bebauungsplan verankerten ökologischen Ausgleich entsprechend der Festsetzungen gleichwertig und funktional umzusetzen, ist es daher geboten, den Ausgleich an anderer Stelle umzusetzen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst. Die derzeit bestehende private Grünfläche wird auf eine Breite von 10 m gemindert. Die als erhaltenswert eingestuft Bestandsbäume sind als zu erhaltend festgesetzt. Der Eingriff wird vollumfänglich auf einer externen Ausgleichsfläche (FI.Nr. 68/2;

Anregungen

dadurch entschärft wird. Es ist nicht verständlich, dass der jahrelange private Nutzungsdruck, der den Streifen auf einigen der Grundstücke sukzessive deutlich verkleinert hat, nun ein der ursprünglichen Planung widersprechendes Recht erwirkt. Die nach neuer Planung im Reinen Wohngebiet stehenden Großbäume müssen dem gleichen Schutz unterliegen, wie Bäume im Privaten Grün. Auch der Abstand zu Bebauungen von 3,50 m muss ebenso eingehalten werden.

Abwägungsvorschläge

Gmkg. Reichenbach) ausgeglichen.

Die Verkleinerung des Streifens wurde vorgenommen, da eine angemessene hausgärtnerische Nutzung auf der verbleibenden Fläche der Grundstücke kaum möglich ist. Insbesondere Kindern sind die Nutzungseinschränkungen durch die Festsetzungen nur schwer zu vermitteln. Durch die Planung soll eine Anpassung auf den derzeitigen Zustand stattfinden. Dieser wurde auch durch in der Vergangenheit erteilte und sicherlich im Nachhinein teilweise in Frage zu stellende Befreiungen von den Festsetzungen sowie Fällgenehmigungen bei schlechtem Zustand der Bäume entwickelt. Daher ist aus Gleichbehandlungsgründen eine neue Beurteilung notwendig. Somit wird eine einheitliche und für Bewohner und Anwohner angemessene Regelung für eine Nutzung der Flächen im Reinen Wohngebiet sowie in der privaten Grünfläche angestrebt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass

- als Baumschutzmaßnahme ein Mindestabstand zu festgesetzten Großbäumen von 3,5 m ab Stamm freizuhalten ist.
- die als zu erhaltend festgesetzten Bäume fachgerecht zu pflegen und zu erhalten sind. Verletzungen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln. Im Falle eines Verlustes ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen

Diese Schutzmaßnahmen gelten für alle, innerhalb der privaten Grünfläche oder dem Reinen Wohngebiet, festgesetzten Bäume.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Bei der Regelung für die Nutzung der privaten Grünflächen fehlt eine Aussage zur Versiegelung. Eine Betonierung in diesem Bereich muss verhindert werden. Die ggf. genehmigungsfähigen Gartenhäuschen müssen mit einer anderen Bodenplatte, z.B. Holzaufbau versehen sein. Eine jeweils bis zu 15 m² große Betonplatte ist in dieser sensiblen Fläche nicht akzeptabel.

Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Die zulässige Grundfläche für Kinderspielgeräte, Gartenhäuser und Gerätehäuschen ist je Grundstück auf insgesamt max. 15 m² innerhalb der privaten Grünfläche beschränkt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksbreiten entspricht dies einer Versiegelung von etwa 10 %. Eine Versiegelung in diesem Umfang erscheint für die geplanten Nutzungen zweckmäßig und ist bereits in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Zu den die Planung auslösenden Sachverhalten:
Laut einer Untersuchung der Universität Hohenheim gibt es keinen Unterschied über die Anzahl von Zecken in Hausgärten ob direkt am Wald, verwildert oder besonders gepflegt. Der Gemeine Holzbock ist überall aktiv und wurde auch in Gärten mit kurzgeschorenen Rasen gefunden.

Der Hinweis zur Kenntnis genommen. Es bleibt zu vermuten, dass der Verfasser der Stellungnahme sich hier auf „1. Zeckenerhebung in deutschen Gärten“ bezieht, die im März 2016 durch die Universität Hohenheim veröffentlicht wurde. Im Rahmen dieser Studie wurden rund 100 Gärten im Großraum Stuttgart untersucht. Nachgewiesen wurden hierbei Zecken in 60 % der Gärten. Lt. Pressemitteilung vom 08.03.2016 gehen die Verfasser der Studie aus, dass sich diese Ergebnisse auch auf andere Städte übertragen lassen. Gesicherte Erkenntnisse hierzu gibt es nicht.

Anders als in der Stellungnahme des Bund Naturschutzes angemerkt, ist in der Pressemitteilung der Uni Hohenheim aber durchaus die Rede davon, dass Faktoren wie ein naher Wald, Unterholz und hohes Gras große Zeckenpopulationen begünstigen würden, wenngleich diese aber auch nicht Voraussetzung sein können.

Die Begründung des Bebauungsplans wird zu den vorge-

Anregungen

Abwägungsvorschläge

	<p>nannten Ausführungen zu Zeckenpopulationen ergänzt.</p> <p>Anzumerken ist, dass die Ausbreitung von Parasiten nur einer von mehreren Sachverhalten ist, die in der Summe dazu führten, dass der Stadtrat die Änderung des Bebauungsplans als für erforderlich erachtete. Als für die Erforderlichkeit der Bauleitplanung wesentlich zu benennen ist unter anderem der schlechte Zustand einiger Bäume, die zu Fällgenehmigungen führten, sowie das Ausbleiben der ursprünglich gewollten Kraut- und Strauchsicht durch die Höhe des Baumbestands sowie den Nutzungsdruck der angrenzenden Grundstücke.</p>
<p>Auch widerspricht sich der Inhalt von Spiegelstrich 1 und Spiegelstrich 5 der in der Begründung A.1 aufgeführten Sachverhalte. Da ja bisher schon ein Nutzungsdruck da war, haben folglich die Kinder bereits immer in dem privaten Grün gespielt. Sie hatten also, besser als viele andere Kinder, in dem privaten Grün auch Platz zum Spielen in natürlicher Umgebung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Widerspruch kann hier nicht erkannt werden. Nach den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist der für das Kinderspiel verfügbare Platz knapp bemessen, da innerhalb der privaten Grünfläche eigentlich nicht zulässig. Aufgrund tatsächlicher, eigentlich ungewünschter Aktivitäten (neben dem Kinderspiel weitere hausgärtnerische Nutzungen) konnte sich gleichzeitig die Kraut- und Strauchsicht unter den Bäumen nicht entsprechend der angestrebten ökologischen Funktionalität entwickeln, wodurch sich die Notwendigkeit eines zusätzlichen externen Ausgleichs ergibt.</p>
<p>Nachdem der BN bei der Revitalisierung der neuen Ausgleichsfläche in Unterreichenbach im Jahr 2013 beteiligt war, bitten wir um eine entsprechende Aufstellung, wie der Ausgleich im Einzelnen bewertet und vergütet wird.</p> <p>Künftig bitten wir um Zusendung eines Papierausdruckes, wenn, wie im vorliegenden Fall, die Planzeichnung und die textliche Festsetzung auf einem, das normale Druckmaß übersteigenden Format vorliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die 2. Änderung des Bebauungsplans W-26-91 wird verwiesen.</p> <p>Es besteht den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange stets frei, auch eine gedruckte Planfassung anzufordern.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 24.10.2016

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich,

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

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

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist ggf. im Rahmen von Bau-/Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erschließungsplanungen alle Straßen und Gehwege mit geeigneten und ausreichenden Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen auszustatten sind.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das „Merkblatt über die Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 aufgenommen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Bäume abzustimmen ist. Ein Sicherheitsabstand zwischen Bäumen und Versorgungsleitungen von mind. 2,5 m ist einzuhalten. Bei einer Unterschreitung des Mindestabstandes sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerks vorzunehmen.</p>
<p>Gemeinde Kammerstein Stellungnahme vom 28.09.2016</p> <p>der Entwurf des Bebauungsplans W-26-91, südlich Rotenbergstraße, 2. Änderung, mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Schwabach wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 27. September 2016 behandelt.</p> <p>Die Gemeinde Kammerstein erhebt gegen diesen keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich</p>
<p>Karin Holluba-Rau, Stadtratspflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima Stellungnahme vom 26.10.2016</p> <p>Ich bedanke mich für die Beteiligung am B-Plan W-26-91, 2. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan als Stadtratspflegerin für Umwelt und Naturschutz</p> <p>Dazu folgende Anregungen bzw Einwendungen:</p> <p>Die vorliegende Planung und deren Umsetzung erfolgte Ende der 90er Jahre nach nicht genehmigter Waldrodung im Landschaftsschutzgebiet. Die südliche Fläche des Geltungsbereiches wurde als "private Grünfläche festgesetzt, die von jeglicher</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Bebauung und hausgärtnerischer Nutzung freizuhalten ist." Sie wurde eingerichtet, um die angrenzende südliche Bebauung, die damals direkt am unverbaubaren LSG lag, zu schützen.
Es war von Anfang an damit zu rechnen, dass eine Festsetzung für eine private Grünfläche mit Waldcharakter innerhalb des eigenen Gartens, die von jeglicher Bebauung und hausgärtnerischer Nutzung freizuhalten ist, nicht dauerhaft haltbar, geschweige denn kontrollierbar ist.
Nachdem inzwischen vereinzelte Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes erteilt worden sind, ist aus Gleichbehandlungsgründen eine neue Beurteilung notwendig.
Dieses Beispiel zeigt, dass solche Planungen in Zukunft im Interesse des Gemeinwohls nicht mehr genehmigt werden dürfen. Grünflächen, die "einer größtmöglichen Durchgrünung eines Wohngebietes" und somit der Öffentlichkeit dienen, gehören in den Besitz der öffentliche Hand.

Mit der jetzt vorliegenden Planung wird der ursprüngliche Grünstreifen um etwa 1/3 seiner Fläche reduziert. Bäume, die bis jetzt durch die Festsetzungen der privaten Grünfläche geschützt waren und jetzt außerhalb der privaten Grünfläche liegen, müssen durch entsprechende rechtliche Regelung genauso geschützt bleiben wie bisher.

Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht veranlasst. Die erhaltenswerten Bäume sind als zu erhaltend festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird zum Erhalt dieser Bäume im Einzelnen festgesetzt, dass

- als Baumschutzmaßnahme ein Mindestabstand zu festgesetzten Großbäumen von 3,5 m ab Stamm freizuhalten ist.
- die als zu erhaltend festgesetzten Bäume fachgerecht zu pflegen und zu erhalten sind. Verletzungen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln. Im Falle eines Verlustes ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen

Diese Schutzmaßnahmen gelten für alle, innerhalb der privaten Grünfläche oder dem Reinen Wohngebiet, als zu

Anregungen

Abwägungsvorschläge

	erhaltend festgesetzten Bäume.
Die Beschreibung in der Begründung "Durch Ausbleiben hausgärtnerischer Nutzungen ist es zu einem gewünschten naturnahen Zustand gekommen, der teilweise dazu führt, dass sich Parasiten z.B. Zecken unmittelbar im Wohngebiet ausbreiten konnten" ist unbedingt zu streichen. Damit werden "naturnahe Zustände" mit bedrohlichem, negativem Vokabular belegt und ein Tatbestand formuliert, der so nicht zutrifft. Zecken können bei jeder gärtnerischen Gartengestaltung vorkommen, es sei denn man verzichtet auf jegliches natürliche Grün und auf Haustiere.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Nach hiesiger Auffassung ist der naturnahe Zustand im Plangebiet durchaus eine Situation, die dem Ausbreiten von Parasiten weniger entgegen wirkt, als auf Flächen mit hausgärtnerischer Nutzung. Auf die ausführlichen Ausführungen in der Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz wird verwiesen. Die entsprechenden Beschreibungen der Begründung werden als zutreffend erachtet und um entsprechende Ergebnisse aus der „1. Zeckenerhebung in deutschen Gärten“ der Universität Hohenheim (Pressemitteilung vom 08.03.2016) ergänzt.
Bei einer gärtnerischen Nutzung oder bei Lagerung von Holz im Bereich des noch verbleibenden "privaten Grün" ist eine Empfehlung auszusprechen, dass im Wurzelraum der Bäume gärtnerische Pflege oder Lagerung mit großer Sorgfalt zu erfolgen hat.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass eine Lagerung von Holz nur mit einem Mindestabstand von 3,50 m (ab Stamm gemessen) zu den festgesetzten Großbäumen durchgeführt werden darf. Des Weiteren ist festgesetzt, dass die festgesetzten Großbäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Dies schließt eine entsprechende Sorgfaltspflicht bei gärtnerischer Pflege oder der Lagerung von Holz bereits ein. Weitere Hinweise als Empfehlungen sind daher nicht notwendig.
Die erforderliche Ausgleichsfläche wurde in Unterreichenbach eingerichtet. Nachdem gerade diese Ausgleichsfläche vor allem den südlich angrenzenden Nachbarn dienen sollte, liegt sie viel zu weit entfernt, als dass sie denen dienen könnte, für die man sie eingerichtet hat. Ich bitte um Beachtung meiner Anregungen	Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Die Ausgleichsfläche dient allein dem ökologischen Ausgleich der durch die Planung ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und ist nicht personengebunden. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe keine verfügbaren Flächen für einen externen Ausgleich.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>infra fürth gmbh, Abteilung: Wasserwerke: Planung, Bau, Entwicklung Stellungnahme vom 27.09.2016</p> <p>der im Betreff genannte Bebauungsplanbereich betrifft keine Anlagenteile oder Wasserschutzgebiete der infra fürth gmbh, <u>Bereich Wasserwerke</u> (TWW).</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Landratsamt Roth, Gesundheitsamt Stellungnahme vom 28.09.2016</p> <p>die im Betreff genannte Planung ist beim Gesundheitsamt in Roth eingegangen und wurde einer ausführlichen Prüfung unterzogen. Die Erweiterung der Wohnbebauung muss an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Es ist zu überprüfen, ob die vorhandenen Kapazitäten ausreichend sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind bereits heute an die zentrale Wasserversorgung bzw. an die Abwasserentsorgung angeschlossen.</p>
<p>Landratsamt Roth, Natur- und Immissionsschutz Stellungnahme vom 26.09.2016</p> <p>die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Roth hat keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans W-26-91. Wir möchten Sie noch darauf hinweisen, dass Herr Strehl seit längerer Zeit im Ruhestand ist und die Stellungnahmen zu ihren Bebauungsplänen werde ich zukünftig bearbeiten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich</p>
<p>Main-Donau-Netzgesellschaft, Abteilung Netzmanagement Stellungnahme vom 27.09.2016</p> <p>im Geltungsbereich sind derzeit keine Versorgungsanlagen der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft 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 -</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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>Planungsverband Region Nürnberg Stellungnahme vom 26.09.2016</p> <p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des Regionsbeauftragten: „Es wurde festgestellt, dass o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach</p> <ul style="list-style-type: none"> • aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. • als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.“ 	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich</p>
<p>Stadt Schwabach, Umweltschutzamt Stellungnahme vom 08.10.2016</p> <p><u>Stellungnahme der UNB</u> In Punkt 6.5. (Schutzmaßnahmen bei als zu erhalten festgesetzten Bäumen) muss eindeutig festgelegt werden, dass diese Bäume weder im Kronen- noch im Wurzelbereich verändert oder beschädigt werden dürfen. Schnittmaßnahmen, die zum Erhalt bzw. Wiederherstellung der Verkehrssicherheit möglich sind, sind durch die UNB zu genehmigen. Im Übrigen gilt in diesem Bereich auch die Baumschutzverordnung. Das zulässige Aufstellen von Spielgeräten, Gartenhäuschen etc. ist nur möglich, wenn die Bäume dadurch nicht beschädigt oder entfernt werden müssen. <u>Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde</u> Eine Stellungnahme ist entbehrlich, da Belange des Immissionsschutzes nicht tangiert sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der als zu erhaltend festgesetzten Großbäume sind jedoch nicht erforderlich. Die in der Stellungnahme genannten Schutzmaßnahmen zur Genehmigungspflicht bei notwendigen Schnittmaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde, sowie zum Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach werden redaktionell als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz der Bäume ist im Bebauungsplan bereits die Festsetzung enthalten, dass zu festgesetzten Großbäumen einen Mindestabstand von 3,5 m ab Stamm gemes-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	sen einzuhalten ist. Zudem wurde festgesetzt, dass die festgesetzten Großbäume fachgerecht zu pflegen und zu erhalten sind. Dies schließt einen entsprechenden Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche ein und wird in der Begründung zur Klarstellung ergänzt.
<p>Stadt Schwabach, Umweltschutzamt Stellungnahme vom 11.10.2016</p> <p><u>Stadtgärtnerei</u>: keine Einwände <u>Städt. Bauhof</u>: Aus Sicht des Straßenunterhalt bzw. Müllabfuhr und Straßenreinigung betrifft die Änderung unseren Bereich nicht. Somit keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich
<p>Stadt Schwabach, Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung Stellungnahme vom 27.10.2016</p> <p>Wir regen dringlich die Sicherstellung der Erstattung der Ausgleichskosten durch die private Eigentümergemeinschaft und Überwachung der entsprechenden Einnahmen an. Weder die zuständigen Sachbearbeiter aus dem Stadtplanungs- und Umweltschutzamt noch aus der Bauverwaltung konnten hierüber telefonisch Auskunft erteilen. Auszuschließen wäre, dass die Stadt Schwabach die im Sachvortrag genannten Kosten i. H. v. ca. 47.000,00 € letztendlich nicht selbst tragen muss.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen , ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Durch die geschlossene Kostenübernahmevereinbarung mit dem Vorhabenträger ist die Erstattung der Kosten für den ökologischen Ausgleich abgesichert. Kosten für die Stadt entstehen nicht.
<p>Stadt Schwabach, Tiefbauamt Stellungnahme vom 27.09.2016</p> <p>Nachdem vom B-Planverfahren keine öffentlichen Erschließungsanlagen tangiert werden, bestehen seitens des Tiefbauamtes keine Einwendungen.</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
<p>Vodafone Kabel Deutschland Stellungnahme vom 11.10.2016</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.09.2016. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	
<p>Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde Stellungnahme vom 28.09.2016</p> <p>die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung: In der Stadt Schwabach soll der Bebauungsplan W-26-91, der ein Reines Wohngebiet (WR) festsetzt, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden. Ziel der Planung ist es, eine eingeschränkte hausgärtnerische Nutzung der privaten Grünfläche zu ermöglichen, den Baumbestand zu erhalten und die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern. Der wirksame Flächennutzungsplan weist für das Areal Wohnbauflächen aus. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe Stellungnahme vom 22.09.2016</p> <p>der Zweckverband Schwarzachgruppe hat gegen den obigen Bebauungsplan keine Einwendungen. Der betreffende Bereich befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Schwarzachgruppe.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Stellungnahme vom 27.09.2016</p> <p>Sie hatten uns um Stellungnahme zum Bebauungsplan W-26-91, südlich Rotenbergstraße, 2. Änderung, mit integriertem Grünordnungsplan, gebeten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum Stellungnahme vom 22.09.2016</p> <p>Vom räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes W-26-91 sind weder bestehende, noch derzeitig geplante Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WFW betroffen. Unsere Fernwasserleitung ist westlich in einem Abstand von ca. 1800 m verlegt. Der Zweckverband WFW erhebt keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes W-26-91, südlich Rotenbergstraße in Schwabach-Wolkersdorf und verzichtet bei unveränderten Flächen des Geltungsbereiches und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Öffentlichkeit</p>	
<p>Südliche Anlieger Stellungnahme vom 07.10.2016</p> <p>entsprechend des Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes W-26-91 mit integriertem Grünordnungsplan sind insbesondere Änderungen zur privaten Nutzung, sowie die Verringerung der privaten Grünfläche von 15 m auf 10 m, die Errichtung weiterer Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen, Gerätehäuser, Großspielgeräte) und Holzlagerplätzen geplant. Diesbezüglich besteht von unserer Seite keine Zustimmung. Begründung: Die aufgeführten Gründe für das Erfordernis zur Änderung des gültigen Bau-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Die Planung wird weiterhin als erforderlich erachtet. Seitens der Grundstückseigentümer im Plangebiet besteht der Wunsch, einen größeren Teil des jeweils eigenen Grundstücks für hausgärtnerische Nutzungen heranzuziehen. Dieser Wunsch ist grundsätzlich nachzuvollziehen. In der Vergangenheit sind sicherlich im Nachhinein teilweise in Frage zu stellende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt worden, die dazu führen, dass das angestrebte ökologische Ziel der Ausbildung einer Kraut- und Strauchschicht absehbar</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

ungsplanes ergeben keinen nachvollziehbaren Anlass für die grundlegende Änderung.

- Kleine Baugrundstücke sind nach heutigem Stand in Großraumnähe keine Argumentationsgrundlage.
- Zecken gibt es auch unabhängig eines Waldgürtels.
- Bereits vorgenommene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätten nicht erfolgen dürfen, da im bestehenden Bebauungsplan klare Vorgaben bereits festgelegt sind. Gleichheit im Unrecht gibt es nicht in der Rechtsprechung.
- Vereinzelt Befreiungen von den Fällgenehmigungen waren bzw. sind gegebenenfalls im Rahmen der Baumschutzverordnung von Haus aus erforderlich.
- Die nicht ausgebildete Kraut- und Strauchschicht kommt durch die gute häufige Nutzung und das gezielte Anlegen einer fast unkrautfreien Rasenfläche zustande, unabhängig davon wachsen und gedeihen in Wäldern diese Schichten von alleine.

Infolgedessen kann kein Anlass bzw. kein Erfordernis zur Änderung des gültigen Bebauungsplanes bestehen.

Laut Ihrem Entwurf dient die Änderung des Bebauungsplanes dem Vertrauensschutz sowohl der Eigentümer/Bewohner innerhalb des Bebauungsplanes als auch weiterer Anlieger.

Wir betrachten uns als weitere Anlieger und durch die Änderung würde unser bisheriger Vertrauensschutz aufgrund der ersten Änderung aufgehoben werden. Dieser Vertrauensschutz ist von besonderer Bedeutung, da die darin getroffene Regelung im Zusammenhang mit dem Normenkontrollverfahren (welches nur ruht) zustande kam.

nicht mehr erreicht bzw. durchgesetzt werden kann. Eine Beurteilung dieser Befreiungen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Fest steht jedoch, dass Befreiungen auf weiteren Grundstücken aus Gründen des allgemeinen Willkür- und Gleichbehandlungsgebotes nur schwer versagt werden könnten.

Auch das über die Jahre eingetretene Höhenwachstum der Bäume innerhalb der privaten Grünfläche führte dazu, dass sich die gewünschte Kraut- und Strauchschicht nicht einstellen konnte. Das Auftreten von Zecken wird durch eine Kraut- und Strauchschicht zumindest befördert.

Nachdem sich der gewünschte ökologische Charakter der Ausgleichsfläche nun 15 Jahre nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht eingestellt hat, aufgrund erteilter Befreiungen und erfolgter Baumfällungen eine Umsetzung äußerst fraglich erscheint und der Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse schwierig bleibt, ist es aus Gründen der gerechten Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes dringend geboten einen alternativen naturschutzfachlichen Ausgleich zu schaffen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Die Festsetzung privater Grünfläche, die überdies überwiegend mitsamt dem Baumbestand erhalten bleibt, ist nicht nachbarschützend.

Der Stadtrat ist gehalten, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies umfasst letztlich auch Änderungen rechtskräftiger Bebauungspläne.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Die vorliegende Planung wird weiterhin als erforderlich erachtet. Seitens der Grundstückseigentümer im Plangebiet besteht der Wunsch, einen größeren Teil des jeweils eigenen Grundstücks für hausgärtnerische Nutzungen heranzuziehen. Dieser Wunsch ist grundsätzlich nachzuvollziehen. In der Vergangenheit sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt worden, die dazu führen, dass das angestrebte ökologische Ziel der Ausbildung einer Kraut- und Strauchschicht absehbar nicht mehr erreicht bzw. durchgesetzt werden kann. Eine Beurteilung dieser Befreiungen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Fest steht jedoch, dass Befreiungen auf weiteren Grundstücken aus Gründen des allgemeinen Willkür- und Gleichbehandlungsgebotes nur schwer versagt werden könnten.

Auch das über die Jahre eingetretene Höhenwachstum der Bäume innerhalb der privaten Grünfläche führte dazu, dass sich die gewünschte Kraut- und Strauchschicht nicht einstellen konnte. Das Auftreten von Zecken wird durch eine Kraut- und Strauchschicht zumindest befördert.

Nachdem sich der gewünschte ökologische Charakter der Ausgleichsfläche nun 15 Jahre nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht eingestellt hat, aufgrund erteilter Befreiungen und erfolgter Baumfällungen eine Umsetzung äußerst fraglich erscheint und der Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse schwierig bleibt, ist es aus Gründen der gerechten Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes dringend geboten einen alternativen naturschutzfachlichen Ausgleich zu schaffen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Diesbezüglich verweisen wir auf das Schreiben vom 14.03.2011 des Stadtplanungsamtes der Stadt Schwabach, in welchem die Eigentümer des Grünstreifens nochmals expliziert darauf hingewiesen wurden (siehe Anlage). Somit ist nicht verständlich, weshalb eine hausgärtnerische Nutzung seitens der Stadt Schwabach bisher nicht unterbunden wurde (z.B. Spielgeräte, Gartenhaus, Holzlagerplatz, Rasenfläche mit entsprechender Pflege wie gießen, düngen, regelmäßiges mähen, laubsaugen im Herbst, teilweise festmontierte Zäune, mangelnde Aufforstung bzw. Entfernen der unteren Äste der bestehenden Bäume, Aufforstungen der bereits nicht mehr vorhandenen Bäume usw.). Hierdurch drängt sich der Gedanke auf, dass die Änderungsabsicht auch der Stadt Schwabach sehr entgegenkommt, um von der Kontrolle und der Maßregelung der Verstöße gegen den Änderungsbeschluss entbunden zu werden.

Bereits beim Kauf der Grundstücke war jedem Käufer bekannt, dass dieser 15 m Streifen entsprechend der Auflagen eingehalten werden muss. Somit war jedem zu diesem Zeitpunkt bewusst, welche Verpflichtung eingegangen wird. Sollte einer der Betroffenen behaupten, dies nicht gewusst zu haben, ist dies nicht glaubhaft. Auch kann nicht gelten, sofern einer der Eigentümer erklärt, dass er sich nur das gleiche Recht wie ein anderer Eigentümer verschafft habe, da es keine Gleichheit im Unrecht gibt. Im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht hätte er sich vor Nichteinhaltung der Auflagen zumindest bei der Stadt Schwabach diesbezüglich erkundigen und entsprechend des Bebauungsplanes eine negative Entscheidung erhalten müssen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Monitoring durch die Stadt Schwabach erfolgt bei naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen regelmäßig erst nach einigen Jahren. Eine Verpflichtung zur dauerhaften Bauüberwachung durch die Stadt ist nicht gegeben. Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan „W-26-91“ ist in Bezug auf die Festsetzungen der Grünflächen bzw. der Ausgleichsflächen schwer zu vollziehen, da es sich hier um private Grundstücksflächen mit einer Vielzahl von Eigentümern handelt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten Ausgleichsflächen daher stets auf Flächen der kommunalen Hand umgesetzt werden. Der Vollzug der Festsetzung der 1. Änderung gibt neben weiteren Aspekten zwar Anlass für die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung, ist jedoch nicht Gegenstand der 2. Bebauungsplanänderung.

Ziel der Planung ist es eine einheitliche und umsetzbare Regelung für das Plangebiet in Bezug auf Nutzung der privaten Grünfläche zu schaffen und dennoch einen größtmöglichen Schutz des Baumbestandes, sowie der damit einhergehenden Erhaltung von Ortsbild und ökologischer Funktionalität, zu gewährleisten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich jedoch nicht auf das gegenständliche Bauleitplanverfahren.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Wäre der Käufer jedoch beim Kaufabschluss getäuscht worden, hätte er dies mit dem Verkäufer zu klären und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, jedoch nicht zu Lasten der südlichen Anwohner, die das Baugebiet erst entstehen ließen. Leider ist auch nicht zu erkennen, dass die Stadt Schwabach die Einhaltung der Auflagen fordert und durchsetzt.
Aufgrund eines guten nachbarschaftlichen Verhältnisses haben wir nicht bei jedem Verstoß gegen die Auflagen die Stadt Schwabach informiert und um sofortige abschaffende Maßnahmen gebeten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass unser Entgegenkommen derart ausgenutzt werden sollte, dass die getroffenen Auflagen gegen Null laufen (siehe hierzu unser Schreiben vom 18.08.2012).

Ziel und Zweck für eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes sind nicht gegeben, da eine einheitliche Regelung bezüglich des Grünstreifens bereits im bestehenden Bebauungsplan geregelt ist. Die weiteren Zwecke dienen lediglich zum Vorteil der jetzigen Eigentümer.

Der Hinweis auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 bezieht sich nur auf neue Baugebiete und Nachverdichtungsgebiete, die im vorliegenden Fall nicht gegeben sind.

Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans schließt einheitlich jegliche hausgärtnerische Nutzung für die private Grünfläche aus; gerade diese hausgärtnerische Nutzung soll künftig, d. h. mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans jedoch ermöglicht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß Grundsatz 3.3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dies umfasst selbstverständlich auch bereits bebaute Gebiete.
Es sei darauf hingewiesen, dass sich durch die Erweiterung der Baugebietsfläche zulasten der privaten Grünfläche die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks insgesamt erhöht, das heißt eine Nachverdichtung wird ermöglicht, die auch nach § 1a Abs. 2 BauGB geboten ist.

Es kann nicht erkannt werden, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Konflikt stehen würden.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Änderung des gültigen Bebauungsplanes ausschließlich den Eigentümern/Bewohnern und der Stadt Schwabach dienlich ist und der bisherige Vertrauensschutz des ausgesetzten Normenkontrollverfahrens ausgehebelt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zweifels- ohne profitieren die Grundstückseigentümer im Plangebiet in gewissem Maße durch die Verkleinerung der privaten Grünfläche sowie durch die Ermöglichung hausgärtnerischer Nutzung derselben. Wesentlich gewichtiger ist jedoch das öffentliche Interesse an der funktionalen und gesicherten Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, die mit der gegenständlichen Bauleitplanung ermöglicht wird.

Wir fordern daher eine aussagekräftige Stellungnahme zu den angesprochenen Punkten und eine detaillierte Darstellung (Zeichnung, Plan, Liste) der zu erhaltenen und bisher bereits gekennzeichneten Bäume, sowie der neu gepflanzten Bäume nach Fällungen bzw. anderweitig verloren gegangenen Bäumen. Ihrer Antwort sehen wir aufgrund der ablaufenden Einspruchsfrist bis zum 20.10.2016 entgegen.

Anlagen:

Schreiben der Stadt Schwabach vom 14.3.2011

Schreiben der Hauseigentümer der Sonnenleite vom 18.8.2012

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Baumbestand kartiert. Erhaltenswerte Bäume sind als zu erhaltend festgesetzt. Die Anzahl dieser Bäume hat sich gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans (1. Änderung) erhöht. Fällungen, in der Vergangenheit erfolgte Ersatzpflanzungen oder anderweitig verlorengegangene Bäume sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die Verwaltung wird zu gegebenem Zeitpunkt, die Fragen der Anlieger beantworten; die Beantwortung dieser Fragen ist für eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung hier nicht erforderlich.

Anlage 1: Brief vom 14.03.2011 (Brief der Schwabach an die Grundstückeigentümer im Plangebiet)

Sehr geehrte Familie XXX,

manche von uns festgestellte Maßnahmen geben uns Anlass, daran zu erinnern und darauf hinzuweisen, dass der zu Ihrem Grundstück gehörende 15 Meter breite Grün- bzw. Waldstreifen am Südrand Ihres Grundstückes - als Relikt des ehemaligen Landschaftsschutzgebietes - vornehmlich seine Funktion für den Naturschutz zu erfüllen hat.

Im Bebauungsplan W-26-91 ist als Entwicklungsziel für den 15 Meter breiten Grünstreifen ein mehrstufiger waldähnlicher Gehölzbestand mit heimischen Bäumen

Kenntnisnahme.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

und Sträucher festgesetzt. Auch ist dort jegliche Bebauung und hausgärtnerische Nutzung ausgeschlossen. Auch Kinderspielgeräte sind nicht zulässig. Einzäunungen des Waldstreifens dürfen nur mit einfachen Wildschutzzäunen aus Holzpfeilen und verzinktem Wildschutzzaun als Schutz vor Wildverbiss erfolgen. Nach 5 Jahren, wenn die Gehölze angewachsen sind, sind die Zäune wieder zu entfernen.

Auf keinen Fall gestattet ist eine intensive Pflege des Grünstreifens durch Düngung und Lärm verursachendes Rasenmähen und Laubblasen.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir auf die Einhaltung des Bebauungsplans streng achten müssen. Der im Bebauungsplan festgesetzte Grünstreifen mit den dazu gehörenden Auflagen war eine maßgebliche Voraussetzung, um aus dem ehemaligen Landschaftsschutzgebiet ein Wohngebiet entstehen zu lassen. Wenn Sie noch Rückfragen haben welche Nutzungen und Maßnahmen zulässig sind, steht Ihnen Herr Straub gerne unter der o.g. Telefon-Nummer zur Verfügung.

Anlage 2: Brief der südlichen Anlieger vom 18.08.2016

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Thürauf,

nachdem die Stadt Schwabach sich nicht mit allen Betroffenen Anwohnern in Verbindung gesetzt hat, nehmen wir auf den Sitzungspunkt vom 25.05.2012 StR/038/2012 Bezug. Hiernach soll der Bebauungsplan entsprechen des Antrages in eine private Grünfläche, die hausgärtnerisch genutzt werden darf, geändert werden. Die Bäume sind zu erhalten.

Damit können und wollen wir uns nicht einverstanden erklären.

Begründung:

Laut Ihrem Schreiben vom 14.03.2011 wurden nochmals alle Betroffenen auf die Einhaltung des Bebauungsplanes hingewiesen, d. h. dass der festgesetzte Grünstreifen mit den dazugehörenden Auflagen eingehalten werden muss.

Dies war die Grundvoraussetzung, dass aus dem ehemaligen Landschaftsschutzgebiet ein Wohngebiet entstehen konnte.

Somit ist nicht verständlich, weshalb eine hausgärtnerische Nutzung seitens der Stadt Schwabach, bisher nicht unterbunden wurde (z. B. Spielgeräte, Gartenhaus,

Kenntnisnahme.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Schreiben der südlichen Anlieger wird auf etwaige Defizite beim Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplans „W-

Anregungen

Holzlagerplatz, Rasenfläche mit entsprechender Pflege wie gießen, düngen, regelmäßiges mähen, laubsaugen im Herbst, teilweise festmontierte Zäune, mangelnde Aufforstung bzw. entfernen der unteren Äste der bestehenden Bäume usw.).

Als konkretes Beispiel wird ausgeführt, dass laut Auflage nach 5 Jahren im Grünstreifen der Grundstückszaun zu entfernen ist. Die Baugenehmigung der Familie XXXX erfolgte bereits im Jahre 2004. Somit hätte die Umzäunung des Grünstreifens schon abgebaut werden müssen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass bei dem zuletzt errichteten Haus, der Familie XXXXX, keinerlei Maßnahmen seitens der Stadt Schwabach unternommen wurden, der Veränderung des Waldstreifens Einhaltung zu gebieten. Die vorhandene Grün- und Waldfläche, wurde dahingehend abgeändert, dass zwei Eichen dem Bau nachgeben mussten, jedoch keine Ersatzpflanzung erfolgte. Größere Erdarbeiten in diesem 15 m Streifen erfolgten zur gleichen Zeit. Anschließend wurde auf diesem Grundstück ein Pflasterweg in den oberen Grünstreifen hineingeführt.

Bereits beim Kauf der Grundstücke war jedem Käufer bekannt, dass dieser 15 m Streifen entsprechend der Auflagen eingehalten werden muss. Somit war jedem zu diesem Zeitpunkt bewusst, welche Verpflichtung eingegangen wird. Sollte einer der Betroffenen behaupten dies nicht gewusst zu haben, ist dies nicht glaubhaft. Auch kann nicht gelten, sofern einer der Eigentümer erklärt, dass er sich nur das gleiche Recht wie ein anderer Eigentümer verschafft habe, da es keine Gleichheit im Unrecht gibt. Im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht hätte er sich vor Nichteinhaltung der Auflagen zumindest bei der Stadt Schwabach diesbezüglich erkundigen und entsprechend des Bebauungsplanes eine negative Entscheidung erhalten müssen. Wäre der Käufer jedoch beim Kaufabschluss getäuscht worden, hätte er dies mit dem Verkäufer zu klären und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, jedoch nicht zu Lasten der südlichen Anwohner, die das Baugebiet erst entstehen ließen. Leider ist auch nicht zu erkennen, dass die Stadt Schwabach die Einhaltung der Auflagen fordert und durchsetzt.

Aufgrund eines guten nachbarschaftlichen Verhältnisses haben wir nicht bei jedem

Abwägungsvorschläge

26-91“, 1. Änderung aufmerksam gemacht.

Eine Bewertung der tatsächlichen Situation des Vollzuges der aktuell geltenden Festsetzungen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „W-26-91“, 2. Änderung sondern vielmehr Aufgabe der Bauordnungsbehörde. Qualifizierte Einwendungen, die sich auf Ziele und Zwecke und Inhalte der 2. Bebauungsplanänderung beziehen werden nicht vorgebracht.

Der Baumbestand wurde vor der Planung aufgenommen. Erhaltenswerte Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Zuständig für den Vollzug des Bebauungsplans im Rahmen der Gesetze ist die untere Bauaufsichtsbehörde bzw. die untere Naturschutzbehörde.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Verstoß gegen die Auflagen die Stadt Schwabach informiert und um sofortige abschaffende Maßnahmen gebeten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass unser Entgegenkommen derart ausgenutzt werden sollte, dass die getroffenen Auflagen gegen Null laufen.

Die „südlichen“ Anwohner stimmen, aus oben genannten Gründen, der Änderung des Bebauungsplanes W-26-91 nicht zu. Weiterhin fordern wir seitens der Stadt Schwabach eine Bestandsaufnahme des aktuellen Baumbestandes und einen Vergleich mit der ursprünglichen Bepflanzung im 15 m Grünstreifen vorzunehmen. Laut Ihrer Sitzungsniederschrift vom 25.05.2012 sind die Bäume zu erhalten. Um Erläuterung in welcher Form die Stadt Schwabach beabsichtigt dies zu überwachen und bei Verstoß zu ahnden wird gebeten.

Wir fordern daher um eine aussagekräftige Stellungnahme zu den angesprochenen Punkten und um sofortige Abschaffung der der Stadt Schwabach bereits langfristig bekannten Missstände.

Darüber hinaus bitten wir auch um Übersendung des konkreten Antrages zur Änderung des Bebauungsplanes. Da weder aus dem Protokoll, noch aus Ihrem Anschreiben vom 08.08.2012 hervorgeht, was die Antragsteller unter einer hausgärtnerischen Nutzung verstehen. Ferner würde uns interessieren, ob alle Anwohner diesen Antrag gestellt haben.

Wir richten dieses Schreiben direkt an Sie, da die oben angesprochenen Gespräche nach unseren Informationen auch direkt mit Ihnen geführt wurden. Das Stadtplanungsamt Schwabach erhält zuständigkeitshalber eine Abschrift. Ihrer Antwort sehen wir aufgrund der Urlaubszeit bis zum 05. September 2012 entgegen.

Private Stellungnahme (anonymisiert) Stellungnahme vom 01.10.2016

wo soll ich bei dieser Posse anfangen. Wir haben vor vielen Jahren in der Sonnenleite 4 gebaut, damals an einem Landschaftsschutzgebiet. Entsprechend hatten wir für diesen Vorteil enorme Nutzungseinschränkungen und

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und ist in der Begründung des Bebauungsplans beschrieben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wird auf etwaige Defizite beim Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplans „W-26-91“, 1. Änderung aufmerksam gemacht.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

hohe Zusatzkosten zu tragen. Kurz danach wurde dieses Gebiet zum Baugebiet erklärt, damit ein verdienter Feuerwehrmann ein Häuschen bauen kann. Dieses Anschubgrundstück war damals schon eingefädelter Kuhhandel von einigen Stadträten, dem Grundstückbesitzer und dem damaligen Baurat Janowiak zu erkennen. Ironie am Rande, das Grundstück ist heute nach fast 30 Jahren immer noch nicht gebaut. Als kleinen Appetithappen versprach man uns damals, dass ein Grünstreifen von 15 m zwischen uns und dem neuen Baugebiet entstehen soll. Die Geschichte nahm wieder seinen Lauf, der Grünstreifen wurde nicht von der Stadt übernommen, sondern als Teil der Bauparzellen ausgewiesen. Was passierte, war klar. Die Eigentümer, z.B. auch direkt hinter uns, haben abgeholzt und nutzen die komplette Fläche als Rasen- oder Anbaufläche. Den Anwohnern kann man dies nachsehen, nur die Stadt Schwabach hat sich noch da nie um etwas gekümmert.

Und jetzt kommt da so ein Bauausschuss zusammen, der diese Grundstücke im Leben nie gesehen hat und will die Schutzfläche auf 10m verringern. Guten Morgen, meine Damen und Herren vom Bauamt. Es besteht bereits ein Schutzraum von 0,0 m, faktisch schon längst umgesetzt. Mein nördlicher Nachbar hat sogar ein schickes Entwässerungsrohr mit Bagger bis an meine Grundstücksgrenze verlegt. Wie Sie in Ihrer Behörde (nicht) agieren, ist einfach lächerlich. Die nördlichen Eigentümer haben die Nutzungsgrenze auf 0 m gesetzt und sie entwerfen da einen Bebauungsplan von 10m Schutzfläche, der von den Fakten schon lange überholt wurde.

Eine Bewertung der tatsächlichen Situation des Vollzuges der aktuell geltenden Festsetzungen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „W-26-91“, 2. Änderung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans sieht klare Regelungen für die zulässige Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche. Gegenüber den anderen Grundstücksflächen sind die Nutzungsmöglichkeiten deutlich reduziert. Dies wird auch weiterhin für erforderlich erachtet, um in Kombination mit dem als zu erhaltend festgesetzten Baumbestand den orts- und landschaftsbildenden Grünzug für die Zukunft zu sichern.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Kann man wirklich so tief und fest schlafen? Kann man so stark die Augen zukneifen, damit man gar nichts mehr sieht?

Falls noch nicht bemerkt, unser ganzes Kaff Wolkersdorf geht den Bach runter.

- 4.000 Einwohner, keine einzige Gaststätte, um am Abend oder am Wochenende mal essen zu gehen.
- Keine Tankstelle mehr
- Zum Einkaufen nur noch ein Assi-Aldi
- Permanente Staus in der Hauptstraße wegen idiotischer Ampelschaltung, jetzt sogar 24 Stunden!!
- Durchgangsstraße für den Schwerverkehr wegen Dauerstau auf der Autobahn
- Aber immer neue Wohngebiete
- Miese Anbindung im Öffentlichen Nahverkehr
- Eine Internetgeschwindigkeit wie vor 20 Jahren in unsere Wohngegend

Und dann baut die Stadt im "Ortszentrum" als Trostpflaster einen Steinplatz zur Begegnung. Ja, wer soll sich denn da aufhalten?

Kein Cafe, keine Kneipe, ein paar Büsche, nach der Einweihung heute wird das höchstens noch ein nächtlicher Trinkplatz. für Jugendliche und ein paar Alki's Für so einen Mist ist Geld da.

Na denn, träumen Sie mal alle weiter in Ihrer Behörde

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Die Äußerungen beziehen sich nicht auf das gegenständliche Bauleitplanverfahren.

aufgestellt:

Nürnberg, 31.01.2017

TB|MARKERT – Stadtplaner und Landschaftsarchitekten

i.A. Lena Beyrich

M.A. Kulturgeographie

i. V. Matthias Fleischhauer

Stadtplaner