

L-6-62, 2. Änderung und Erweiterung „Kappelberg Mitte“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom 15. April – 20. Mai 2019

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach (15.04.2019)	
Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die 2. Änderung und Erweiterung des oben genannten Bebauungsplanes der Stadt Schwabach keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth (11.04.2019)	
<u>Bereich Landwirtschaft:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans L-6-62, 2. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Kappelberg Mitte“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Bereich Forsten:</u> Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München (24.04.2019)	
Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren. Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg (05.04.2019)	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	
<p>Im Ausbaubereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang von vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Beim der Straßenausbauplanung wurde die Telekom beteiligt.</p>
<p>Stadt Nürnberg (02.05.2019)</p>	
<p>Gegen die vorgelegten Planungen werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen erhoben. Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, können nicht beigetragen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Städtienste Schwabach GmbH, Schwabach (26.04.2019)</p>	
<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes L-6-62, 2.Änderung „Kappelberg-Mitte“ in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Städtienste Schwabach GmbH keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stadtverkehr Schwabach GmbH, Schwabach (09.04.2019)</p>	
<p>Das Bauplanungsamt hat den Ausbau unten stehender Verbindungsstraße zwischen Marienstein und Kappelbergstein so ausgelegt, dass nach dem Ausbau Busse dort wenden könnten. Wir bitten darum, dass an dieser Planung nichts geändert wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenplanung wurde unverändert in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge



Stadtwerke Schwabach GmbH, Schwabach (13.05.2019)

Gegen die Änderung des Bebauungsplans in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtwerke Schwabach GmbH keine Bedenken.
Des Weiteren möchten wir auf unsere Stellungnahmen aus dem Jahre 2013 verweisen, welche wir Ihnen mit Schreiben vom 12.07.2013 übersandt hatten, diese hat weiterhin Gültigkeit.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 12.07.2013

Die Strom-, und Trinkwasserversorgung für dieses Gebiet (L-6-62) ist gesichert
Die Beleuchtung muss im Kappelbergsteig und Mariensteig erneuert werden.
Sollten Sie noch Fragen haben, ist Ihnen für den Bereich Strom unser Herr Ernst Hofer
Tel. 09122 936-120 und für den Bereich Gas/Wasser unser Herr Klaus Krauß Tel.
09122 936-141 gerne behilflich.

Bei der Straßenausbauplanung wurden die Stadtwerke beteiligt.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg (17.05.2019)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

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.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach

Feuerwehr (über Ref. 2, 23.05.2019)

Die Feuerwehr nimmt wie auf dem Beiblatt genannt Stellung

Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz

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

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Straßenausbauplanung bzw. den Objektbrandschutz.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.</p> <p>3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.</p> <p>4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.</p>	
<p>Straßenverkehrsamt (über Ref. 2, 23.05.2019)</p>	
<p>Zum betreffenden Bebauungsplan bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes keine Einwände oder weitere Anmerkungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Untere Immissionsschutzbehörde (über Ref. 2, 23.05.2019)</p>	
<p>Mit den vorgelegten Planunterlagen besteht Einverständnis. Aspekte des Immissionsschutzes sind nicht tangiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde (über Ref. 2, 23.05.2019)</p>	
<p>Die Belange des Artenschutzes sind in der Satzung und der Begründung des Bebauungsplans nicht ausreichend berücksichtigt worden (vgl. Ziff. 4).</p>	
<p>1. Landschaftsschutz Durch die Erweiterung des Bebauungsplans wird nicht in Flächen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes III Gebiet Kappelberg eingegriffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Eingriffsregelung Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt in Summe für das Gebiet eine Differenz von 97 Wertepunkten. Dem Vorschlag auf zusätzlich Maßnahmen zu verzichten wird zugestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>3. Gesetzlicher Biotopschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Spezieller Artenschutz Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern, sind die folgenden zeitlichen Vorgaben einzuhalten: Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeiten der vorkommenden Brutvögel, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in Satzung und Begründung ergänzt.</p>
<p>Öffentlichkeit</p>	
<p>Privat 1 (17.05.2019)</p>	
<p>1. Privatzufahrten sollen als Eigentümerwege öffentlich gewidmet werden In der Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan wird unsere gemeinschaftliche private Zufahrt mit der Flurnummer 431/51 und 431/54 als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg festgesetzt. Gemäß Art. 6 BayStrWG muss der Eigentümer der Widmung zustimmen. Eine Zustimmung, unsere private Zufahrtsfläche als Eigentümerweg öffentlich zu widmen, haben wir nicht erteilt. Auch stimmen wir der Widmung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird als Privatweg (ohne öffentliche Widmung) festgesetzt.</p> <p>Es ist zu beachten, dass für Baugenehmigungen immer eine rechtlich gesicherte Erschließung erforderlich ist. Üblicherweise geschieht dies durch eine direkt angrenzende öffentliche Straßenfläche. Bei Privatwegen könnte ersatzweise eine öffentliche Widmung unter Zustimmung der Eigentümer die Erschließung rechtlich dauerhaft sichern. Das wird vom Eigentümer abgelehnt. Alternativ kann auch ein Eigentumsanteil am Weg als rechtliche Sicherung ausreichend sein. Dies ist laut Stellungnahme aktuell zutreffend und muss auch bei zukünftigen Grundstücksverkäufen von den Eigentümern berücksichtigt werden. Zusätzlich wird der Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf der Wegefläche empfohlen, bzw. wurde bereits als Auflage in den Baugenehmigungen im Gebiet formuliert.</p>
<p>Weiterhin bitten wir darum, die gemeinschaftliche Zufahrtsfläche korrekt darzustellen. Die Grundstücke, welche die gemeinschaftliche private Zufahrtsfläche darstellen, wurden neu vermessen. Die Fläche erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurnummern 431/51 und 431/54.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Kartengrundlage wurde aktualisiert.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

2. gestalterische Festsetzung - Wärmepumpen
Nach Nr. 4 Wärmepumpen im Abschnitt B) gestalterische Festsetzungen, sind Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Mit dieser Festsetzung würde man bewusst einen rechtswidrigen Zustand schaffen, da mehr als 2/3 der genehmigten Bauvorhaben in den letzten 6 Jahren Einzelteile Ihrer Wärmepumpe außerhalb des Gebäudes aufgestellt haben. Bei den Luftwärmepumpen gibt es drei verschiedene Varianten der Aufstellung. Eine Aufstellung im Gebäude, eine Aufstellung außerhalb des Gebäudes oder eine Split-Aufstellung (Teile innen und außen). Für eine Aufstellung im Gebäude, muss der Technikraum, in welchem die Luftwärmepumpe aufgestellt werden soll, entsprechend geplant und konzipiert sein. Möchte man also seine alte Heizungsanlage austauschen und durch eine Wärmepumpe ersetzen, wird man im Vergleich zu denen, die in den letzten 6 Jahren gebaut haben und einen Teil außerhalb des Gebäudes angebracht haben benachteiligt, da eine Innenaufstellung eben nur mit den o. g. Voraussetzungen möglich ist, welche im Bestand schwer bis gar nicht umgesetzt werden können.
Was ist zudem mit anderen technischen Anlagen, wie z.B. Klimaanlage? Auch hier gibt es bereits Gebäude im Bereich WA1, die eine Klimaanlage außerhalb ihres Gebäudes angebracht haben.
Aus den o. g. Gründen beantragen wir die Streichung der Festsetzung, dass Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sind, bzw. eine entsprechende Anpassung.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung greift für neu geplante Gebäude und Anlagen ab Rechtskraft des Bebauungsplanes. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz. Ein entsprechender Hinweis zur Klarstellung wird in die Begründung aufgenommen.

Privat 2 (20.05.2019)

Hiermit möchte gegen den geplanten Bebauungsplan Kappelbergsteig Mitte, die Widmung der Straße Kappelbergsteig 26 widersprechen.
Ich bin mit der Widmung der privaten Zufahrtsstraße nicht einverstanden.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird als Privatweg (ohne öffentliche Widmung) festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass für Baugenehmigungen immer eine **rechtlich gesicherte** Erschließung erforderlich ist. Üblicherweise geschieht dies durch eine direkt angrenzende öffentliche Straßenfläche. Bei Privatwegen könnte ersatzweise eine öffentliche Widmung unter Zustimmung der Eigentümer die Erschließung rechtlich dauerhaft sichern. Das wird vom Eigentümer abgelehnt. Alternativ kann auch ein Eigentumsanteil am Weg als rechtliche Sicherung ausreichend sein. Dies ist aktuell zutreffend und muss auch bei zukünftigen Grundstücksverkäufen von den Eigentümern berücksichtigt werden. Zusätzlich wird

Anregungen

Abwägungsvorschläge

	der Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf der Wegefläche empfohlen, bzw. wurde bereits als Auflage in den Baugenehmigungen im Gebiet formuliert.
Privat 3 (17.05.2019)	
<p>1. Privatzufahrten sollen als Eigentümerwege öffentlich gewidmet werden In der Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan wird ein Teil unserer gemeinschaftlichen privaten Zufahrt mit der Flurnummer 431/57 als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg festgesetzt. Gemäß Art. 6 BayStrWG muss der Eigentümer der Widmung zustimmen. Eine Zustimmung, unsere private Zufahrtsfläche als Eigentümerweg öffentlich zu widmen, haben wir nicht erteilt. Auch stimmen wir der Widmung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zu. Weiterhin bitten wir darum, die gemeinschaftliche Zufahrtsfläche korrekt darzustellen. Die gemeinschaftliche private Zufahrtsfläche erstreckt sich über das gesamte Flurstück mit der Flurnummer 431/57.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird als Privatweg (ohne öffentliche Widmung) festgesetzt.</p> <p>Es ist zu beachten, dass für Baugenehmigungen immer eine rechtlich gesicherte Erschließung erforderlich ist. Üblicherweise geschieht dies durch eine direkt angrenzende öffentliche Straßenfläche. Bei Privatwegen könnte ersatzweise eine öffentliche Widmung unter Zustimmung der Eigentümer die Erschließung rechtlich dauerhaft sichern. Das wird vom Eigentümer abgelehnt. Alternativ kann auch ein Eigentumsanteil am Weg als rechtliche Sicherung ausreichend sein. Dies ist aktuell zutreffend und muss auch bei zukünftigen Grundstücksverkäufen von den Eigentümern berücksichtigt werden. Zusätzlich wird der Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf der Wegefläche empfohlen, bzw. wurde bereits als Auflage in den Baugenehmigungen im Gebiet formuliert.</p> <p>Die Abgrenzung der Privatwege im Planungsgebiet beschränkt sich auf notwendige Zufahrten. Garagenvorflächen werden dabei, unabhängig von den Grundstücksabgrenzungen, nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>2. gestalterische Festsetzung - Wärmepumpen Nach Nr. 4 Wärmepumpen im Abschnitt B) gestalterische Festsetzungen sind Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Mit dieser Festsetzung würde man bewusst einen rechtswidrigen Zustand schaffen, da mehr als 2/3 der genehmigten Bauvorhaben in den letzten 6 Jahren Einzelteile Ihrer Wärmepumpe außerhalb des Gebäudes aufgestellt haben. Bei den Luftwärmepumpen gibt es drei verschiedene Varianten der Aufstellung. Eine Aufstellung im Gebäude, eine Aufstellung außerhalb des Gebäudes oder eine Split-Aufstellung (Teile innen und außen). Für eine Aufstellung im Gebäude muss der Technikraum, in welchem die Luftwärmepumpe aufgestellt werden soll entsprechend geplant und konzipiert sein. Wir haben zwar aktuell all unsere Teile innerhalb</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung greift für neu geplante Gebäude ab Rechtskraft des Bebauungsplanes. Bestehende Anlagen genießen Bestandschutz. Ein entsprechender Hinweis zur Klarstellung wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

des Gebäudes untergebracht, möchten aber später nicht dazu gezwungen sein, bei einem Austausch oder einer Erneuerung wieder alle Einzelteile innerhalb unterbringen zu müssen. Was ist zudem mit anderen technischen Anlagen, wie z.B. Klimaanlage? Auch hier gibt es bereits Gebäude im Bereich WA 1, die eine Klimaanlage außerhalb ihres Gebäudes angebracht haben.

Aus den o. g. Gründen beantragen wir die Festsetzung, dass Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sind, zu streichen bzw. entsprechend anzupassen.

Privat 4 (12.05.2019)

Bezugnehmend auf den Bebauungsplan L-6-62 der 2. Änderung möchten wir, die Eigentümer des Grundstücks 433/2, der vorgesehenen öffentlichen Widmung unseres Privatwegs hiermit widersprechen. Besteht ein fortwährendes Interesse der Stadt Schwabach bezüglich der öffentlichen Widmung, bitten wir dies entsprechend darzulegen.

Wir bieten an, den Privatweg an die Stadt Schwabach zu veräußern um somit eine öffentliche Widmung zu erzielen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Fläche wird als Privatweg ohne öffentliche Widmung festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass für Baugenehmigungen immer eine **rechtlich gesicherte** Erschließung erforderlich ist. Üblicherweise geschieht dies durch eine direkt angrenzende öffentliche Straßenfläche. Bei Privatwegen könnte ersatzweise eine öffentliche Widmung unter Zustimmung der Eigentümer die Erschließung rechtlich dauerhaft sichern. Das wird von den Eigentümern abgelehnt. Alternativ kann auch ein Eigentumsanteil am Weg als rechtliche Sicherung ausreichend sein. Dies ist aktuell zutreffend und muss auch bei zukünftigen Grundstücksverkäufen von den Eigentümern berücksichtigt werden. Zusätzlich wurde der Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf der Wegefläche bereits als Auflage in den Baugenehmigungen formuliert.

Privat 5 (Eigentümergeinschaft) (17.05.2019)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir als Eigentümergeinschaft Einwendungen gegen die geplante festgesetzte maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für unsere, bereits bebauten Grundstücke, vorbringen.

Am 06.05.2019 hat Frau Katzenberger für uns diese Einwände bereits mündlich Herrn Stadtbaurat Kerckhoff vorgetragen. Schriftlich, und von allen Eigentümern unterzeichnet, erhalten Sie die Einwände nun mit diesem Schreiben.

Wir sind Eigentümer folgender Grundstücke:

1. Hausnummer 19:

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Fl.Nr.: 431/33, 431/66, 431/52, Teilfläche aus 431/51 und 431/54 (Ingrid Schnelzer)
2. Hausnummer 19a
Fl.Nr.: 431/36, Teilfläche aus 431/51 und 431/54 (Ingrid Schnelzer)
3. Hausnummer 19b
Fl.Nr.: 431/53, Teilfläche aus 431/51 und 431/54 (Timm Barth, Petra Barth)
4. Hausnummer 19c
Fl.Nr.: 431/56, Teilfläche aus 431/57 (Philipp Katzenberger, Tanja Katzenberger)
5. Hausnummer 19d
Fl.Nr.: 431/35, Teilfläche aus 431/57 (Andreas Dumbeck, Nathalie Dumbeck)
6. Hausnummer 19e
Fl.Nr.: 431/63, Teilfläche aus 431/34 (Jens-Christian Nagel, Verena Nagel)
7. Hausnummer 19f
Fl.Nr.: 431/62, Teilfläche aus 431/34 (Roland Hirn, Claudia Hirn)
Die o. g. Teilflächen sind private Zufahrtsflächen und gehören den jeweiligen Anliegern bzw. Grundstückseigentümern zu gleichen Teilen.

Für das Gebiet WA2, in welchem sich die unter Nummer 1 - 7 genannten Grundstücke befinden, soll die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt werden. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung ist u. a. die Festsetzungen der überwiegend bebauten Grundstücke an den Bestand anzupassen. Die Festsetzung soll sich, gemäß Nr. 4.1.2 der Begründung zur Änderung des o. g. Bauleitplans, am Gebäudebestand orientieren. Da im Plangebiet zweigeschossige Gebäude mit Einfamilien- oder Doppelhäusern vorherrschen, wird dies nun auch überwiegend so übernommen.
Für unseren Teilbereich soll jedoch weiterhin eine III-geschossige Bebauung zulässig sein. Wir weisen drauf hin, dass unsere Grundstücke in den Jahren 2006-2017 bereits geteilt und bebaut wurden. Eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten, um der erhöhten Nachfrage an Mietwohnungen gerecht zu werden, ist daher für unseren Teilbereich aus dem Gebiet WA2 nicht mehr möglich.
Wir können daher nicht nachvollziehen, aus welchem Grund sich die Festsetzungen für die Gebäude direkt östlich neben uns nun am Bestand orientieren und von maximal 3 auf 2 Vollgeschosse angepasst wurden, dies für unsere, ebenfalls bereits bestehenden Gebäude, nicht im gleichen Maß übernommen und angepasst wurde.

Basis für das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bildet die seit dem 02.08.1999 rechtskräftige 1. Änderung des L-6-62, welche weitgehend eine III-geschossige Bebauung zulässt. Dennoch herrschen im überwiegend lückenlos bebauten Planungsgebiet II-geschossige Gebäude vor.
Das mittig gelegene WA 2 (auch im Hinblick auf die angedachte bauliche Entwicklung der Fläche zwischen Bahnlinie und Planungsgebiet) stellt sowohl aufgrund eines bestehenden III-geschossigen Bezugsfalls als auch wegen der Anzahl von Baulücken, für die bereits Anfragen für eine Bebauung vorliegen, eine Ausnahme dar. Es bietet zugleich die Möglichkeit, das von Einfamilienhäusern geprägte Baugebiet durch weitere Wohnformen zu ergänzen. Im Hinblick auf die dringende Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum für alle Lebenslagen, mit dem Ziel eines möglichst flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, wird die Stellungnahme nicht berücksichtigt.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Der aktuell gültige Bebauungsplan ist zudem Grundlage für die Berechnung der Erschließungsbeiträge zur erstmaligen Herstellung des Kappelbergsteiges, die sich momentan in der Ausführung befindet. Maßgeblich für die Berechnung ist die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse. Auch hier sehen wir uns ungleichbehandelt und benachteiligt, zu den Gebäuden, bei welchen die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse jetzt an den Bestand angepasst wurde.

Für die Grundstücke Nummer 1 - 7 fordern wir daher die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, entsprechend dem Gebäudebestand, im Sinne der Gleichbehandlung mit II festzusetzen.

Bebauungsplanfestsetzungen sind gem. § 9 BauGB ausschließlich aus städtebaulichen Gründen zulässig. Das WA 2 bildet eine von öffentlichen Erschließungsflächen umschlossene zusammenhängende Insel, deren heterogene Bebauung in den geplanten Festsetzungen Berücksichtigung findet. Ein Herauslösen einzelner Grundstücke kann städtebaulich nicht begründet werden.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Privat 6 (03.05.2019)

Die Flurnummer 431/44 wurde in dem genannten Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnet, befindet sich aber im Privatbesitz der unmittelbaren Anwohner mit folgenden Hausnummern:

1/6 Anteil Gorgels (Hausnummer 33),
1/6 Anteil Menningen (Hausnummer 33a),
1/4 Anteil Köhler (Hausnummer 33e)
1/4 Anteil Menger (Hausnummer 33b),
sowie zusätzlich
1/6 Anteil einer Partei Neidhardt.

Wir erwarten, dass diese Privatstraße auch als eine solche in dem Bebauungsplan gekennzeichnet ist, andernfalls müssten wir davon ausgehen, dass die Stadt Schwabach versucht, über unlautere Hintertürchen Fakten zu schaffen, so wie wir schon in der jüngeren Vergangenheit leider mehrfach feststellen mussten, dass die eigenen Mitarbeiter der Stadt augenscheinlich nicht wissen, dass diese Flurnummer sich in Privatbesitz befindet.

Der Wunsch der Stadt nach einer Widmung rechtfertigt nicht die Markierung als öffentliche Verkehrsfläche, zumal derzeit und auch in erwartbarer Zukunft keine Notwendigkeit dafür besteht. Eine etwaige, in ferner Zukunft liegende Erschließung der angrenzenden Flurnummer im Westen über diese Privatstraße verbietet sich allein schon aufgrund der geringen Straßenbreite und muss in jedem Fall über andere geeignetere Zufahrtswege erfolgen.

Wir behalten uns außerdem die Einschaltung eines versierten Rechtsbeistands vor, um eine versteckte oder offensichtliche Enteignung, eine entsprechende Widmung, die nicht unseren Vorstellungen entspricht, oder die Schaffung von irreversiblen Fakten durch die Kommune mit allen Mitteln zu verhindern.

Mit den Eigentümern konnte in der Vergangenheit keine Einigkeit über den Verkauf der in der rechtskräftigen 1. Änderung des L-6-62 vom 02.08.1999 festgesetzten „Planstraße A“ erzielt werden. Der Ausbau durch die Stadt im Rahmen der laufenden Straßenbaumaßnahme war daher nicht möglich und wurde im Anschlussbereich als untergeordnete Erschließung behandelt. Aktuell dient die Fläche Fl.Nr. 431/44 ausschließlich der Erschließung der vier nördlich anliegenden Wohngrundstücke. Als Verkehrserschließung für das angrenzend vorgesehene Baugebiet ist die Fläche vorrausichtlich nicht zwingend erforderlich. Sie bietet jedoch die Möglichkeit einer fußläufigen Vernetzung des Gebietes z. B zum dort angedachten Spielplatz. Da noch keine weitere Planung für das angrenzende Gebiet vorliegt, kann zum Zeitpunkt des aktuellen Planverfahrens keine gesicherte Aussage zum Bedarf getroffen werden. Daher

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Zudem stellen wir anhand der aktuell durchgeführten Baumaßnahme in diesem Bereich fest, dass die Stadt Schwabach durch die Anlegung eines durchgehenden Gehwegstreifens (angedeutet durch eine ebenfalls durchgehende Abflussrinne) unmittelbar quer zur Flurnummer 431/44 über die gesamte Breite sich anscheinend der Tatsache bewusst zu sein scheint, dass diese Flurnummer keine öffentliche Verkehrsfläche darstellt, sonst würde die Einmündung dieser Flurnummer 431/44 in die „Hauptstraße“ (Kappelbergsteig) bei Hausnummer 33 durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Unterbrechung des Fußgängerstreifens) gut sichtbar gemacht werden, so wie es bei allen anderen Abzweigungen im Bereich des Kappelbergsteigs auch gemacht wurde (z.B. weiter nördlich beim Föhrenweg). Wir würden eine Aufklärung dieses irritierenden Sachverhaltes sehr begrüßen, andernfalls gehen wir davon aus, dass die Stadt unseren Privatweg bewusst als Privatweg betrachtet und erwarten allein schon deswegen eine adäquate Kennzeichnung im zukünftigen Bebauungsplan.

Wir erwarten eine entsprechende Korrektur des Bebauungsplanes hinsichtlich der Flurnummer 431 /44, sowie eine zeitnahe Rückmeldung bezüglich dieses Einspruchs.

Privat 7 (17.05.2019)

1. Privatzufahrten sollen als Eigentümerwege öffentlich gewidmet werden
In der Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan wird unsere gemeinschaftliche private Zufahrt mit der Flurnummer 431/34 als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg festgesetzt. Gemäß Art. 6 BayStrWG muss der Eigentümer der Widmung zustimmen. Eine Zustimmung, unsere private Zufahrtsfläche als Eigentümerweg öffentlich zu widmen, haben wir nicht erteilt. Auch stimmen wir der Widmung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zu.

wird die aus der 1. Änderung Festsetzung als öffentliche Erschließungsfläche beibehalten und der Zusatz/Hinweis Eigentümerweg (EW) ergänzt. Im Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung des neuen Baugebiets kann die Erforderlichkeit einer Durchlässigkeit des Weges gegebenenfalls neu geprüft werden.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Es wird der Zusatz Eigentümerweg ergänzt.

Es besteht weiterhin die Bereitschaft der Stadt die Fläche zu erwerben und als öffentliche Erschließungsfläche in den städtischen Unterhalt zu übernehmen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird als Privatweg (ohne öffentliche Widmung) festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass für Baugenehmigungen immer eine **rechtlich gesicherte** Erschließung erforderlich ist. Üblicherweise geschieht dies durch eine direkt angrenzende öffentliche Straßenfläche. Bei Privatwegen könnte ersatzweise eine öffentliche Widmung unter Zustimmung der Eigentümer die Erschließung rechtlich dauerhaft sichern. Das wird vom Eigentümer abgelehnt. Alternativ kann auch ein Eigentumsanteil am Weg als rechtliche Sicherung ausreichend sein. Dies ist aktuell zutreffend und muss auch bei zukünftigen Grundstücksverkäufen von den Eigentümern berücksichtigt werden. Zusätzlich wird der Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf der Wegefläche empfohlen, bzw. wurde bereits als Auflage in den Baugenehmigungen im Gebiet formuliert.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

2. gestalterische Festsetzung - Wärmepumpen
Nach Nr. 4 Wärmepumpen im Abschnitt B) gestalterische Festsetzungen, sind Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Mit dieser Festsetzung würde man bewusst einen rechtswidrigen Zustand schaffen, da mehr als 2/3 der genehmigten Bauvorhaben in den letzten 6 Jahren Einzelteile Ihre Wärmepumpe außerhalb des Gebäudes aufgestellt haben, so auch wir. Bei den Luftwärmepumpen gibt es drei verschiedene Varianten der Aufstellung. Eine Aufstellung im Gebäude, eine Aufstellung außerhalb des Gebäudes oder eine Split Aufstellung (Teile innen und außen). Für eine Aufstellung im Gebäude, muss der Technikraum, in welchem die Luftwärmepumpe aufgestellt werden soll, entsprechend geplant und konzipiert sein. Dies ist bei den bereits bestehenden Anlagen und unserer Anlage, die Teile außerhalb aufgestellt haben nicht der Fall. Hier sind die Raumaufteilung und die Gestaltung des Technikraumes nicht auf eine reine Innenaufstellung ausgelegt. Da eine Innenaufstellung aber nur mit den o. g. Voraussetzungen möglich ist, kann dies im Bestand bzw. bei einem späteren Austausch technisch schwer bis gar nicht umgesetzt werden. Muss man also später die Heizungsanlage austauschen, ist man mit dieser Festsetzung eingeschränkt und den anderen gegenüber schon jetzt benachteiligt.
Was ist zudem mit anderen technischen Anlagen, wie z.B. Klimaanlage? Auch hier gibt es bereits Gebäude im Bereich WA 1, die eine Klimaanlage außerhalb ihres Gebäudes angebracht haben. Diese Klimaanlage wurde relativ zeitgleich mit unserem Split-Gerät der Wärmepumpe außen aufgestellt.
Aus den o. g. Gründen beantragen wir die Festsetzung, dass Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sind, zu streichen bzw. entsprechend anzupassen.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung greift für neu geplante Gebäude und Anlagen ab Rechtskraft des Bebauungsplanes. Bestehende Wärmepumpen genießen Bestandsschutz. Ein entsprechender Hinweis zur Klarstellung wird in die Begründung aufgenommen.

Privat 8 (17.05.2019)

1. Privatzufahrten sollen als Eigentümerwege öffentlich gewidmet werden In der Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan wird ein Teil unserer gemeinschaftlichen privaten Zufahrt mit der Flurnummer 431/57 als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg festgesetzt. Gemäß Art. 6 BayStrWG muss der Eigentümer der Widmung zustimmen. Eine Zustimmung, unsere private Zufahrtsfläche als Eigentümerweg öffentlich zu widmen, haben wir nicht erteilt. Auch stimmen wir der Widmung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zu. Weiterhin bitten wir darum, die gemeinschaftliche Zufahrtsfläche korrekt darzustellen. Die gemeinschaftliche private Zufahrtsfläche erstreckt sich über das gesamte Flurstück mit der Flurnummer 431/57.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird als Privatweg (ohne öffentliche Widmung) festgesetzt. Es ist zu beachten, dass für Baugenehmigungen immer eine **rechtlich gesicherte** Erschließung erforderlich ist. Üblicherweise geschieht dies durch eine direkt angrenzende öffentliche Straßenfläche. Bei Privatwegen könnte ersatzweise eine öffentliche Widmung unter Zustimmung der Eigentümer die Erschließung rechtlich dauerhaft sichern. Das wird vom Eigentümer abgelehnt. Alternativ kann auch ein Eigentumsanteil am Weg als

Anregungen

Abwägungsvorschläge

	<p>rechtliche Sicherung ausreichend sein. Dies ist aktuell zutreffend und muss auch bei zukünftigen Grundstücksverkäufen von den Eigentümern berücksichtigt werden. Zusätzlich wird der Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf der Wegefläche empfohlen, bzw. wurde bereits als Auflage in den Baugenehmigungen im Gebiet formuliert.</p> <p>Die Abgrenzung der Privatwege im Planungsgebiet beschränkt sich auf notwendige Zufahrten. Garagenvorflächen werden dabei, unabhängig von den Grundstücksabgrenzungen, nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>2. gestalterische Festsetzung - Wärmepumpen</p> <p>Nach Nr. 4 Wärmepumpen im Abschnitt B) gestalterische Festsetzungen, sind Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Mit dieser Festsetzung würde man bewusst einen rechtswidrigen Zustand schaffen, da mehr als 2/3 der genehmigten Bauvorhaben in den letzten 6 Jahren Einzelteile Ihrer Wärmepumpe außerhalb des Gebäudes aufgestellt haben, so auch wir. Bei den Luftwärmepumpen gibt es drei verschiedene Varianten der Aufstellung. Eine Aufstellung im Gebäude, eine Aufstellung außerhalb des Gebäudes oder eine Split-Aufstellung (Teile innen und außen). Für eine Aufstellung im Gebäude, muss der Technikraum, in welchem die Luftwärmepumpe aufgestellt werden soll, entsprechend geplant und konzipiert sein. Dies ist bei den bereits bestehenden Anlagen und unserer Anlage, die Teile außerhalb aufgestellt haben nicht der Fall. Hier sind die Raumaufteilung und die Gestaltung des Technikraumes nicht auf eine reine Innenaufstellung ausgelegt. Da eine Innenaufstellung aber nur mit den o. g. Voraussetzungen möglich ist, kann dies im Bestand bzw. bei einem späteren Austausch technisch schwer bis gar nicht umgesetzt werden. Muss man also später die Heizungsanlage austauschen, ist man mit dieser Festsetzung eingeschränkt und den anderen gegenüber schon jetzt benachteiligt.</p> <p>Was ist zudem mit anderen technischen Anlagen, wie z.B. Klimaanlage? Auch hier gibt es bereits Gebäude im Bereich WA 1, die eine Klimaanlage außerhalb ihres Gebäudes angebracht haben. Diese Klimaanlage wurde relativ zeitgleich mit unserem Split-Gerät der Wärmepumpe außen aufgestellt.</p> <p>Aus den o. g. Gründen beantragen wir die Festsetzung, dass Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sind zu streichen bzw. entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung greift für neu geplante Gebäude und Anlagen ab Rechtskraft des Bebauungsplanes. Bestehende Wärmepumpen genießen Bestandsschutz. Ein entsprechender Hinweis zur Klärstellung wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Privat 9 (20.05.2019)	
<p>Geltungsbereich: Nachdem nördlich des Geltungsbereichs kein anderer Bebauungsplan angrenzt ist für mich nicht ersichtlich warum die Fl.Nr. 426/2, 426/1 und 427 nicht in den Geltungsbereich integriert werden. Insbesondere Haus Nr. 26 ist ein prägnantes Gebäude welches m.E. in den Geltungsbereich aufgenommen werden sollte.</p>	<p>Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des L-6-62 bezog sich zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses am 26.07.2012 noch ausschließlich auf die von der 1. Änderung überplanten Flächen, mit dem wesentlichen Ziel die durch den Straßenausbau begründeten Änderungen an der Erschließungsanlage in den Bebauungsplan zu übernehmen. Mit Beschluss vom 17.05.2013 wurde der Geltungsbereich um Flächen erweitert, für die nach damaliger Einschätzung ebenfalls Planungserfordernis bestand. Aus heutiger Sicht käme eine Einbeziehung der Fl.Nrn. 426/2, 426/1 und 427 gleichermaßen in Betracht. Da die Beurteilung von Baugesuchen für die fraglichen Grundstücke auch gleichwertig nach § 34 BauGB gehandhabt werden kann, ist eine Einbeziehung in den Geltungsbereich, was eine weitere Verzögerung des Verfahrens zur Folge hätte, nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung: Die im Planblatt dargestellte Zahl der Vollgeschosse ist irreführend. In der Legende ist die umkreiste II als verbindlich, in der Nutzungsschablone als zwingend bezeichnet. Ich bitte um Klarstellung der Angabe.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zur Klarstellung wird für die „umkreiste II“ die Bezeichnung „verbindliches Mindestmaß“ in der Legende ergänzt.</p>
<p>Die Angabe III/D bezeichnet gem. Legende EG+OG+DG. Im Bereich WA 7 erscheinen aber aufgrund der Hanglage auch die Kellergeschosse unter Umständen als Vollgeschosse. Dies könnte genauer abgegrenzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zur Klarstellung wird die Möglichkeit KG+EG+DG in der Legende ergänzt.</p>
<p>Anzahl der Wohnungen: Die Zulässigkeit von 6 Wohneinheiten scheint im WA 2 unmaßstäblich zu den übrigen Gebieten. Insbesondere durch die Beschränkung von 2 Wohneinheiten pro abgeschlossener Gebäudeeinheit wird ja auch die Anzahl der Wohneinheiten bei einem Doppelhaus auf 1 Einheit pro Hälfte beschränkt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Bezeichnung abgeschlossene Gebäudeeinheit bezieht sich auf einzelne Gebäudeteile, d.h. das in einer Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten (WE) zulässig sind, im Doppelhaus also insgesamt 4 WE. Da die Formulierung nicht eindeutig war, werden die textlichen Festsetzungen entsprechend überarbeitet.</p>
<p>Zudem weist der Bestand im WA 2 nur in einem begrenzten Rahmen eine bestehende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf. Im südlichen Bereich gibt es bestehenden Bebauun-</p>	<p>Entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans gibt es für das Planungsgebiet keine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten. Das laufende Änderungsverfahren</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

gen mit Einfamilienhäusern. Der Bereich des WA 2 könnte ja auf die bestehenden Mehrfamilienhäuser begrenzt werden. Insbesondere da auch in der bisherigen Abwägung im Hinblick auf die Größe des Spielplatzes darauf hingewiesen wurde, dass dieser Bebauungsplan zu keiner übermäßigen Nachverdichtung führt. Wenn nun allerdings im gesamten WA 2-6 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind so ergibt sich daraus eine Nachverdichtung von ca. 30 bis 35 Nutzungseinheiten zum jetzigen Bestand. Wie ist damit umzugehen? Wie wirkt sich das auf die Abwägung aus?

sieht nun überwiegend eine Beschränkung auf 2 WE pro Grundstück vor.
Ausgenommen ist das mittig gelegene WA 2. Es stellt (auch im Hinblick auf die angedachte bauliche Entwicklung der Fläche zwischen Bahnlinie und Planungsgebiet) sowohl aufgrund eines bestehenden Bezugsfalls als auch wegen der Anzahl von Baulücken, für die bereits Anfragen für eine Bebauung vorliegen, eine Sonderstellung dar. Zugleich bietet sich dort die Möglichkeit das von Einfamilienhäusern geprägte Planungsgebiet durch weitere Wohnformen zu ergänzen.
Die neue Planung löst keine Nachverdichtung aus. Durch sie wird das aufgrund des geltenden Baurechts bestehende bislang unregelmäßige Nachverdichtungspotential im Gebiet städtebaulich gesteuert.
Im Hinblick auf die dringende Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum für alle Lebenslagen, mit dem Ziel eines möglichst flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, wird die Stellungnahme nicht berücksichtigt.

Bauweise

Im WA 5 ist die Bebauung auf Einzelhäuser beschränkt. Welches städtebauliche Ziel wird damit verfolgt? Der Bereich liegt mitten innerhalb des Baugebietes und in allen übrigen Bereichen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die im WA5 vorhandenen 5 Einzelgebäude berücksichtigen in sich und nach außen stimmig Topografie sowie Umgebung. Die Bungalowgruppe stellt eine erhaltenswerte Sondersituation im Planungsgebiet dar. Daher weichen auch die getroffenen Festsetzungen vom Gesamtgebiet ab. Die daraus resultierenden Einschränkungen werden für vertretbar gehalten. Von den Eigentümern selbst gab es keine Einwände.
Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Baugrenzen

Die neu bezeichneten Baugrenzen wurden teilweise sehr eng um die bestehenden Gebäude gezogen. Im Sinne einer maßvollen und zukunftsfähigen Nachverdichtung auf eigenem Grundstück z.B. durch kleinere Anbauten bei sich ändernden Familienverhältnissen sollten die Baugrenzen in WA 1 und 3 großzügiger gefasst werden.

Zudem lässt sich nicht erkennen warum Baugrenzen festgesetzt werden und damit bestehende Bauweisen sozusagen rechtswidrig werden bzw. einen Ausnahmestatbestand herstellen. Die Baufenster sollten so gesetzt werden, dass sie der aktuellen Bestandsbebauung entsprechen. Zumindest lautet so auch die Argumentation in der Begründung.

Die neuen Baugrenzen stellen eine Weiterentwicklung des rechtskräftigen Bebauungsplans dar und bieten auf allen Grundstücken im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl die Möglichkeit für kleinere Anbauten wie z.B. Wintergärten oder Pergolen. Im WA1 wird im Bereich des Wendehammers Fl.Nr. 433/2 das im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zurückgenommene Baufenster erweitert. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Eine Vermaßung von Abständen in Bezug auf private Grundstücksgrenzen erscheint zu dem nicht eindeutig. Da diese nicht festgesetzt werden und somit variabel bleiben, sind damit die Abstände zu Baugrenzen m.E. nicht eindeutig definiert.

Darüber hinaus ermöglichen die dazwischenliegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen **zusammenhängende** Freiräume, welche entsprechend der Grünordnung als Hausgärten, anzulegen sind, mit dem Ziel einer ausgeglichenen ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das Gebiet. Die vormals als Grünfläche festgesetzte Fläche, oder die mit Einzelbaumpflanzungen belegten Flächen sollten dabei vorrangig von einer Hauptbebauung freigehalten werden. Weitere Ausdehnungen der Baufenster sind daher nicht möglich.

Bestehende Gebäude(teile), welche aufgrund der aktuellen Vorgaben zu Abstandsflächen, Naturschutzrecht oder gesicherter Erschließung heute nicht mehr genehmigungsfähig wären, wurden nicht in die Baugrenzen übernommen. Gleiches gilt für ein Teilwohngebäude innerhalb des WA2, welches dem entlang des Kappelbergsteigs vorherrschenden und in die Planung übernommenen Erschließungssystem einer Erster- und Zweiterreihenbebauung entgegensteht. Die betroffenen Gebäude erhalten erweiterter Bestandsschutz. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Maßgeblich bei der Anordnung der Baufenster waren Grenzabstände sowie Abstände der Bebauung zum Straßenraum. Die absolute Länge der über mehrere Grundstücke verlaufenden Baufenster spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle. Daher wird die Plandarstellung als zweckdienlich betrachtet. Auch bei einzelnen zu einem späteren Zeitpunkt verschobenen privaten Grundstücksgrenzen wird der Plan weiterhin lesbar und vollziehbar bleiben. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Grundstückseinfriedungen

Die Festsetzung der maximalen Höhen von 1,20 m erscheint als nicht ausreichend, da gern. „3. Höhenlage“ in den textlichen Festsetzungen ein Niveau für die Erdgeschossfußböden der Hauptgebäude festgesetzt wurde. Auf was bezieht sich dann die 1,20 m für die Einfriedungen?

Unter 1. b) dürfen diese Einfriedungen nicht geschlossen sein. Unter C) 7. Findet sich aber eine Festsetzung von Stützmauern bis 1,20 m Höhe. Die Höhenbezüge sollten hier eindeutiger formuliert werden.

Da kein Höhenbezug formuliert wurde, bezeichnet 1,20 m die absolute Höhe der Einfriedung bzw. der Stützmauer an Ort und Stelle, gemessen auf der Seite des Zauneigentümers. Einfriedungen dienen der Abgrenzung von Grundstücken und sollen durchlässig (als Zaun oder Hecke) gestaltet sein.

Stützmauern sind massive Bauwerke die der Überwindung von Geländesprüngen dienen. Eine Kombination beider baulicher

Anregungen

Abwägungsvorschläge

	Anlagen kann erforderlich sein und ist zulässig. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
<p>Dächer</p> <p>Die zulässige Dachform bzw. die zulässige Dachneigung ist für jeden Bereich unterschiedlich geregelt. Insbesondere die Aufnahme einer Firstrichtung in WA 1 steht der bestehenden Bebauung mit abweichender Firstrichtung entgegen. Aus städtebaulichen Gründen lässt sich die Festsetzung einer Firstrichtung für eine innen liegende Fläche nicht erkennen. Ggf. sollte die Festlegung einer Firstrichtung auf WA 7 als Stadtrandlage mit Fernsichtwirkung beschränkt werden.</p> <p>Zudem führt die Festlegung von unterschiedlichen Dachformen in den einzelnen Gebieten und dann noch die Unterscheidung in unterschiedliche Dachneigungen nicht zwingend zu einem besseren städtebaulichen Gesamtbild und könnte auch im Hinblick auf die bestehenden, davon bereits abweichenden Bebauungen vereinfacht und vereinheitlicht werden. Der Bestand in WA 5 weist zudem gemäß Luftbild eine ausschließliche Bebauung mit Walmdächern auf. Festgesetzt werden sollen nun aber Zeltdächer. Wie passt das zusammen?</p>	<p>Die dem Bestand widersprechenden Firstrichtungen werden entfernt und fehlende Dachformen werden ergänzt. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die im Bestand gruppenweise einheitlichen Firstrichtungen und Dachformen wirken sich positiv auf das von unterschiedlichen Bauzeiten/Baustilen sonst sehr unruhige Stadtbild aus und wurden daher in die Festsetzungen übernommen.</p>
<p>Wärmepumpen</p> <p>Die Beschränkung der Aufstellung von Wärmepumpen im Innenbereich von Gebäuden erscheint nicht zielführend im Sinne einer ökologischen Entwicklung der Beheizung von Gebäuden. Insbesondere da Außen- oder Splitgeräte gemäß den Herstellerangaben zu einer wirtschaftlicheren Ausnutzung führen, das schont die Umwelt. Zudem finden sich diverse Geräte bereits jetzt außerhalb der Gebäude, welche dann wiederum rechtswidrig dort stehen würden. Eine Einschränkung auf den Innenbereich erscheint als nicht notwendig, da die Bauherren selbst zu Einhaltung der Immissionen gegenüber ihren Nachbarn durch diverse DIN-Vorschriften sowie ggf. Abstandsflächen verpflichtet sind. Zudem würde dies zu einer unverhältnismäßigen Härte führen da ja dann z.B. geräuschvolle Klimaanlage oder ähnliche Geräte nicht davon betroffen wären.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung greift für neu geplante Gebäude und Anlagen ab Rechtskraft des Bebauungsplanes. Bestehende Wärmepumpen genießen Bestandsschutz. Ein entsprechender Hinweis zur Klarstellung wird in die Begründung aufgenommen.
Privat 10 (08.05.2019) (siehe auch Privat 6)	
<p>Die Flurnummer 431/44 wurde in dem genannten Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnet, befindet sich aber im Privatbesitz. der unmittelbaren Anwohner mit folgenden Hausnummern:</p> <p>1/6 Anteil Gargels (Hausnummer 33), 1/6 Anteil Menningen (Hausnummer 33a),</p>	

Anregungen

Abwägungsvorschläge

¼ Anteil Köhler (Hausnummer 33e)
¼ Anteil Menger (Hausnummer 33b),
sowie zusätzlich
1/6 Anteil einer Partei Neidhardt.

Wir erwarten, dass diese Privatstraße auch als eine solche in dem Bebauungsplan gekennzeichnet ist, andernfalls müssten wir davon ausgehen, dass die Stadt Schwabach versucht, über unlautere Hintertürchen Fakten zu schaffen, so wie wir schon in der jüngeren Vergangenheit leider mehrfach feststellen mussten, dass die eigenen Mitarbeiter der Stadt augenscheinlich nicht wissen, dass diese Flurnummer sich in Privatbesitz befindet.

Der Wunsch der Stadt nach einer Widmung rechtfertigt nicht die Markierung als öffentliche Verkehrsfläche, zumal derzeit und auch in erwartbarer Zukunft keine Notwendigkeit dafür besteht.

Eine etwaige, in ferner Zukunft liegende Erschließung der angrenzenden Flurnummer im Westen über diese Privatstraße verbietet sich allein schon aufgrund der geringen Straßenbreite und muss in jedem Fall über andere geeignetere Zufahrtswege erfolgen.

Wir behalten uns außerdem die Einschaltung eines versierten Rechtsbeistands vor, um eine versteckte oder offensichtliche Enteignung, eine entsprechende Widmung, die nicht unseren Vorstellungen entspricht, oder die Schaffung von irreversiblen Fakten durch die Kommune mit allen Mitteln zu verhindern.

Zudem stellen wir anhand der aktuell durchgeführten Baumaßnahme in diesem Bereich fest, dass die Stadt Schwabach durch die Anlegung eines durchgehenden Gehwegstreifens (angedeutet durch eine ebenfalls durchgehende Abflusssrinne) unmittelbar quer zur Flurnummer 431/44 über die gesamte Breite sich anscheinend der Tatsache bewusst zu sein scheint, dass diese Flurnummer keine öffentliche Verkehrsfläche darstellt, sonst würde die Einmündung dieser Flurnummer 431/44 in die „Hauptstraße“ (Kappelbergsteig) bei Hausnummer 33 durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Unterbrechung des Fußgängerstreifens) gut sichtbar gemacht werden, so wie es bei allen anderen Abzweigungen im Bereich des Kappelbergsteigs auch gemacht wurde (z.B. weiter nördlich beim Föhrenweg). Wir würden eine Aufklärung dieses irritierenden Sachverhaltes sehr begrüßen, andernfalls gehen wir davon aus, dass die Stadt unseren Privatweg bewusst als Privatweg betrachtet und erwarten all ein schon deswegen eine adäquate Kennzeichnung im zukünftigen Bebauungsplan.

Wir erwarten eine entsprechende Korrektur des Bebauungsplanes hinsichtlich der Flurnummer 431/44, sowie eine zeitnahe Rückmeldung bezüglich dieses Einspruchs.

Mit den Eigentümern konnte in der Vergangenheit keine Einigkeit über den Verkauf der in der rechtskräftigen 1. Änderung des L-6-62 vom 02.08.1999 festgesetzten „Planstraße A“ erzielt werden. Der Ausbau durch die Stadt im Rahmen der laufenden Straßenbaumaßnahme war daher nicht möglich und wurde im Anschlussbereich als untergeordnete Erschließung behandelt. Aktuell dient die Fläche Fl.Nr. 431/44 ausschließlich der Erschließung der vier nördlich anliegenden Wohngrundstücke. Als Verkehrserschließung für das angrenzend vorgesehene Baugebiet ist die Fläche vorrausichtlich nicht zwingend erforderlich. Sie bietet jedoch die Möglichkeit einer fußläufigen Vernetzung des Gebietes z. B. zum dort angedachten Spielplatz. Da noch keine weitere Planung für das angrenzende Gebiet vorliegt, kann zum Zeitpunkt des aktuellen Planverfahrens keine gesicherte Aussage zum Bedarf getroffen werden. Daher wird die aus der 1. Änderung Festsetzung als öffentliche Erschließungsfläche beibehalten und der Zusatz/Hinweis Eigentümerweg (EW) ergänzt. Im Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung des neuen Baugebiets kann die Erforderlichkeit einer Durchlässigkeit des Weges gegebenenfalls neu geprüft werden.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Es wird der Zusatz Eigentümerweg ergänzt.

Es besteht weiterhin die Bereitschaft der Stadt die Fläche zu erwerben und als öffentliche Erschließungsfläche in den städtischen Unterhalt zu übernehmen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Privat 11 (ohne Datum) (siehe auch Privat 6)

Die Flurnummer 431/44 wurde in dem genannten Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnet, befindet sich aber im Privatbesitz der unmittelbaren Anwohner mit folgenden Hausnummern:

1/6 Anteil Gorgels (Hausnummer 33),
1/6 Anteil Menningen (Hausnummer 33a),
¼ Anteil Köhler (Hausnummer 33e)
¼ Anteil Menger (Hausnummer 33b),
sowie zusätzlich
1/6 Anteil einer Partei Neidhardt.

Ich erwarte, dass diese Privatstraße auch als eine solche in dem Bebauungsplan gekennzeichnet ist, andernfalls müsste ich davon ausgehen, dass die Stadt Schwabach versucht, über unlautere Hintertürchen Fakten zu schaffen, so wie ich schon in der jüngeren Vergangenheit leider mehrfach feststellen musste, dass die eigenen Mitarbeiter der Stadt augenscheinlich nicht wissen, dass diese Flurnummer sich in Privatbesitz befindet.

Der Wunsch der Stadt nach einer Widmung rechtfertigt nicht die Markierung als öffentliche Verkehrsfläche, zumal derzeit und auch in erwartbarer Zukunft keine Notwendigkeit dafür besteht.

Eine etwaige, in ferner Zukunft liegende Erschließung der angrenzenden Flurnummer im Westen über diese Privatstraße verbietet sich allein schon aufgrund der geringen Straßenbreite und muss in jedem Fall über andere geeignetere Zufahrtswege erfolgen.

Ich behalte mir außerdem die Einschaltung eines versierten Rechtsbeistands vor, um eine versteckte oder offensichtliche Enteignung, eine entsprechende Widmung, die nicht meinen Vorstellungen entspricht, oder die Schaffung von irreversiblen Fakten durch die Kommune mit allen Mitteln zu verhindern.

Zudem stelle ich anhand der aktuell durchgeführten Baumaßnahme in diesem Bereich fest, dass die Stadt Schwabach durch die Anlegung eines durchgehenden Gehwegstreifens (angedeutet durch eine ebenfalls durchgehende Abflussrinne) unmittelbar quer zur Flurnummer 431/44 über die gesamte Breite sich anscheinend der Tatsache bewusst zu sein scheint, dass diese Flurnummer keine öffentliche Verkehrsfläche darstellt, sonst würde die Einmündung dieser Flurnummer 431/44 in die „Hauptstraße“ (Kappelbergsteig) bei Hausnummer 33 durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Unterbrechung des Fußgängerstreifens) gut sichtbar gemacht werden, so wie es bei allen anderen Abzweigungen im Bereich des Kappelbergsteigs auch gemacht wurde (z.B. weiter nördlich beim Föhrenweg).

Mit den Eigentümern konnte in der Vergangenheit keine Einigkeit über den Verkauf der in der rechtskräftigen 1. Änderung des L-6-62 vom 02.08.1999 festgesetzten „Planstraße A“ erzielt werden. Der Ausbau durch die Stadt im Rahmen der laufenden Straßenbaumaßnahme war daher nicht möglich und wurde im Anschlussbereich als untergeordnete Erschließung behandelt. Aktuell dient die Fläche Fl.Nr. 431/44 ausschließlich der Erschließung der vier nördlich anliegenden Wohngrundstücke. Sie bietet im Unterschied zu allen anderen privaten Zufahrt im Geltungsbereich die Möglichkeit einer fußläufigen Vernetzung des Gebietes z. B. zum dort angedachten Spielplatz. Da noch keine weitere Planung für das angrenzende Gebiet vorliegt, kann zum Zeitpunkt des aktuellen Planverfahrens keine gesicherte Aussage zum Bedarf getroffen werden. Daher wird die aus der 1. Änderung Festsetzung als öffentliche Erschließungsfläche beibehalten und der Hinweis Eigentümerweg (EW) ergänzt.

Im Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung des neuen Baugebiets kann die Erforderlichkeit einer Durchlässigkeit des Weges gegebenenfalls neu geprüft werden.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Ich würde eine Aufklärung dieses irritierenden Sachverhaltes sehr begrüßen, andernfalls gehe ich davon aus, dass die Stadt unseren Privatweg bewusst als Privatweg betrachtet und erwarte allein schon deswegen eine adäquate Kennzeichnung im zukünftigen Bebauungsplan.</p>	<p><i>Es besteht weiterhin die Bereitschaft der Stadt die Fläche zu erwerben und als öffentliche Erschließungsfläche in den städtischen Unterhalt zu übernehmen.</i></p>
<p>Ich erwarte eine entsprechende Korrektur des Bebauungsplanes hinsichtlich der Flurnummer 431/44, sowie eine zeitnahe Rückmeldung bezüglich dieses Einspruchs.</p>	
<p>Privat 12 (17.05.2019)</p>	
<p>1. Privatzufahrten sollen als Eigentümerwege öffentlich gewidmet werden In der Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan wird unsere gemeinschaftliche private Zufahrt mit der Flurnummer 431/34 als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg festgesetzt. Gemäß Art. 6 BayStrWG muss der Eigentümer der Widmung zustimmen. Eine Zustimmung, unsere private Zufahrtsfläche als Eigentümerweg öffentlich zu widmen, haben wir nicht erteilt. Auch stimmen wir der Widmung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird als Privatweg (ohne öffentliche Widmung) festgesetzt.</p> <p>Es ist zu beachten, dass für Baugenehmigungen immer eine rechtlich gesicherte Erschließung erforderlich ist. Üblicherweise geschieht dies durch eine direkt angrenzende öffentliche Straßenfläche. Bei Privatwegen könnte ersatzweise eine öffentliche Widmung unter Zustimmung der Eigentümer die Erschließung rechtlich dauerhaft sichern. Das wird vom Eigentümer abgelehnt. Alternativ kann auch ein Eigentumsanteil am Weg als rechtliche Sicherung ausreichend sein. Dies ist aktuell zutreffend und muss auch bei zukünftigen Grundstücksverkäufen von den Eigentümern berücksichtigt werden. Zusätzlich wird der Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf der Wegefläche empfohlen, bzw. wurde bereits als Auflage in den Baugenehmigungen im Gebiet formuliert.</p>
<p>2. gestalterische Festsetzung - Wärmepumpen Nach Nr. 4 Wärmepumpen im Abschnitt B) gestalterische Festsetzungen, sind Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Mit dieser Festsetzung würde man bewusst einen rechtswidrigen Zustand schaffen, da mehr als 2/3 der genehmigten Bauvorhaben in den letzten 6 Jahren Einzelteile Ihrer Wärmepumpe außerhalb des Gebäudes aufgestellt haben, so auch wir. Bei den Luftwärmepumpen gibt es drei verschiedene Varianten der Aufstellung. Eine Aufstellung im Gebäude, eine Aufstellung außerhalb des Gebäudes oder eine Split-Aufstellung (Teile innen und außen). Für eine Aufstellung im Gebäude, muss der Technikraum, in welchem die Luftwärmepumpe aufgestellt</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung greift für neu geplante Gebäude und Anlagen ab Rechtskraft des Bebauungsplanes. Bestehende Wärmepumpen genießen Bestandsschutz. Ein entsprechender Hinweis zur Klärstellung wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

werden soll, entsprechend geplant und konzipiert sein. Dies ist bei den bereits bestehenden Anlagen und unserer Anlage, die Teile außerhalb aufgestellt haben nicht der Fall. Hier sind die Raumaufteilung und die Gestaltung des Technikraumes nicht auf eine reine Innenaufstellung ausgelegt. Da eine Innenaufstellung aber nur mit den o. g. Voraussetzungen möglich ist, kann dies im Bestand bzw. bei einem späteren Austausch technisch schwer bis gar nicht umgesetzt werden. Muss man also später die Heizungsanlage austauschen, ist man mit dieser Festsetzung eingeschränkt und den anderen gegenüber schon jetzt benachteiligt.

Was ist zudem mit anderen technischen Anlagen, wie z.B. Klimaanlage? Auch hier gibt es bereits Gebäude im Bereich WA 1, die eine Klimaanlage außerhalb ihres Gebäudes angebracht haben. Diese Klimaanlage wurde relativ zeitgleich mit unserem Split-Gerät der Wärmepumpe außen aufgestellt.

Aus den o. g. Gründen beantragen wir die Festsetzung, dass Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sind zu streichen bzw. entsprechend anzupassen.

Privat 13 (Eigentümergeinschaft) (16.05.2019)

Der Umwidmung des Wendehammers, Kappelbergsteig 7-17, in eine öffentliche Verkehrsfläche (s. BBP Verfahren L6 62 2. Änderung) widerspreche ich und im Namen der Miteigentümer:

Farn. Eckhard
Valentina Bitz
Waldemar Bitz
Heidi Beyer
Farn. Schmid
Farn. Kastl
Farn. Kleinbongartz

Begründung: der Wendehammer ist keine öffentliche Verkehrsfläche, weil sie nur von den Anwohnern benutzt werden kann. Ein Durchgangsverkehr ist nicht möglich.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird als Privatweg (ohne öffentliche Widmung) festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass für Baugenehmigungen immer eine **rechtlich gesicherte** Erschließung erforderlich ist. Üblicherweise geschieht dies durch eine direkt angrenzende öffentliche Straßenfläche. Bei Privatwegen könnte ersatzweise eine öffentliche Widmung unter Zustimmung der Eigentümer die Erschließung rechtlich dauerhaft sichern. Das wird von den Eigentümern abgelehnt. Alternativ kann auch ein Eigentumsanteil am Weg als rechtliche Sicherung ausreichend sein. Dies ist aktuell zutreffend und muss auch bei zukünftigen Grundstücksverkäufen von den Eigentümern berücksichtigt werden. Zusätzlich wird der Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf der Wegefläche empfohlen, bzw. wurde bereits als Auflage in den Baugenehmigungen im Gebiet formuliert.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Privat 14 (17.05.2019)

Ich bin Anwohner des Wendehammer Kappelbergsteig 7-17. Leider gibt es Anlaß, Beschwerde über die mangelnde Transparenz bei der Planung des Kappelbergsteigs zu führen. Nicht nur ich, sondern alle Anwohner des Wendehammers sind darüber sehr verärgert. Worum geht es: Per Zufall, sprich durch eine aufmerksame Nachbarin, haben wir erfahren, dass der private Wendehammer, aber auch andere private Stichstraßen, in öffentliche Verkehrsflächen umgewidmet werden sollen. Das ärgerliche daran ist nicht die Umwidmung an sich, sondern dass die Anwohner bislang nicht offiziell informiert wurden und der Widerspruch nur bis Montag, 20.05.2019 möglich ist. Es blieben den Anwohnern gerade mal 2 Tage, um Widerspruch einzulegen. Wir bitten darum, uns über die Planungsmaßnahmen zu unterrichten und eine angemessene Frist zum Widerspruch zu setzen. Das würde das Vertrauen der Bürger in Maßnahmen der Stadt erheblich steigern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung bei einem Bebauungsplanverfahren muss, um zu einem rechtssichereren Ergebnis zu kommen, nach den im § 3 Baugesetzbuch (BauGB) festgelegten Vorgaben erfolgen. Entsprechend wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt (am 05.04.2019) bekanntgemacht und der Bebauungsplan für die Dauer eines Monats (vom 15.04-20.05.2019) im Amt für Stadtplanung und Bauordnung ausgelegt. In diesem Zeitraum bestand die Möglichkeit Stellungnahmen vorzubringen. Zusätzlich wurde die Planung auf der Internetseite der Stadt Schwabach eingestellt.

Der geschilderte Sachverhalt stellt sich entscheidend anders dar. Der Wendehammer Kappelbergsteig 7-17 war bereits in der rechtskräftigen 1. Änderung des L-6-62 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Nun soll die Festsetzung als Privatweg erfolgen (zum Thema öffentliche Widmung vgl. obige Stellungnahme).

Privat 15 (17.05.2019)

1. Privatzufahrten sollen als Eigentümerwege öffentlich gewidmet werden
In der Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan wird unsere gemeinschaftliche private Zufahrt mit der Flurnummer 431/51 und 431/54 als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg festgesetzt. Gemäß Art. 6 BayStrWG muss der Eigentümer der Widmung zustimmen. Eine Zustimmung, unsere private Zufahrtsfläche als Eigentümerweg öffentlich zu widmen, habe ich nicht erteilt. Auch stimme ich der Widmung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zu.
Weiterhin bitte ich darum, die gemeinschaftliche Zufahrtsfläche korrekt darzustellen. Die Grundstücke welche die gemeinschaftliche private Zufahrtsfläche darstellen wurden neu vermessen. Die Fläche erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurnummern 431/51 und 431/54.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird als Privatweg (ohne öffentliche Widmung) festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass für Baugenehmigungen immer eine **rechtlich gesicherte** Erschließung erforderlich ist. Üblicherweise geschieht dies durch eine direkt angrenzende öffentliche Straßenfläche. Bei Privatwegen könnte ersatzweise eine öffentliche Widmung unter Zustimmung der Eigentümer die Erschließung rechtlich dauerhaft sichern. Das wird von den Eigentümern abgelehnt. Alternativ kann auch ein Eigentumsanteil am Weg als rechtliche Sicherung ausreichend sein. Dies ist aktuell zutreffend und muss auch bei zukünftigen Grundstücksverkäufen von den Eigentümern berücksichtigt werden. Zusätzlich wird der Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf der Wegefläche

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	empfohlen, bzw. wurde bereits als Auflage in den Baugenehmigungen im Gebiet formuliert.
<p>2. gestalterische Festsetzung - Wärmepumpen Nach Nr. 4 Wärmepumpen im Abschnitt B) gestalterische Festsetzungen, sind Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Mit dieser Festsetzung würde man bewusst einen rechtswidrigen Zustand schaffen, da mehr als 2/3 der genehmigten Bauvorhaben in den letzten 6 Jahren Einzelteile Ihrer Wärmepumpe außerhalb des Gebäudes aufgestellt haben, so auch ich. Bei den Luftwärmepumpen gibt es drei verschiedene Varianten der Aufstellung. Eine Aufstellung im Gebäude, eine Aufstellung außerhalb des Gebäudes oder eine Split-Aufstellung (Teile innen und außen). Für eine Aufstellung im Gebäude, muss der Technikraum, in welchem die Luftwärmepumpe aufgestellt werden soll, entsprechend geplant und konzipiert sein. Dies ist bei den bereits bestehenden Anlagen und meiner Anlage, die Teile außerhalb aufgestellt haben nicht der Fall. Hier sind die Raumaufteilung und die Gestaltung des Technikraumes nicht auf eine reine Innenaufstellung ausgelegt. Da eine Innenaufstellung aber nur mit den o. g. Voraussetzungen möglich ist, kann dies im Bestand bzw. bei einem späteren Austausch technisch schwer bis gar nicht umgesetzt werden. Muss man also später die Heizungsanlage austauschen, ist man mit dieser Festsetzung eingeschränkt und den anderen gegenüber schon jetzt benachteiligt.</p> <p>Möchte ich darüber hinaus in meinem Gebäude mit der Hausnummer 19 die alte Heizungsanlage austauschen und durch eine Wärmepumpe ersetzen, werde ich im Vergleich zu denen, die in den letzten 6 Jahren gebaut haben und einen Teil außerhalb des Gebäudes angebracht haben benachteiligt, da eine Innenaufstellung eben nur mit den o. g. Voraussetzungen möglich ist, welche im Bestand schwer bis gar nicht umgesetzt werden können.</p> <p>Was ist zudem mit anderen technischen Anlagen, wie z.B. Klimaanlage? Auch hier gibt es bereits Gebäude im Bereich WA 1, die eine Klimaanlage außerhalb ihres Gebäudes angebracht haben.</p> <p>Aus den o. g. Gründen beantrage ich die Festsetzung, dass Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sind, zu streichen bzw. entsprechend anzupassen.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung greift für neu geplante Gebäude und Anlagen ab Rechtskraft des Bebauungsplanes. Bestehende Wärmepumpen genießen Bestandsschutz. Ein entsprechender Hinweis zur Klarstellung wird in die Begründung aufgenommen.
Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) (über Ref. 2, 23.05.2019)	
Zum betreffenden Bebauungsplan bestehen seitens des Jugendamtes keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

oder weitere Anmerkungen.	
Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenrat (über Ref. 2, 23.05.2019)	
<p>Die vorgelegte Planung wurde mit der Vorsitzenden Rosy Stengel und dem Vorstand des Seniorenrates der Stadt Schwabach besprochen.</p> <p>Aus der Sicht älteren Menschen, aber auch, um generationenübergreifende Begegnung zu ermöglichen, sollte unbedingt auf eine sichere und barrierearme fußläufige Erreichbarkeit der Aufenthalts- und Begegnungsfläche mit Spielplatz im Plangebiet geachtet werden und dazu geeignete Straßenübergänge und sinnvolle Fußwege mit ausreichend Ruhebänken errichtet werden. Wichtig ist hierbei im kompletten Wohngebiet auf Rollatorgängigkeit zu achten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Teil der Anregungen beziehen sich nicht auf den im Baugesetzbuch festgelegten Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.</p> <p>Die Anregungen zur Ausgestaltung des Spielplatzes wurden an die Grünplanung weitergeleitet.</p> <p>Der Straßenausbau im Gebiet erfolgt, soweit möglich, ebeneben-</p>
<p>Um eine altersgemischte Siedlungsstruktur aufrechtzuerhalten, bei der auch ältere Menschen eine für sie geeignete Wohnform finden, sollten der Geschosswohnungsbau möglichst barrierearm erfolgen.</p>	<p>Eine (alters)gemischte Siedlungsstruktur ist Ziel der Stadtplanung. In einem Teilbereich des Planungsgebiets (WA2) schafft der Bebauungsplanentwurf die Möglichkeit Geschosswohnungsbau zu errichten.</p>
<p>Grundsätzlich ist Wert zu legen auf:</p> <ul style="list-style-type: none">• eine sichere Geh- und Radweganbindung und entsprechend barrierearme Übergänge geschaffen werden.• eine gute fußläufige Anbindung an die Einkaufsmöglichkeiten in der Katzwanger Straße• die Errichtung von Ruhebänken	<p>Ein durchlässiges Fuß- und Radwegenetz vom Bahnhof Katzwang bis zur Katzwanger Straße auch abseits der Erschließungsstraßen ist ebenfalls Ziel der Stadtplanung. Die Festsetzung der „Planstraße A“ als öffentliche Verkehrsfläche wird im Bebauungsplanentwurf beibehalten.</p>
Amt 31 – Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (10.05.2019)	
<p>In Ziffer 3.4 der Entwurfsbegründung ist u.a. dargelegt, dass ein Teilstück (Planstraße A aus 1. Änderung) nicht erworben werden konnte, diese Fläche aber planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert bleibt.</p> <p>Bei diesem „Teilstück“ handelt es sich um das 362 qm große Privatgrundstück Fl.Nr. 431/44 der Gemarkung Penzendorf, das nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist und mehreren Eigentümern anteilig gehört.</p> <p>Das Grundstück erschließt gegenwärtig ausschließlich 5 Wohnanwesen, hat also den Charakter eines reinen Eigentümerweges, vergleichbar z.B. mit den Eigentümerwegen Fl.Nrn. 431/23 oder 431/27 in unmittelbarer nördlicher und südlicher Nachbarschaft. Eine darüber hinausgehende, also öffentliche Erschließungsfunktion, dürfte diesem Grundstück bisher somit eindeutig nicht zukommen.</p>	<p>Grundlage für die gedankliche und planerische Einbeziehung des neuen Baugebiets westlich des Kappelbergsteigs, sind die Darstellungen im geltenden FNP sowie die Festsetzungen aus der rechtskräftigen 1. Änderung des L-6-62.</p> <p>Auf Grundlage und in Kenntnis der Festsetzungen und Planungsziele der 1. Änderung des L-6-62 wurden seitdem die Grundstücke am Kappelbergsteig bebaut und der Abschnitweise Ausbau von Kappelbergsteig und Mariensteig begonnen. Die Erkenntnisse daraus erfordern nun die 2. Änderung des L-6-62. Unverändert geblieben ist das im FNP dargestellte und in</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Der einzige Grund für eine Beibehaltung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung der Fl.Nr. 431/44 kann somit nur darin liegen, eine öffentliche Verkehrsanbindung des westlich angrenzend geplanten Wohngebiets an das bestehende und verkehrsmäßig voll erschlossene Wohngebiet „Kappelbergsteig/Mariensteig“ zu schaffen.

der 1. Änderung konkretisierte Ziel der Entwicklung des neuen Baugebiets westlich des Kappelbergsteigs.

Hierzu geben wir Folgendes zu bedenken:

1. An der Herstellung einer derartigen Durchgangsverbindung haben die betroffenen Anlieger des Grundstücks Fl.Nr. 431/44 aus naheliegenden Gründen kein Interesse. Entsprechend gering ist somit auch deren Bereitschaft, ihre hierfür benötigte Fläche an die Stadt abzugeben. Dies ist auch der hauptsächliche Grund dafür, dass der Erwerb dieses Grundstücks bisher nicht möglich war. Die Erwerbchancen sind deshalb auch weiterhin als gering einzuschätzen.

Die unter heutigen Gesichtspunkten geringen Erwerbsaussichten werden zur Kenntnis genommen. Möglicherweise kann die Planung für das neue Baugebiet eine veränderte Entscheidungsgrundlage liefern. Im Abwägungsprozess steht das öffentliche Interesse an einer Rad- und Fußweganbindung über Einzelinteressen.

2. Für die äußere Verkehrserschließung, also die Anbindung des zukünftigen Wohngebiets an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur, hat die Fl.Nr. 431/44 schon wegen ihrer geringen Dimensionierung und der rechteckigen Ausformung (fehlende Kurvenradien) keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung und ist somit nach hiesiger Auffassung für die öffentliche Verkehrserschließung entbehrlich. Die maßgeblichen Verkehrsanschlüsse des zukünftigen Wohngebiets dürften wohl über die öffentliche Verkehrsfläche Fl.Nr. 433/5 (Ortsstraße Kappelbergsteig), die momentan ausgebaut wird, und über eine auf den städtischen Grundstücken Fl.Nrn. 347/12 (Ellwanger Straße) und 441 erst noch herzustellende öffentliche Erschließungsanlage erfolgen. Die Fl.Nr. 441 konnte inzwischen für diesen Zweck erworben werden.

Neben den Erschließungsstraßen für den motorisierten Verkehr ist bei neuen Baugebieten grundsätzlich auch eine Fuß- und Fahrrad-Vernetzung mit dem Bestand erforderlich. Dass im neuen Baugebiet westlich des Kappelbergsteigs auch ein größerer Spielplatz angedacht ist, verleiht dieser besondere Wichtigkeit.

Die neu erworbenen Grundstücke in Verbindung zur Ellwanger Straße dürfen aktuell nur provisorisch als Baustraße genutzt werden. Sie stellen keine gesicherte Erschließung für das neue Baugebiet dar.

Die Erschließungsplanung wird zum gegebenen Zeitpunkt ein qualifizierter Verkehrsplaner auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs für das zukünftige Wohngebiet westlich des Kappelbergsteigs und der sonstigen örtlichen Gegebenheiten durchführen.

Für die planungsrechtliche Sicherung des neuen Baugebietes mit Erschließung ist ein mehrstufiges, im Baugesetzbuch festgelegtes Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung und abschließender Abwägung durch den Stadtrat erforderlich.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Im Hinblick auf die Erwerbsproblematik und die aus hiesiger Sicht fehlende Notwendigkeit für die dortige öffentliche Verkehrserschließung, wird die planungsrechtliche Festsetzung des Privatgrundstücks Fl.Nr. 431/44 als öffentliche Straßenverkehrsfläche kritisch gesehen. Die städtische Liegenschaftsverwaltung regt deshalb an, im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans L-6-62 die Festsetzung des Grundstücks Fl.Nr. 431/44 als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ aufzuheben und stattdessen das Grundstück zukünftig planungsrechtlich als „Eigentümerweg (öffentlich gewidmet)“ festzusetzen.

Dieses Ergebnis wird abgewartet, bevor eine Entscheidung über eine aktuell rechtlich gesicherte Erschließung für das neue Baugebiet getroffen werden kann. Die Fläche Fl.Nr. 431/44 bleibt in der 2. Änderung des L-6-62 weiterhin als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt und wird mit dem Hinweis EW (Eigentümerweg) versehen.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Amt 40 – Bauverwaltungsamt (10.05.2019)

1. Der Planentwurf sieht die Festsetzung etlicher Eigentümerwege (öffentlich gewidmet) vor.
Aus unserer Sicht besteht für diese Flächen keine Notwendigkeit der öffentlichen Widmung, da es sich lediglich um die Zufahrten zu den hinterliegenden Baugrundstücken in zweiter Reihe handelt. Die Erfordernis, dass diese Flächen auch der Allgemeinheit für die Nutzung als Wegefläche zugänglich gemacht werden, ist nicht erkennbar. Rechtlich besteht zudem die Möglichkeit einer Widmung als Eigentümerweg nur, wenn alle Eigentümer der jeweiligen Fläche ihre Zustimmung zur Widmung erteilt haben. Diese Zustimmungserklärungen liegen aktuell in den meisten Fällen nicht vor und werden wohl auch nicht zu erreichen sein, weil die Grundstückseigentümer durch die Widmung den Nachteil der Verkehrssicherungspflicht (Schneeräumen etc.) haben, selbst aber keine Vorteile durch die Widmung erlangen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Zufahrten werden als Privatwege (ohne öffentliche Widmung) festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass für Baugenehmigungen immer eine **rechtlich gesicherte** Erschließung erforderlich ist. Üblicherweise geschieht dies durch eine direkt angrenzende öffentliche Straßenfläche. Bei Privatwegen könnte ersatzweise eine öffentliche Widmung unter Zustimmung der Eigentümer die Erschließung rechtlich dauerhaft sichern. Das wird von den Eigentümern abgelehnt. Alternativ kann auch ein Eigentumsanteil am Weg als rechtliche Sicherung ausreichend sein. Dies ist aktuell zutreffend und muss auch bei zukünftigen Grundstücksverkäufen von den Eigentümern berücksichtigt werden. Zusätzlich wird der Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf der Wegefläche empfohlen, bzw. wurde bereits als Auflage in den Baugenehmigungen im Gebiet formuliert.

2. Das Grundstück Fl.Nr. 431/33 mit Grundstück Fl.Nr. 431/52 ist mittlerweile mit einem Wohnhaus bebaut. Das Grundstück Fl.Nr. 431/51 ist geteilt und die neu entstandene Fläche Fl.Nr. 431/66 ist mit den Garagen für das genannte Wohnhaus bebaut. Dieses Gebäude liegt außerhalb der eingezeichneten Baugrenze. Nach unserer Sicht gehört das Grundstück Fl.Nr. 431/66 zur Baufläche Fl.Nrn. 431/33 und -/52 und ist entgegen dem vorliegenden Entwurf keine Wegefläche.
Wir empfehlen, die dem Entwurf zugrundeliegende Flurkarte zu aktualisieren und die Festsetzungen anzupassen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Kartengrundlage wurde aktualisiert. Die Festsetzungen wurden entsprechend korrigiert.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Erfolgt keine Korrektur hat dies zudem die Folge, dass das Grundstück Fl.Nr. 431 /66 zu keinem Beitrag herangezogen werden kann, obwohl die tatsächlichen Verhältnisse eindeutig anders sind, als der Entwurf sie darstellt (siehe beiliegenden Lageplan mit Luftbild). Für diese Wegefläche, die bereits im derzeit geltenden Bebauungsplan als Eigentümerweg festgesetzt ist, liegt die Zustimmungserklärung zur Widmung vom Grundstückseigentümer vor.

3. Das Grundstück Fl.Nr. 430/7 ist bereits seit vergangenem Jahr geteilt. Falls möglich sollte auch hier eine Korrektur des Planentwurfs erfolgen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Kartengrundlage wurde aktualisiert.



Amt 44 – Tiefbauamt (18.04.2019)

1. Stadtentwässerung
Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere Punkt IV. Hinweise, 1.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Abführung von Oberflächenwasser bestehen keine Einwände. Die seitens der Stadtentwässerung in die 1. Änderung eingebrachten Anregungen zur Entwässerung wurden übernommen und gelten ebenfalls für die aktuelle 2. Bpl.-Änderung.

2. Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau

Mit den unter „Abwägungsvorschläge“ (auf Seite 11 der Abwägungstabelle von Feb. 2019) getroffenen Aussagen bezüglich unserer „Anregung“ zu Straßenbreiten von mind. 5,50 m besteht Einverständnis.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.