Bebauungsplan Entwurf: S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“ – 4. Änderung

24.08.2022

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 20.06.2022 bis 20.07.2022

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach (18.07.2022)	
Gegen die o.a. Planung bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
AELF-RW Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth (12.07.2022)	
Zu o.g. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt Stellung genommen: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> In der Begründung i.d.F. vom 02.05.2022 wird unter Punkt 6 „Immissionen“ auf das Auftreten von Immissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen. Der vorhandene Passus ist folgendermaßen zu ergänzen. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Immissionen in Form von Geruch, Staub, Lärm und Erschütterungen zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen. Ansonsten bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen die 4.Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet westlich der Albrecht-Dürer-Straße der Stadt Schwabach.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Bereich Forsten:</u> Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans S-23-65 für das Gebiet „westlich der Albrecht-Dürer-Straße besteht aus forstfachlicher und waldgesetzlicher Sicht Einverständnis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg (23.06.2022 – W10881204)	
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben • W98060092, PTI 13,881 , Susanne Balsam vom 19.11 .2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 1

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme vom 19.11.2021	***Abwägung aus erster Auslegung 22.11.21 – 23.12.2021***
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. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiter zu geben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausschließlich bereits bebaute Flächen betroffen. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag).
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausschließlich bereits bebaute Flächen betroffen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Veränderungen vorgesehen.
Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausschließlich bereits bebaute Grundstücke im Geltungsbereich.
Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.	Derzeit sind keine konkreten Baumaßnahmen bekannt. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag).
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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausschließlich bereits bebaute Flächen betroffen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Veränderungen vorgesehen.
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes macht in diesem Bestandsgebiet eher keinen Sinn.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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.	Die Stellungnahme wird nicht entsprochen. Eine Festsetzung von Leitungstrassen der Telekommaßnahmen in öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; 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.	Die Bebauungsplanänderung sieht keine Baumstandorte auf öffentlichen Verkehrsflächen vor.
Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausschließlich bereits bebaute Flächen betroffen. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag).
Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an Postfach: T NL Sued PTI 13 BB 1@telekom.de	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus dem Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungen an den Straßen.
Infra Fürth GmbH (20.06.2022)	
Unsererseits bestehen keine Einwände zur geplanten Maßnahme.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landratsamt Roth – Gesundheitsamt (15.06.2022)	
Die im Betreff genannten Planunterlagen sind beim Gesundheitsamt Roth eingegangen und wurden einer ausführlichen Prüfung unterzogen.	***Abwägung aus erster Auslegung 22.11.21 – 23.12.2021***
1. Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausschließlich bereits bebaute Flächen betroffen. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag).
2. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten hat durch die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorger zu erfolgen. Im Vorfeld ist hier die Versorgungssicherheit zu klären.	Entsprechend der Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt Schwabach ist ein Anschluss am Abwasserkanal möglich.
3. Die Ver- und Entsorgung des im Betreff genannten Gebietes ist durch den Anschluss an benachbarte Gebiete sicherzustellen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausschließlich bereits bebaute Flächen betroffen. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag). Zur Nachverdichtung generell: nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach, ist ein Abflussbeiwert größer ψ= 0,4 durch private Regenrückhaltemaßnahmen zu sichern. Verbrauchswässer gelten als unproblematisch. Nachdem die versiegelten Flächen in etwa gleich bleiben sind keine Änderungen bzgl. der Regenwasserableitung zu erwarten.
4. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z. B. durch Fahrzeuge, ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausschließlich bereits bebaute Flächen betroffen. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag). Zur Nachverdichtung generell: nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach, ist ein Abflussbeiwert größer ψ= 0,4 durch private Regenrückhaltemaßnahmen zu sichern. Verbrauchswässer gelten als unproblematisch. Nachdem die versiegelten Flächen in etwa gleich bleiben sind keine Änderungen bzgl. der Regenwasserableitung zu erwarten.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
5. Eine Lärmbelastung im Planungsgebiet muss vor der Bebauung geprüft werden. Evtl. Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausschließlich bereits bebaute Flächen betroffen. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag). Eine Lärmbelastung die über die der Baumaßnahmen oder der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen hinausgeht ist nicht zu erwarten.
Planungsverband Region Nürnberg (30.06.2022)	
Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Regionsbeauftragter f.d.Region Nürnberg b.d.Reg.v.Mfr., Ansbach (30.06.2022)	
Es wurde festgestellt. dass zu o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach bereits mit Schreiben vom 14.12.2021 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme vom 14.12.2021 Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	***Abwägung aus erster Auslegung 22.11.21 – 23.12.2021*** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Regierung von Mittelfranken, Ansbach (01.07.2022)	
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 im Sinne der Nachverdichtung der Bebauungsplan S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“ geändert werden. Im Bereich des bestehenden Wohngebietes soll zusätzlicher Wohnraum durch Ermöglichung einer zweigeschossigen Bebauung anstelle der bestehenden Eingeschossigkeit geschaffen und die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,2 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich entsprechend Wohnbauflächen dar. Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB bereits beurteilt (vgl. RMF-SG24-8314.01-8-24-2 vom 13.12.2021). **Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden weiterhin nicht erhoben.**	
Stellungnahme vom 13.12.2021 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 im Sinne der Nachverdichtung der Bebauungsplan S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße" geändert werden. Im Bereich des bestehenden Wohngebietes soll zusätzlicher Wohnraum durch Ermöglichung einer zweigeschossigen Bebauung anstelle der bestehenden Eingeschossigkeit geschaffen und die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden. Die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet bleibt erhalten. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,2 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich entsprechend Wohnbauflächen dar. **Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.**	***Abwägung aus erster Auslegung 22.11.21 – 23.12.2021*** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadtwerke Schwabach GmbH (29.06.2022)	
Gegen den überarbeiteten Bebauungsplan in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtwerke Schwabach GmbH keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Vodafone Kabel Deutschland (13.07.2022)	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	***Abwägung aus erster Auslegung 22.11.21 – 23.12.2021*** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausschließlich bereits bebaute Flächen betroffen. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag).

Anregungen	Abwägungsvorschläge
WFW Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum (24.06.2022)	
Vom im Betreff genannten Bebauungsplanverfahren sind die bestehenden Fernwasserleitungen von Genderkingen an der Donau nach Nürnberg Krottenbach mit Fernwirkkabel betroffen. Mit dieser Fernleitung werden ca. 1,3 Mio. Einwohner mit Trinkwasser versorgt. Die Liefermenge beträgt bis zu 100000 m³/Tag. Die bestehenden Fernleitungen schneiden in der südwestlichen Ecke (Flurnummer 93/6 Gemarkung Unterreichenbach) den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bei den bestehenden Fernleitungen handelt es sich um eine Stahlleitung mit einem Durchmesser von 1200 mm (ON 1200 St) aus dem Jahr 1999 mit Kunststoffisolierung und Zementmörtelauskleidung. Außerdem ist die Stahlleitung kathodisch gegen Korrosion geschützt. Beiderseits der Stahlleitung sind im Abstand von ca. 1,50 m Kabelschutzrohre (ON 100 bzw. 6x ON 40) mit Fernwirk- und LWL-Kabel verlegt. Die zurzeit außer Betrieb genommene Fernleitung besteht aus 5,0 m langen Spannbetonrohren mit einem Durchmesser von 1200 mm. Die Lage der Leitungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Bestandsplan im Maßstab 1:500 (Best.-Pl.-Nr. Z12.022.147). Der abgegebene Plan gibt den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Beide Fernleitungstrassen und der Schutzstreifen wurden Ihnen 2008 für den Bebauungsplan S-VI-07 in digitaler Form (dxf-Format) zur Verfügung gestellt und sind von Ihnen in den gültigen Bebauungsplan der Stadt Schwabach richtig übernommen worden. Die bestehende und die zurzeit außer Betrieb befindliche Fernleitung sind auf privaten Grundstücken dinglich zu unseren Gunsten gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes S23-65 ca. 16,90 m (Achsabstand der Leitungen 6,90 m und je 5,0 m beiderseits der Leitungsachsen). Der Schutzstreifen sichert den Bestand, den Betrieb und die Instandhaltung der Wasserleitung mit den zugehörigen Schächten und Leitungszubehör (Steuerkabel, Markierungen usw.).	***Abwägung aus erster Auslegung 22.11.21 – 23.12.2021*** Die Stellungnahme des „wfw Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum“ wird berücksichtigt. Es handelt sich um das Grundstück Flur Nr.: 92/6, nicht um hier benannte Flur Nr.: 93/6. Von der Fernwasserleitung ist im Geltungsbereich nur das bereits bebaute Grundstück Flur Nr. 92/6 (Gemarkung Unterreichenbach, Cranachstr. 16) betroffen. Es besteht bereits eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der bestehenden Fernwasserleitung auf dem Grundstück. Auf dem Planblatt des Bebauungsplanentwurfes wird die Fernwasserleitung einschließlich deren Schutzabstandes nachrichtlich übernommen. Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Der Hinweis wurde in die Begründung eingepflegt.
Für den Bereich des Schutzstreifens sind folgende Nutzungsbeschränkungen zu beachten: • Baumaßnahmen dürfen den Bestand und den Betrieb der Fernwasserleitung mit den dazugehörigen Anlagen nicht beeinträchtigen oder gefährden.	***Abwägung aus erster Auslegung 22.11.21 – 23.12.2021*** Die Stellungnahme zur Fernwasserleitung inkl. der seitlichen Schutzflächen wurde nachrichtlich im Bebauungsplanentwurf, sowie der Begründung aufgenommen.
• Baumaßnahmen im Bereich unserer Anlagen sind gesondert zu instruieren.	
• Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Es dürfen auch keine Bauteile (z.B. Photovoltaik-Module, Dachüberstände etc.) in den Schutzstreifen einkragen. Der Lichtraum von 16,90 m Breite für die Fernwasserleitung muss frei bleiben.	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
• Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Es dürfen auch keine Bauteile (z.B. Photovoltaik-Module, Dachüberstände etc.) in den Schutzstreifen einkragen. Der Lichtraum von 16,90 m Breite für die Fernwasserleitung muss frei bleiben.	
• Erdarbeiten und Tiefpflügen, die über die zur landwirtschaftlichen Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehen, sind im Schutzstreifen nicht zulässig.	
• Das Lagern von Schüttgütern, Baugrubenaushub oder Baustoffen ist auf dem Schutzstreifen nicht zulässig.	
• Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden; die Nutzung als Verkehrsfläche (Wege, Stellplätze etc., auch mit Schwarzdecke) ist möglich.	
• Die Zugänglichkeit zu den Trassen unserer Fernwasserleitungen für Begehungen zu Kontrollzwecken und für erforderliche Instandhaltungs- und Wartungsmaßnahmen muss jederzeit und ungehindert ohne besondere Genehmigung gesichert sein.	
Wir bitten Sie, die oben genannten Auflagen, soweit in der Änderung noch nicht berücksichtigt, in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.	
Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	
Amt 23 – Straßenverkehrsamt (über Ref. 2, 18.07.2022)	
Gegen die Bauleitplanung bestehen von Seiten des Straßenverkehrsamtes Schwabach im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (4. Änderung) keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Amt 23.3 – Feuerwehr (über Ref. 2, 18.07.2022)	
Wir verweisen auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr. **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.	***Abwägung aus erster Auslegung 22.11.21 – 23.12.2021*** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausschließlich bereits bebaute Flächen betroffen. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag).

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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.	Sämtliche Hydrantenleitungen bleiben von dieser Änderung unberührt.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.	Sämtliche Straßen bleiben von dieser Änderung unberührt.
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.	Die zulässige Gebäudehöhe liegt bei 2 Geschossen + Dach. Feuerwehrleitern sind hier als 2. Flucht- und Rettungsweg geeignet.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.	Aktuell sind Einfamilienhäuser vorhanden. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag). Öffentliche Erschließungsanlagen sind vorhanden und für die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen geeignet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Amt 51 Umweltschutzamt (über Ref. 5, 20.06.2022)	
Untere Naturschutzbehörde Aus der Sicht des Naturschutzes bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans S-23-65 keine Einwände.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Untere Immissionsschutzbehörde Aus der Sicht ·des Immissionsschutzes bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans S-23-65 keine Einwände. Belange des Immissionsschutzes sind nicht tangiert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Öffentlichkeit	
Keine	
Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Amt 21 – Jugendamt (über Ref. 2, 18.07.2022)	
Zur betreffenden Änderung des Bebauungsplans bestehen seitens des Amtes für Jugend und Familie keine Einwände oder weitere Anmerkungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Amt 22 – Amt für Senioren und Soziales und der Seniorenrat (über Ref. 2, 18.07.2022)	
Die vorgesehene Planung zum Bebauungsplan S-23-65 für das Gebiet „westlich der Albrecht-Dürer-Straße, 4. Änderung wurde innerhalb des Seniorenrates abgestimmt. Der Seniorenrat der Stadt Schwabach stimmt der vorgesehenen Planung weiterhin zu. Das Fachamt, Sachgebiet Seniorenarbeit, stimmt dem Bebauungsplan ebenfalls weiterhin zu. Des Weiteren möchten wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan S-23-65 für das Gebiet „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße, 4. Änderung vom 20.12.2021 verweisen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme vom 20.12.2021 Die vorgesehene Planung Bebauungsplan S-23-65, Gebiet „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße", 4. Änderung wurde innerhalb des Seniorenrates abgestimmt. Der Seniorenrat der Stadt Schwabach stimmt auch der 4. Änderung zu.	***Abwägung aus erster Auslegung 22.11.21 – 23.12.2021*** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dieser Anregung kann durch Festsetzung nicht entsprochen werden. Die bestehende Gebäudestruktur (Einfamilienwohnhäuser) verfügt aktuell nicht über kleinere barrierefreie Wohnungen. Ein

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Das Fachamt, Sachgebiet Seniorenarbeit, stimmt der 4. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls zu. Weiterhin regt das Fachamt an, trotz der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes und der Beibehaltung der Grundstruktur der Siedlung, zu überprüfen, ob barrierefreie kleinere Wohnungen für Senior*innen gebaut werden können. In diesem Segment besteht in Schwabach ein erhöhter Bedarf.	Aufstocken dieser Gebäude um ein Geschoß ist meist nicht geeignet einen barrierefreien Zugang und eine Kleinteiligkeit zu schaffen.
Referat 3 – Referat für Wirtschaft und Finanzen - Breitbandbeauftragter (18.07.2022)	
Seitens des Referats für Finanzen und Wirtschaft Breitbandbeauftragter wird zu der im Betreff genannten erneuten öffentlichen Auslegung Stellung genommen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1. Bezüglich der allgemeinen Ausführungen wird auf die Stellungnahme vom 06.12.2021 samt Anlagen Bezug genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Ergänzend wird hinsichtlich der Änderungen / der erneuten öffentlichen Auslegungen auf folgendes hingewiesen: a. Soweit nachvollziehbar ergeben sich bzgl. dem Thema Breitband / Masterplan lediglich Auswirkungen hinsichtlich der möglichen Doppelhausbebauung und dem sich daraus ergebenden zusätzlichen Leitungsbedarf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
b. Die vorgesehene Bebauung kann über die Reserven in der Masterplanung abgedeckt werden. Die im Masterplan veranschlagten Fasern pro Gebäude sind nach aktuellem Stand überdimensioniert. Es stehen ausreichend Faserreserven zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
c. Der Bedarf der nachverdichteten Gebäude ist abhängig von deren Wohneinheiten. Ab 5 Wohneinheiten pro Gebäude wird ein zusätzliches Microduct-Röhrchen zur Versorgung des Gebäudes notwendig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
d. Bei Umsetzung der Bebauung ist eine Anpassung des Masterplans und der Ausführungsplanung erforderlich. Für jede Doppelhaushälfte müssen die Microduct-Röhrchen neu zugeteilt werden. Es wird um Beachtung gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme vom 06.12.2021 Die Stadt Schwabach verfügt über einen sog. Masterplan zur Sicherstellung/Schaffung eines flächendeckenden Glasfaserkonzepts für das Stadtgebiet Schwabach. Der Erstellung des Masterplans lag der städtebauliche Planungsstand 2019/2020 zu Grunde. Hier ist es	***Abwägung aus erster Auslegung 22.11.21 – 23.12.2021*** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
wichtig zu prüfen, ob sich Änderungen im Bebauungsplan oder die Ausweisung neuer Baugebiete auf den Masterplan auswirken. Ggf. sind Änderungen im Masterplan erforderlich oder im Bebauungsplanverfahren sind Punkte aus dem Masterplan zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wurde von dem Planungsbüro IK-T, das den Masterplan erstellt hat, die beiliegende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren eingeholt. Im Wesentlichen ergeben sich hieraus die folgenden Punkte. Im Detail wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen:	
1. Durch die Nachverdichtung soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Dies wirkt sich je nach Umsetzung auf das Versorgungskonzept aus, da der Masterplanung die Anzahl der zu versorgenden Gebäude (2 Fasern) und Wohneinheiten (4 Fasern) zu Grunde liegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Das betreffende Baufeld befindet sich im Cluster 09_Schwabach Unterreichenbach. Zur Erstellung des Masterplans wurde der zu diesem Zeitpunkt gültige Bebauungsplan verwendet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Die geplante Infrastruktur nach Planungsstand Masterplan ist ausreichend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Für das Gebiet stehen mit dem Verteiler 09-72, Standort Grünewaldstraße 2 zwei Hausanschlussverbände (09-72-03-00 und 09-72-04-00) mit je 14 Röhrchen als Reserve zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Zur Versorgung der Erweiterungsgebiete mit Microduct ist eine Feinplanung auf Grundlage des noch zu genehmigenden Bebauungsplans notwendig. Der Bedarf der nachverdichteten Gebäude ist abhängig von deren Wohneinheiten. Ab 5 Wohneinheiten pro Gebäude wird ein zusätzliches Microduct Röhrchen zur Versorgung des Gebäudes notwendig. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fortschreibung/Anpassung des Masterplans erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist keine kleinteilige Bauweise mit vielen Einzelwohnungen geplant. Der Einfamilienhauscharakter der Siedlung soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag).
6. Nach aktuellem Stand der Technik sind die im Masterplan veranschlagten Fasern pro Gebäude überdimensioniert. Es stehen ausreichend Faserreserven zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es wird um Beachtung gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
IKT - Erläuterung Seit der Erstellung des Masterplans ergeben sich Änderungen in der Stadtplanung. Hier ist es Seitens der Stadt Schwabach wichtig bereits in einem frühen Stadium zu prüfen, ob sich Änderungen im Bebauungsplan oder die Ausweisung neuer Baugebiete auf den Masterplan auswirken. Es gilt zu beurteilen welche Änderungen/ Anpassungen im Masterplan erforderlich sind bzw. im städtebaulichen Verfahren Punkte aus dem Masterplan zu berücksichtigt werden müssen. Vor diesem Hintergrund soll eine Abstimmung des konkreten Planvorhabens mit dem Masterplan erfolgen. Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Wobei die Beibehaltung der Grundstruktur der Siedlung mit freistehenden Gebäuden und großzügigen Grundstückszuschnitten mit hohem Grün- und Freiflächenanteil beibehalten werden soll. Umliegend herrscht bereits eine 2-geschoßige Bauweise vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist keine kleinteilige Bauweise mit vielen Einzelwohnungen geplant. Der Einfamilienhauscharakter der Siedlung soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Baumaßnahmen unterliegen später folgenden Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsantrag).
Bebauungsplanverfahren Der Bebauungsplan S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße", 4. Änderung, sieht für einen Teilbereich eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung des Gebietes vor. Es soll zusätzlicher Wohnraum durch eine zweigeschossige Bebauung, anstelle der bestehenden Eingeschossigkeit, zugelassen werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße" umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schwabach: Fl. Nr.: 1019/7, 1019/8, 1019/9, 1019/10, 1042, 1042/3, 1042/4, 1042/5, 1042/9, 1042/10, 1042/11, 1042/12, 90/9, 90/ 11 , 92/6. Der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße" grenzt an Bereiche in denen u.a. eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist und bereits baulich durchgeführt wurde. Ziel ist es, über die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses für mögliche Um- oder Neubauten eine Nachverdichtung zu erreichen. Zwischen den Gebäuden ist ausreichend Abstand, sodass eine Aufstockung i.d.R. die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht berühren würde.	

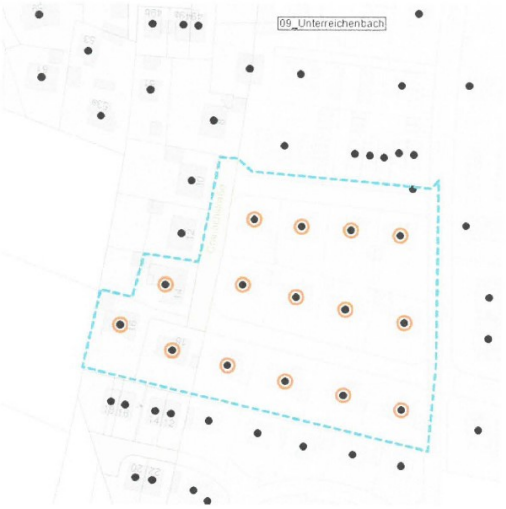
Anregungen	Abwägungsvorschläge

Farbige Fläche beschreibt den Bereich des Bebauungsplans

Planstand Masterplan

Das betreffende Plangebiet befindet sich im Cluster 09_Unterreichenbach

FC	Farbe	Cluster	Adresse Nähe	Gebäude	Haushalte	Fasern
C009	Schwarz	09_Unterreichenbach	Zirkeldorferstraße FlNr. 4/2	1063	1812	9356



Zur Erstellung des Masterplan wurde der zu diesem Zeitpunkt gültige Bebauungsplan verwendet.

Die Gebäude sind auf Grundlage der Bundesförderung wie folgt beplant:

4 Fasern pro Wohneinheit (WE)

2 Fasern pro Gebäude

Typ	Straße	Nr	PLZ	Ort	WE	Fasern
BF_MDU_small	Cranachstraße	1	91126	Schwabach	1	6
BF_MDU_small	Cranachstraße	3	91126	Schwabach	2	10
BF_MDU_small	Cranachstraße	5	91126	Schwabach	1	6
BF_MDU_small	Cranachstraße	7	91126	Schwabach	1	6
BF_MDU_small	Cranachstraße	9	91126	Schwabach	2	10
BF_MDU_small	Cranachstraße	11	91126	Schwabach	1	6
BF_MDU_small	Cranachstraße	13	91126	Schwabach	1	6
BF_MDU_small	Cranachstraße	14	91126	Schwabach	2	10
BF_MDU_small	Cranachstraße	15	91126	Schwabach	1	6
BF_MDU_small	Cranachstraße	16	91126	Schwabach	1	6
BF_MDU_small	Cranachstraße	18	91126	Schwabach	1	6
BF_MDU_small	Cranachstraße	20	91126	Schwabach	1	6
BF_MDU_small	Cranachstraße	22	91126	Schwabach	2	10
BF_MDU_small	Cranachstraße	24	91126	Schwabach	2	10
BF_MDU_small	Cranachstraße	26	91126	Schwabach	1	6

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Beurteilung Die geplante Microduct-Infrastruktur nach Planungsstand Masterplan ist ausreichend. Für das Gebiet stehen mit dem Verteiler 09-72, Standort Grünewaldstraße 2 zwei Hausanschlußverbände (09-72-03-00 und 09-72-04-00) mit je 14 Röhrchen als Reserve zur Verfügung. Zur Versorgung der Erweiterungsgebiete mit Microduct ist eine Feinplanung auf Grundlage des noch zu genehmigenden Bebauungsplans notwendig. Der Bedarf der nachverdichteten Gebäude ist abhängig von deren Wohneinheiten. Ab 5 Wohneinheiten pro Gebäude wird ein zusätzliches Microduct-Röhrchen zur Versorgung des Gebäudes notwendig. Nach aktuellem Stand der Technik sind, die im Masterplan veranschlagten Fasern pro Gebäude überdimensioniert. Es stehen ausreichend Faserreserven zur Verfügung.	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Amt 31 – Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (17.06.2022)	
Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 21.12.2021.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme vom 21.12.2021 Bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass trotz Nachverdichtung Abstandsflächen nicht auf eventuell betroffenen städtischen (privaten) Flächen liegen dürfen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Amt 41 – Amt für Stadtplanung und Bauordnung (22.07.2022)	
Wie bereits besprochen wird seitens der Bauordnung auf folgendes hingewiesen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1. § 2 Art der baulichen Nutzung: Im ersten Absatz und der Art der Nutzung ist ein Widerspruch hinsichtlich Baugebiet enthalten. Es ist ein allgemeines Wohngebiet beschrieben und in Art der Nutzung ist ein reines Wohngebiet festgesetzt, dies bedarf einer Klarstellung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Klarstellung in den Festsetzungen wurde durchgeführt.
2. § 3 Maß der baulichen Nutzung: das Wort „Traufhöhe" sollte ersetzt werden durch „Wandhöhe"	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Klarstellung in den Festsetzungen wurde durchgeführt.
3. § 5 Überbaubare Flächen: Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen sind nicht abschließend und bestimmt definiert; Die Festsetzung „Nebenanlagen ... können zugelassen werden" erfordert in jeder Anfrage eine Abwägung seitens BOB; einfacher im Vollzug ist eine Festsetzung ... sind zulässig", da dann nicht jeder Einzelfall abgewogen werden muss; darüber hinaus ist der Begriff „Freisitze" und Terrassenüberdachungen widersprüchlich, eine Beschränkung der Nebenanlagen auf ein höchstzulässiges Maß (hier 4% der Grundstücksfläche) ohne Bezug auf die Lage außerhalb der überbaubaren Flächen ist widersprüchlich zum zulässigen Festsetzungskatalog nach BauNVO; hier sollte ergänzt werden ,, ... 4% ... außerhalb der überbaubaren Flächen oder Baugrenzen ... "	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Klarstellung in den Festsetzungen wurde durchgeführt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
4. § 6 Bauliche Gestaltung: die Formulierung zum Abstand zwischen Gauben sollte mit "zwischen einzelnen Gauben" ersetzt werden; die Festsetzung hins. der Bezugshöhe im Straßenraum mit Bezug auf Kanaldeckel ist zu unbestimmt. Es ist festzulegen, welche Kanaldeckel maßgeblich sind, z.B. in Bezug auf das Grundstück, benachbarte Grundstücke, Lage zur Straße usw.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Klarstellung in den Festsetzungen wurde durchgeführt.
5. § 7 Einfriedungen: da generell nur offene Einfriedungen zulässig sind und Sockel nicht offen sind, sollte eine Festsetzung zur zulässigen Sockelhöhe ergänzt werden,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Klarstellung in den Festsetzungen wurde durchgeführt.
Amt 45 – Baubetriebsamt (12.07.2022)	
Keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.