

**7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Regelsbacher Straße,**  
**Grundstück ehemaliges Schwesternwohnheim**

**(Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB in V. m. § 4 BauGB- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.01.2025 bis 09.02.2025**

Hinweis:

alle in der Abwägungstabelle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege- Bodendenkmalpflege (21.01.2025)</b>	
<p><b><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></b> Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 (1) BayDSchG:</b> Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Art. 8 (2) BayDSchG:</b> Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer</p>	<p>Im Geltungsbereich der 7. Teiländerung des FNp sind keine Bodendenkmäler eingetragen.</p> <p>Wegen des unmittelbar im Planungsgebiet befindlichen Bunkeranlage aus dem zweiten Weltkrieg wurde der Hinweis auf die Meldepflicht der Bodendenkmäler in die Begründung aufgenommen.</p> <p>In Punkt 4.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter des Umweltberichts ist bereits dieser Hinweis auf die möglichen Bodenfunde und erforderlichen Schutzmaßnahmen enthalten.</p> <p>Die Belange des Denkmal-/ Bodenschutzes ist damit ausreichend gewürdigt.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gern. o. g. Art. 8 BayDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde und dem BfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege.</p>	
<b>Bund Naturschutz. Kreisgruppe Schwabach</b>	
	Keine Äußerung
<b>Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima</b> (05.02.2025)	
Ich werde zur FNP-Änderung keine Stellungnahme abgeben.	Zur Kenntnis genommen.
<b>Integrationsbeirat</b> (	
	Keine Äußerung
<b>Kaiser-Biburger, Ursula</b>	
	Keine Äußerung
<b>Katholisches Pfarramt St. Sebald</b>	
	Keine Äußerung
<b>Landratsamt Roth- Gesundheitsamt</b> (16.01.2025)	
Seitens der unteren Behörde für Gesundheit bestehen keine Einwände zum Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>N-ERGIE Netz GmbH</b> (16.01.2025)	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass keine Anlagen im Geltungsbereich des von Ihnen übersandten Flächennutzungsplanes vorhanden sind und somit keine Anregungen und Bedenken bestehen.</p> <p>Für die Benachrichtigung bedanken wir uns.</p> <p>Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite <a href="http://www.n-ergie-netz.de">www.n-ergie-netz.de</a>.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Planungsverband Region Nürnberg</b> (07.02.2025)</p>	
<p>Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Regionsbeauftragter für Region Nürnberg (7) bei der Reg. von Mittelfranken</b> (07.02.2025)</p>	
<p>Zu dem o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach wurde festgestellt:</p> <p>Das Planareal ist geprägt von einem dichten Baumbestand. Ob es sich bei diesem um Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes handelt, ist von den forstwirtschaftlichen Fachstellen zu beurteilen, mit denen eine enge Abstimmung angezeigt ist. Sollte von dem o. g. Vorhaben ein Waldbestand betroffen sein, welcher ggf. zu roden wäre, wäre das Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) einschlägig, wonach die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist.</p> <p>Weiterhin wird diesbezüglich auf Grundsatz 7.1.4.1 (RP7) verwiesen, demgemäß in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben ist. Eine Abstimmung mit den zuständigen naturschutzfachlichen Stellen hierzu, sowie bezüglich amtlich kartierter Biotope in diesem Areal, hat entsprechend zu erfolgen.</p> <p>Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt.</p>	<p>In den erfolgten Aktualisierungen des wirksamen FNP war der Geltungsbereich der Planung mit dem vorhandenen Baubestand als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Der Geltungsbereich der Planung ist bereits wohnnutzungsgeprägt, in diesem Bereich existierte lange das Schwesternwohnheim. Daher die geplante Darstellung als Wohnbaufläche.</p> <p>Wie bereits mit der unteren Umweltbehörde abgestimmt, gilt im Geltungsbereich der Planung die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Der Schutz der Bäume ist somit gesichert. Ihre Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth beteiligt und diesbezüglich Abstimmungen wg. dem Baumbestand geführt. Das Ergebnis wird nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt.</p> <p>Im 7. Teiländerungsverfahren ist die Umweltbehörde eng eingebunden.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	
<b>Regierung von Mittelfranken, Ansbach</b> (07.02.2025)	
<p>die Stadt Schwabach beabsichtigt die Teiländerung des Flächennutzungsplans (7. Änderung) westlich des Ortskerns. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an das Krankenhaus, im Westen an die Regelsbacher Straße und im Süden an eine bestehende Wohnbebauung an. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,48 ha. Die Darstellung im Bereich der 7. Teiländerung des FNP soll von der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in eine Wohnbaufläche geändert werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Für die landesplanerische Beurteilung des o.g. Vorhabens sind folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) einschlägig</p> <p>3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot  (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.  (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p>	<p>Die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Industrieregion werden sowohl bei der 7. Teiländerung des FNP beachtet.</p> <p>Die Änderung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in eine Wohnbaufläche erfolgt auf einem intensiv wohnnutzungsgeprägten Grundstück des ehem. Schwesternwohnheimes.</p> <p>In der Stadt Schwabach gibt es nach wie vor eine sehr starke Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend der oberzentralen Funktion der Stadt Schwabach und der Versorgung der Einwohner und Einwohnerinnen mit notwendigem Wohnraum, sollen ungenutzte Potentialflächen reaktiviert und zu Wohnraum entwickelt werden.</p> <p>Insgesamt wird in Schwabach das Planungsziel verfolgt, ausreichend Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Dabei sollen die vorhandenen Ressourcen, ähnlich wie in der Nähe des Bereichs der 7. Teiländerung befindlichen ehem. Kaserne, die zu einem attraktiven Wohnquartier umgestaltet wurde, entwickelt werden.</p> <p>Die Änderung der Nutzungsart ist durch den dringenden Wohnraumbedarf im Ballungsraum begründet, sowie mit dem</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Ziel, mit Umbau statt Abriss ressourcenschonend zu bauen.
<p>3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</p>	<p>Der Geltungsbereich der Planung mit den drei Grundstücken: Fl.nr. 587/2, Fl.Nr. 587/5 und Fl.Nr. 595/13 wird direkt an die bestehende Siedlungseinheit angebunden. Durch die 7. Teiländerung des FNP werden die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung an diesem Standort städtebauliche verträglich ausgeschöpft.</p>
<p>7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.</p>	<p>Das Ziel der 7. Teiländerung des FNP ist die Umnutzung des stillgelegten Gebäudes zu einem Wohnhaus mit einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Geltungsbereiches der Planung. Eine weitere Ausdehnung der vorhandenen Grünstrukturen im Geltungsbereich der Planung wird dem o.g. Ziel zuwiderlaufen. Im Umweltbericht wurde im Punkt 4.1 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Artenschutz“ der Hinweis um die Teilfläche des ABSP-Biotops SC-0220-001 - Baumhecke entlang Regelsbacher Straße am Städtischen Krankenhaus und geltende Baumschutzverordnung im Plangebiet aufgenommen. Darüber hinaus wird auf die vorstehende Stellungnahme zum Schreiben des Regionsbeauftragter für Region Nürnberg (7) bei der Reg. von Mittelfranken verwiesen.</p>
<p>8.2 Gesundheit (Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.</p>	<p>Im Sinne einer wohnortnahen, flächendeckenden medizinischer und pharmazeutischer Versorgungsstruktur kann das geplante Wohngebiet aus heutiger Sicht als gesichert betrachtet werden.</p>
<p>8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote (Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.</p>	<p>Auch in diesem Bereich: Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen kann das geplante Wohngebiet als gesichert betrachtet werden.</p>

**Anregungen**

**Abwägungsvorschläge**

<p><u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht</u></p> <p>D Mit o.g. Teiländerung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des leerstehenden, ehemaligen Schwesternwohnheims des Krankenhauses Schwabach zu Wohnzwecken geschaffen werden. Das Vorhaben entspricht den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung des LEP, insbesondere dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß Ziel 3.2 LEP.</p> <p>Mit der Umwidmung entfällt eine Nutzungsmöglichkeit der Fläche mit Zweckbestimmung der medizinischen Versorgung. Hierzu liegt ein Schreiben der Geschäftsführung des benachbarten Krankenhauses vor, wonach die betreffende Fläche dauerhaft nicht für medizinische Zwecke benötigt wird und einer Umwidmung zu Wohnzwecken ausdrücklich nicht widersprochen wird. Einwendungen auf Grundlage von Ziel 8.2 LEP sind somit nicht zu erheben. Die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierende Planung sieht neben einer Wohnnutzung zudem die Schaffung einer Kindertagesstätte vor und soll damit ein Kinderbetreuungsangebot i.S.v. Ziel 8.3.1 LEP schaffen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich zwei kartierte Biotope (Baumgruppe auf dem Gelände des Städtischen Krankenhauses (SC-0219) und Baumhecken entlang der Regelsbacher Straße am Städtischen Krankenhaus (SC-0220) befinden. Diese sollten gemäß Ziel 7.1.6 LEP erhalten werden. Die weitere Planung ist diesbezüglich mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicher werden gegenüber o.g. Vorhaben nicht erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Planungsbereich mit der beabsichtigten Wohnbauflächenausweisung ist als angebunden im Sinne des Ziels 3.1 „Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen“ und des Ziels 3.3. „Vermeidung von Zersiedelung-Anbindungsgebot“ zu betrachten sowie im Sinne des Ziels 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ als städtebaulich intergriert zu bewerten.</p> <p>Nach erfolgtem Abschluss dieses Teiländerungsverfahrens des FNP wird die konkrete Projektierung vom Gebäudemanagement der Stadt Schwabach übernommen. Eine Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist hierzu nicht vorgesehen. Die Einzelheiten werden bei der Objektplanung und in dem anschließendem Genehmigungsverfahren geklärt. Bei den bisherigen angestellten Überlegungen ist es vorgesehen einen Kindergarten im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes unterzubringen. Diese Objektplanung ist jedoch nicht Gegenstand des laufenden 7. Teiländerungsverfahrens des FNP.</p> <p>Im Umweltbericht wurde im Punkt 4.1 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Artenschutz“ der Hinweis um die Teilfläche des ABSP-Biotops SC-0220-001 - Baumhecke entlang Regelsbacher Straße am Städtischen Krankenhaus und geltende Baumschutzverordnung im Plangebiet aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird wie vorstehend geschildert Rechnung getragen.</p>
<p><b>Staddienste Schwabach GmbH</b> (10.01.2025)</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stadtverkehr Schwabach GmbH</b>	
	Keine Äußerung
<b>Stadtwerke Schwabach GmbH</b> (20.01.2025)	
Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtwerke Schwabach GmbH keine Bedenken. Neben unseren Pflichtaufgaben als Strom- und Trinkwasserversorger bieten wir auch innovative Lösungen für Erschließungsträger der Wohn- und Gewerbebebauung an, z. B. Nahwärmeversorgung mit BHKW, Biomasse, ... Wärmecontracting Photovoltaikanlagen Ladekonzepte für Elektromobilität u. v. m.  Wir sind gern bereit, dem Erschließungsträger unser Angebotsportfolio vorzustellen und bitten dazu um Vermittlung des Kontakts.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Im Rahmen der Ausarbeitung der konkreten Pläne zur Umnutzung des o.g. Gebäude im Planungsbereich wird das Angebot der Stadtwerke und der Kontakt an dem Bauherrn weitergeleitet.
<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> (31.01.2025)	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b> (07.02.2025)	
mit der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Es stehen dem keine wasserwirtschaftlichen Belange dagegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</b>	
<b>Feuerwehr</b> (über Ref. 2, 06.02.2025)	

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

Die FFW Schwabach verweist auf das in Anlage beigefügte Schreiben mit allgemeinen Informationen zum abwehrenden Brandschutz.  
Wir verweisen auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Schwabach mit allgemeinen Informationen zum abwehrenden Brandschutz.

### **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 von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Die aufgeführten Belange sind nicht Gegenstand der 7. Teiländerung des FNP. Sie werden auf Ebene der projektbezogenen Planung an die zuständige Planungsbehörde weiter geleitet und dort in die Abwägung aufgenommen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.	
<b>Öffentlichkeit</b>	
Keine Äußerungen	
<b>Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)</b>	
<b>Amt 12 Schul- und Sportamt</b>	
	Keine Äußerung
<b>Amt 31 Liegenschaftsamt</b>	
	Keine Äußerung
<b>Amt 42 Bauordnungsamt</b>	
	Keine Äußerung
<b>Amt 42- untere Denkmalschutzbehörde</b>	
	Keine Äußerung
<b>Amt 44 Tiefbauamt</b>	
	Keine Äußerung
<b>Amt 50 Amt für Mobilität und Klimaschutz</b>	
	Keine Äußerung
<b>Amt 51</b>	
<b>Kommunale Abfallwirtschaft</b> (21.01.2025)  bezüglich der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplans westlich der Regelsbacher Straße (Schwesternwohnheim) gebe ich folgende Stellungnahme der Kommunalen Abfallwirtschaft ab:  <u>Müllvolumen</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen

Abfallbehälter müssen in so ausreichender Anzahl und Größe aufgestellt werden, dass sie innerhalb des vorgesehenen und bei kurzfristigen Störungen oder Verschiebungen der Abfuhr, den gesamten auf dem Grundstück anfallenden überlassungspflichtigen Abfall ordnungsgemäß aufnehmen können (§ 9 Abs. 4 AbfS). Momentan ist mir nur bekannt, dass 36 Wohnungen sowie eine Kita entstehen soll. Es ist daher aktuell nicht abschließend prüfbar, was für ein Abfallvolumen für die einzelnen Abfallsorten Restmüll, Biomüll, Altpapier und Gelbe Säcke/ Gelbe Container vorgehalten werden muss. Bei der bisherigen Nutzung wurde dies mit Containern bewerkstelligt.

### Stellplätze (§ 11 Abs. 1 AbfS)

Grundstückseigentümer und dinglich Berechtigte haben die für das Aufstellen der privat genutzten Behälter erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen. Der Verpflichtete muss den Standplatz auf eigene Kosten grundsätzlich auf seinem Grundstück errichten, unterhalten und ändern; dies gilt auch, wenn die Änderung wegen einer Umstellung des Abfuhrsystems oder der zur Verfügung gestellten Abfallbehälter notwendig ist. Der Standplatz soll so angelegt sein, dass er für zusätzliche Behälter erweitert werden kann. Die Behälterstandplätze sind in den Bauvorlagen auszuweisen.

Bei dem Projekt sollte aufgrund der zu erwartenden hohen Abfallmengen auf jeden Fall mit Containern geplant werden. Dies erfordert die entsprechenden Voraussetzungen wie breite Tore zum Müllhäuschen, abgeschrägte Bordsteine, vernünftiger Bodenbelag zum Bewegen der schweren Abfallcontainer (keine Rasengittersteine) und ähnliches.

### Bereitstellungsplätze (§ 11 Abs. 2 AbfS)

Die Behälter sind am Abholtag an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.

Das wird dann vermutlich im Bereich der Regelsbacher Straße erfolgen'. In diesem Bereich befindet sich auch die Zufahrt zum Gebäude über eine Rampe. Hier wird vermutlich eine Neuerrichtung erforderlich sein, da die Abfallsammelfahrzeuge nicht das

## Abwägungsvorschläge

Die aufgeführten Belange sind nicht Gegenstand der 7. Teiländerung des FNP.

Sie werden im Rahmen der konkreten Pläne zur Umnutzung des vorhandenen Gebäudes an den Bauherrn weitergegeben und mit ihm und den betroffenen Behörden abgestimmt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>obere Gelände anfahren dürfen (Privatgrund, Rückwärtsfahrverbot, fehlende Wendemöglichkeit). Ich empfehle hier die weitere Planung mit A45, Hr. Kolb abzustimmen.</p> <p>Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass die Abfallcontainer am Bereitstellungsplatz vom Hausmeister aufzustellen sind. Dazu muss die Rampe mit den vollen schweren Abfallcontainern überwunden werden. Vermutlich gibt es für diese Situation auch entsprechende UW-Regelungen für das entsprechende Gefälle, die mir jedoch nicht bekannt sind.</p>	
<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b> (22.01.2025)</p>	
<p>Aus Sicht des Naturschutzes bestehen gegen die 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach keine Einwände.</p> <p>Die Flur-Nm. 587/2, 587/5 und 595/13, alle Gern. Schwabach sind Flächen für den Gemeinbedarf. Die Flächen liegen westlich der Regelsbacher Straße. Im Norden und Westen grenzt es an das Gelände des Krankenhauses im Süden grenzt es an bestehende Wohnbebauung.</p> <p>Es grenzen keine Landschaftsschutzgebiete oder Landschaftsbestandteile an das Plangebiet.</p> <p>Auf Flur-Nr. 595/13 befindet sich eine Teilfläche des ABSP-Biotops SC-0220-001 - Baumhecke entlang Regelsbacher Straße am Städtischen Krankenhaus.</p> <p>Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung liegt.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass bei Planungen oder baulichen Maßnahmen (Abbruch, Neubau) der Artenschutz zu beachten ist und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Punkt 4.1 des Umweltberichts wurde auf die Teilfläche des ABSP-Biotops SC-0220-001 - Baumhecke entlang Regelsbacher Straße am Städtischen Krankenhaus hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis auf die Geltung der Baumschutzverordnung im Geltungsbereich der Planung sowie die Notwendigkeit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der konkreten Planung zur Umnutzung des Gebäudes wurde in den Umweltbericht Punkt 4.1 mit aufgenommen.</p>
<p><b>Unteren Immissionsschutzbehörde</b> (31.01.2025)</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Durch die Umnutzung von einer Fläche für den Gemeinbedarf zu einer Wohnbaufläche rückt die Wohnbebauung planerisch näher an das Krankenhaus heran.</p> <p>Bei einem Krankenhaus gelten besonders niedrige Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Nr. 6.1. In der Regel sollten von einer Wohnbebauung keine relevanten Immissionen auf das Krankenhaus eingehen. Verkehrslärm wird in der Zusammenfassung des Umweltberichtes bereits erwähnt.</p> <p>Es ist unklar, ob es durch Hubschrauberverkehr oder andere Rettungsfahrzeuge zu einer Beeinträchtigung der Wohnfläche kommen kann. Dies sollte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Untere Wasserschutzbehörde</b>	Keine Äußerung
<b>Referat 1</b>	
	Keine Äußerung
<b>Referat 2</b> (06.02.2025)	
Weitere Anregungen oder Anmerkungen sind derzeit vom Referat für Recht, Soziales und Kultur nicht angezeigt.	Die Stellungnahmen wurden nach einzelne Sachgebiete aufgeteilt und hier nachstehend behandelt
<b>Amt 21 - Jugendamt (kommunale Jugendarbeit)</b> (über Ref. 2, 06.02.2025)	
<p>Die der Planung zugrunde liegende Zielsetzung, in der Stadt Schwabach Einwohner*innen mit notwendigem Wohnraum, sowie ausreichende Angebote der Kindertagesbetreuung zu versorgen ist begrüßenswert.</p> <p>Zur vorgelegten Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie der Umnutzung des ehern. Schwesternwohnheimes (Regelsbacher Straße Nr. 5) westlich der Regelsbacher Straße gibt es seitens des Jugendamtes keine Anmerkungen oder Einwände.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Amt 22 - Amt für Senioren und Soziales und Seniorenrat</b> (über Ref. 2, 06.02.2025)	
Das Fachamt, Sachgebiet Seniorenarbeit, stimmt der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu und hat keine Einwände. Das Fachamt begrüßt die Änderung in eine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wohnbaufläche ausdrücklich und regt an, bereits in der Planung an seniorengerechten Wohnraum zu denken. Die vorgelegte Planung zur 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan westlich der Regelsbacher Straße, Grundstück ehemaliges Schwesternwohnheim, wurde innerhalb des Seniorenrates abgestimmt. Der Seniorenrat der Stadt Schwabach stimmt der vorgesehenen Änderung zu und hat keine Einwände</p>	
<p><b>Straßenverkehrsamt</b> (über Ref. 2, 06.02.2025)</p>	
<p>Gegen den derzeitigen Planungsstand bestehen von Seiten des Straßenverkehrsamtes Schwabach keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Referat 3</b></p>	
	<p>Keine Äußerung</p>
<p><b>Amt 44 - Tiefbauamt</b> (09.06.2020)</p>	
<p>Seitens des Tiefbauamtes gibt es zu der 4. Teiländerung des FNP für den Bereich östlich des Uigenauer Weges, von landwirtschaftlicher Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“, keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Amt 45 - Baubetriebsamt</b> (21.01.2025)</p>	
<p>Verwaltung: Keine Einwände GaLaBau: Keine Einwände Gärtnerei: Keine Einwände Baumpflege: Keine Einwände Bauhof: Keine Einwände</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

-----ENDE DER ABWÄGUNGSTABELLE-----