

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

**Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (vom 07.04.2025 bis 09.05.2025) in Verbindung mit der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in V. m. § 4 BauGB**

Hinweis:

alle in der Abwägungstabelle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach

Überwiegende Anzahl der beteiligten Behörden und sonstigen Behörden, von denen jetzt im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Äußerung vorgebracht wurde, haben bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

| <u>Anregungen</u>   | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|----------------------------|
| <b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>                        |                            |
| <b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung</b>                        |                            |
|   | Keine Äußerung             |
| <b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege- Bodendenkmalpflege (21.01.2025)</b> |                            |
|   | Keine Äußerung             |
| <b>Bund Naturschutz. Kreisgruppe Schwabach</b>                                  |                            |
|   | Keine Äußerung             |
| <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  |                            |
|   | Keine Äußerung             |
| <b>Evang. Lutherisches Pfarramt St. Martin</b>                                  |                            |
|   | Keine Äußerung             |
| <b>Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima</b>          |                            |

| <u>Anregungen</u>   | <u>Abwägungsvorschläge</u>                     |
|---|--|
| <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>   |  |
|   | Keine Äußerung                                 |
| <b>N-ERGIE Netz GmbH</b> (  |  |
|   | Keine Äußerung                                 |
| <b>Planungsverband Region Nürnberg</b> (08.05.2025)   |  |
| Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionalbeauftragten.   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |
| <b>Regionsbeauftragter für Region Nürnberg (7) bei der Reg. von Mittelfranken</b> (08.05.2025)  |  |
| Es wurde festgestellt, dass zu dem o.g. Vorhaben der Stadt Schwabach bereits mit Schreiben vom 07.02.2025 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Den in dieser Stellungnahme enthaltenden Hinweise wurde gemäß Abwägungsdokumentation nachgegangen, Ergänzungen hinsichtlich des kartierten Biotops und der kommunalen Baumschutzverordnung in den Umweltbericht aufgenommen.<br>Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |
| <b>Regierung von Mittelfranken, Ansbach</b> (08.05.2025)  |  |
| Die Stadt Schwabach beabsichtigt eine Teiländerung des Flächennutzungsplans (7. Änderung) west- lich des Ortskerns. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an das  | .Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| <u>Anregungen</u>   | <u>Abwägungsvorschläge</u>   |
|---|--|
| <p>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>Das o.g. Vorhaben war bereits Gegenstand einer landesplanerischen Beurteilung im Verfahren nach §4 Abs.1 BauGB, siehe unser Schreiben (AZ RMF-SG24-8314.01-8-1-14) vom 07.02.2025. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht wurden nicht erhoben, da das Vorhaben den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung des LEP, insbesondere dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß Ziel 3.2 LEP entspricht. Die vorgenommenen Änderungen umfassen die Ergänzung von Hinweisen zu einem bestehenden kartierten Biotop und die kommunale Baumschutzverordnung im Rahmen des Umweltberichtes.</p> <p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden gegenüber o.g. Vorhaben weiterhin nicht erhoben.</p> |  |
| <b>Staddienste Schwabach GmbH</b> (   |  |
|   | Keine Äußerung   |
| <b>Stadtverkehr Schwabach GmbH</b>  |  |
|   | Keine Äußerung   |
| <b>Stadtwerke Schwabach GmbH</b> (24.04.2025)   |  |
| <p>Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtwerke Schwabach GmbH keine Bedenken.</p> <p>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, ...</p> <p>Wärmecontracting<br/>Photovoltaikanlagen<br/>Ladekonzepte für Elektromobilität u. v. m.</p> <p>Wir sind gern bereit, dem Erschließungsträger unser Angebotsportfolio vorzustellen und</p>   | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> |

| <u>Anregungen</u>  | <u>Abwägungsvorschläge</u>   |
|--|--|
| bitten dazu um Vermittlung des Kontakts.   |  |
| <b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> ((09.05.2025)   |  |
| Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone 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> (29.04.2025)  |  |
| Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es bzgl. des Vorhabens keine Bedenken oder Einwände.   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |
| <b>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</b>  |  |
| <b>Feuerwehr</b> (über Ref. 2, 08.05.2025)   |  |
| Die FFW Schwabach verweist auf die Stellungnahme vom 06.02.205 zur o.g. Teiländerung und hat keine weiteren Ergänzungen.-  | Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.2025 die Stellungnahme der FFW Schwabach vom 06.02.2025 wie nachstehend in grauer Schrift wiedergegeben, abgewogen.                                    |
| <b>Feuerwehr</b> (über Ref. 2, 06.02.2025)   |  |
| Die FFW Schwabach verweist auf das in Anlage beigefügte Schreiben mit allgemeinen Informationen zum abwehrenden Brandschutz.<br>Wir verweisen auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Schwabach mit allgemeinen Informationen zum abwehrenden Brandschutz.                               |  |
| <b>Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz</b><br><br>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. | Die aufgeführten Belange sind nicht Gegenstand der 7. Teiländerung des FNP. Sie werden auf Ebene der projektbezogenen Planung an die zuständige Planungsbehörde weitergeleitet und dort in die Abwägung aufgenommen. |

## 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.
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.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.

## **Öffentlichkeit**

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 (14.04.2025)</b>   |   |
| Das Bauordnungsamt hat keine Bedenken gegen die geplante Änderung.  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.   |
| <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>   |   |
|   | Keine Äußerung  |
| <b>Unteren Immissionsschutzbehörde</b>  |   |
|   | . Keine Äußerung  |
| <b>Untere Wasserschutzbehörde</b>   |   |
|   | . Keine Äußerung  |
| <b>Referat 1</b>  |   |
|   | Keine Äußerung  |
| <b>Referat 2 (08.05.2025)</b>   |   |
| Die betroffenen Ämter des Referates für Recht, soziales und Kultur haben die übermittelten Unterlagen geprüft. Danach sind folgende Stellungnahmen abgegeben: | Die Stellungnahmen wurden nach einzelnen Sachgebieten aufgeteilt und hier nachstehend behandelt |

|   |  |
|---|--|
| <b>Amt 21 - Jugendamt (kommunale Jugendarbeit)</b> (über Ref. 2, 08.052025)   |  |
| Zur 7. Teiländerung des FNP bestehen keine Einwände und weitere Anregungen.   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |
| <b>Amt 22 - Amt für Senioren und Soziales und Seniorenrat</b> (über Ref. 2, 08.05.2025)   |  |
| Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 06.02.2025 und haben keine weiteren Ergänzungen.  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.2025 die Stellungnahme des Amtes 22 vom 06.02.2025 wie nachstehend in grauer Schrift wiedergegeben, abgewogen. |
| <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 Wohnbaufläche ausdrücklich und regt an, bereits in der Planung an seniorengerechten Wohnraum zu denken.<br>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 | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |
| <b>Straßenverkehrsamt</b> (über Ref. 2, 08.05.2025)   |  |
| Gegen die geplante Änderung der Zweckbestimmung im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes zur Wohnbaufläche bestehen von Seiten des Straßenverkehrsamtes keine Bedenken.   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |
| <b>Referat 3</b>  |  |
|   | Keine Äußerung   |
| <b>Amt 44 - Tiefbauamt</b> (15.04.2025)   |  |
| Nachstehend die Stellungnahme des Tiefbauamtes zu Ihrer Instruktion:<br><u>Brücken- und Ingenieurbau</u><br>Ohne Einwände<br><u>Radwegbau-Umsetzung Radkonzept</u><br>Ohne Einwände<br><u>Straßenentwässerung</u><br>Ohne Einwände  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |

|   |   |
|---|---|
| <p><u>Straßenbau</u><br/>Ohne Einwände</p> <p><u>Tiefbauverwaltung</u><br/>Ohne Einwände</p>  |   |
| <p><b>Amt 45 - Baubetriebsamt</b> (13.05.2025)</p>  |   |
| <p>Verwaltung: Keine Einwände<br/>GaLaBau:<br/>Bei Umplanungen sind die Zufahrtsmöglichkeiten für Pflegefahrzeuge zu berücksichtigen und zu erhalten.<br/>Gärtnerei: Keine Einwände<br/>Baumpflege: Keine Einwände<br/>Bauhof: wegen den neuen Vorschriften für die Müllfahrzeuge sollen Rückfahrten vermieden werden. Daher bräuchten wir auf dem Gelände entweder genug Platz zum Wenden der Müllfahrzeuge oder einen Müllsammelplatz am Straßenrand der Regelsbacher Straße.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sicherung der Zufahrtsmöglichkeiten für Pflegefahrzeuge und zum Wenden der Müllfahrzeuge sind nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung. Bei der konkreten anstehenden Objektplanung wird Amt 45 beteiligt.</p> |

-----ENDE DER ABWÄGUNGSTABELLE-----