

21.05.2026

ABWÄGUNGSTABELLE – Vogelherd - Igelsdorfer Weg

1.1. ALT – FÖB: Bebauungsplan Entwurf S-117-19 - Vogelherd

„Frühzeitige öffentliche Beteiligung“

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 03.02.2020 bis 13.03.2020

Entwurf mehrere Baukörper vom 20.12.2019 (Aufstellungsbeschluss)

1.2. EFÖB: Bebauungsplan Entwurf S-117-19 - Vogelherd

„Erneute frühzeitige öffentliche Beteiligung“

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 10.11.2025 bis 12.12.2025

Entwurf Mehrfamilienhaus vom: 24.05.2024

Vorbesprechung SEA Do. 21.05.26 um 13Uhr

SESSION bis Fr. 22.05.2026

SEA Sitzung Mo. 08.06.2026 – Stadtratssitzung: Fr. 26.06.2026

Allgemeine Hinweise:

Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan.

Aufgrund verschiedener Anmerkungen, Gutachten und Planungsanpassungen hat sich der Bebauungsplanentwurf S-117-19, Igelsdorfer Weg – Vogelherd erheblich zu dem, für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) und die frühzeitige Einbindung der Träger öffentlicher Belange (TÖB), geändert.

Bitte beachten Sie den aktuellen Entwurf eines Mehrfamilienhauses vom: 24.05.2024 (Winner)

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus (EG, 1.OG, 2.OG) vor, dessen Lage den Baumbestand weitestgehend berücksichtigt. Im Untergeschoß ist eine Tiefgarage angeordnet, so dass die Verkehrsflächen auf dem Grundstück gering gehalten werden können.

Seit Oktober 2025 ist es durch die Einführung des „Bauturbos“ nach § 246e BauGB möglich, die begonnenen Planungen für den Bebauungsplan S-117-19 – Vogelherd in ein Vorhaben für Wohnnutzung im Rahmen einer Baugenehmigung zu überführen.

INHALTSVERZEICHNIS

| Nachbargemeinden / Metropolregion | | Nr. TÖB-Liste | Anregungen | Hinweise | Keine Bedenken | Keine Äußerung | Seitennummer |
|--|--|----------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Gemeinde Kammerstein | | 15 | | | | | 31 |
| Gemeinde Rednitzhembach | | 16 | | | | X | n. v. |
| Gemeinde Rohr | | 17 | | | | | 31 |
| Markt Wendelstein | | 32 | | | | | 44 |
| Stadt Erlangen | | 40 | | | | X | n. v. |
| Stadt Fürth – Rathaus | | 41 | | | | X | n. v. |
| Stadt Nürnberg – Stadtplanungsamt (Stpl/4GS-3) | | 42 | | | | | 48 |

| Öffentlichkeit | | Nr. TÖB-Liste | Anregungen | Hinweise | Keine Bedenken | Keine Äußerung | Seitennummer |
|-----------------------|--|----------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Öffentlichkeit 1 | | Nicht in Liste | | | | | 60 |

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | | Nr. TÖB-Liste | Anregungen | Hinweise | Keine Bedenken | Keine Äußerung | Seitennummer |
|--|--|----------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | | 1 | | | | | 6 |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | | 2 | | | | | 6 |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth | | 3 | | | | | 10 |
| Autobahndirektion Nordbayern | | 5 | | | | | 12 |

| | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | Nr. TÖB- Liste | Anregungen | Hinweise | Keine Bedenken | Keine Äußerung | Seitennum- mer |
|--|---|---------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Roth | 6 | | | | | 18 |
| | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q – Bauleitplanung | 7 | | | | | 18 |
| | Bund Naturschutz – Kreisgruppe Schwabach | 8 | | | | | 21 |
| | Deutsche Bahn AG – DB Immobilien | 9 | | | | | 23 |
| | Deutsche Telekom Technik GmbH | 11 | | | | | 28 |
| | Die Autobahn GmbH des Bundes, NL Nordbayern | 12 | | | | X | n. v. |
| | Evangelisch-Lutherisches Pfarramt St. Martin | 14 | | | | X | n. v. |
| | Fränkisches Überlandwerk AG | Nicht in Liste | | | | X | n. v. |
| | Gewerbeverein 1848 Schwabach und Umgebung e.V. | 19 | | | | X | n. v. |
| | Handwerkskammer Mittelfranken | 20 | | | | | 32 |
| | Industrie- und Handelskammer Nürnberg | 22 | | | | | 39 |
| | Infra Fürth GmbH | 23 | | | | | 40 |
| | Integrationsrat | 24 | | | | X | n. v. |
| | Katholisches Pfarramt St. Sebald | 26 | | | | X | n. v. |
| | Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd | 27 | | | | X | n. v. |
| | Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. (Handelsverband Bayern e.V.) | Nicht in Liste | | | | X | n. v. |
| | Landratsamt Roth – Gesundheitsamt | 31 | | | | | 42 |
| | Landratsamt Roth – Natur- und Immissionsschutz | 30 | | | | | 42 |
| | Landratsamt Ansbach – Untere Naturschutzbehörde | 29 | | | | X | n. v. |
| | N-ERGIE Netz GmbH | Nicht in Liste | | | | X | n. v. |
| | Planungsverband Region Nürnberg | 34 | | | | | 45 |
| | Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg | Nicht in Liste | | | | | 45 |
| | Regierung von Mittelfranken, Gewerbeaufsichtsamt | 18/35 | | | | | 46 |
| | Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde | 36 | | | | | 46 |
| | Staatliches Bauamt Nürnberg | 38 | | | | | 48 |


| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | | Nr. TÖB- Liste | Anregungen | Hinweise | Keine Bedenken | Keine Äußerung | Seitennum- mer |
|--|---|---------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Staatliches Schulamt Schwabach-Roth | Nicht in Liste | | | | X | n. v. |
| | Stadtheimatspflegerin (Ursula Kaiser-Biburger) | 25 | | | | | 41 |
| | Stadtratspflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima (Karin Holluba-Rau) | 21 | | | | | 33 |
| | Stadtdienste Schwabach GmbH | 58 | | | | | 48 |
| | Stadtverkehr Schwabach GmbH | 59 | | | | | 48 |
| | Stadtwerke Schwabach GmbH | 60 | | | | | 49 |
| | TenneT TSO GmbH | 61 | | | | | 49 |
| | VCD – Mobilität für Menschen | Nicht in Liste | | | | X | n. v. |
| | Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH | 62 | | | | X | n. v. |
| | Vodafone GmbH | 63 | | | | | 50 |
| | Zweckverband zur Wasserversorgung fränkischer Wirtschaftsraum | | | | | | 52 |
| | Wasserwirtschaftsamt Nürnberg | 64 | | | | | 52 |
| | Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe, Großschwarzenlohe | 67 | | | | | 53 |


| Stadt Schwabach - Sonderordnungsbehörden | | Nr. TÖB- Liste | Anregungen | Hinweise | Keine Bedenken | Keine Äußerung | Seitennum- mer |
|---|--|---------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Untere Denkmalschutzbehörde | 46 | | | | | 55 |
| | Umweltschutzamt | | | | | | 56 |
| | Kommunale Abfallwirtschaft | 50 | | | | X | n. v. |
| | Untere Immissionsschutz-/ Bodenschutzbehörde | 51 | | | | | 56 |
| | Untere Naturschutzbehörde | 52 | | | | | 56 |
| | Untere Wasserrechtsbehörde | 53 | | | | X | n. v. |

| | Stadt Schwabach – Interne Dienststellen (ohne Sonderordnungsbehörden) | Nr. TÖB- Liste | Anregungen | Hinweise | Keine Bedenken | Keine Äußerung | Seitennum- mer |
|--|--|---------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung | 44 | | | | | 65 |
| | Amt für Mobilität und Klimaschutz - Verkehrsplanung | 49 | | | | | 69 |
| | Baubetriebsamt | 48 | | | | | 69 |
| | Bauordnungsamt | 45 | | | | | 66 |
| | Schul- und Sportamt | 43 | | | | X | n. v. |
| | Tiefbauamt | 47 | | | | | 66 |
| | Gleichstellungsstelle | 54 | | | | | 63 |
| | Referat 2 | 55 | | | | | 63 |
| | Straßenverkehrsamt | 55 | | | | | 55 |
| | Jugendamt | 55 | | | | | 63 |
| | Amt für Senioren und Soziales | 55 | | | | | 64 |
| | Feuerwehr | 55 | | | | | 53 |
| | Kämmerei | 56 | | | | X | n. v. |
| | Referat für Umwelt und Gebäudemanagement | 57 | | | | X | n. v. |

ABWÄGUNGSTABELLE: Bebauungsplan S-117-19 Vogelherd – Igelsdorfer Weg

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | |
| EFÖB 2025 | |
| Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (12.12.2025) | |
| Gegen Planung bestehen keine Einwände | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Die Vergabe und Mitteilung der Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster – und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt. |
| FÖB 2020 | |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ansbach (04.02.2020) | |
| Ihr Schreiben wurde zur Erledigung weitergeleitet an Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Johann-Strauß-Str. 1, 91154 Roth | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| EFÖB 2025 | |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ansbach (17.11.2025) | |
| Die Bitte zur Beteiligung zum Bebauungsplan S-117-19 wurde an das örtlich und sachlich zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay. weitergeleitet. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| FÖB 2020 | |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth (28.02.2020) | |
| <p><u>Bereich Forsten:</u> Innerhalb des geplanten Satzungsgebietes befindet sich Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).</p> <p>1. Rodung Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Die geplante Nutzung als Wohngebiet stellt eine solche Änderung der Bodennutzungsart dar. Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass 1.600 m² Wald direkt gerodet werden sollen.</p>  | <p>Die im Schreiben von AELF genannte Waldfläche i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) von 1.600 m² bezieht sich auf ältere Entwurfsstände. Der Investor/Bauherr hat bereits einen Waldausgleich im Umfang von 1.600 m² beauftragt. Eine tatsächliche Bilanzierung erfolgt mit Abschluss des B-Planverfahrens. Der Vertrag liegt dem Stadtplanungsamt vor. Der tatsächliche Rodungsumfang ist deutlich geringer als 1.600qm. Dies ist der aktuellen Bebauungsplanung mit veränderter Gebäudestruktur zu entnehmen. Ein Rodungsantrag ist durch den Bauherren frühzeitig zu stellen.</p> <p>Baugrenzen und Baulinien legen eine mögliche Bebauung fest. Hier wurde bereits sehr auf den Erhalt der schützenswerten Bäume und dem Erhalt der Grünflächen geachtet.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan FNP wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Abschluss des B-Plan Verfahrens im Wege der Berichtigung für den betreffenden Bereich angepasst.</p> |
| <p>Zudem verliert eine nördlich an das Satzungsgebiet angrenzende Teilfläche von 650 m² auf der Flurnummer 1310/0 Gemarkung Schwabach den ökologischen Anschluss zum südwestlich angrenzenden Waldbestand (Stadtwald auf Fl.Nr. 1332/0 Gmkg. Schwabach) und damit die Waldeigenschaft nach Art. 2 Abs.1 bzw. Abs. 2 BayWaldG, sodass diese Fläche in der Rodungsbilanz berücksichtigt werden muss.</p> | <p>Der Investor/Bauherr hat bereits einen Waldausgleich im Umfang von 1.600 m² beauftragt. Eine tatsächliche Bilanzierung erfolgt mit Abschluss des B-Planverfahrens. Der Vertrag liegt dem Stadtplanungsamt vor. Die Aufforstungsfläche liegt in der Gemarkung Neunhof.</p> <p>Der neue Bebauungsplanentwurf sieht nur relativ geringe Eingriffe in die bestehende Natur vor (siehe Planung). So werden möglichst viele der schützenswerten Bäume erhalten.</p> <p>Der Grünordnungsplan sieht den Erhalt der Grünzone (FlurNr. 1332/2) zum angrenzenden Flurstück 1332 vor, wobei auf dem Baugrundstück eine gartenähnliche Nutzung geplant ist, die insbesondere den überwiegenden Erhalt des Baumbestandes berücksichtigt.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
|  | <p>Die Planung vermeidet für das nördlich angrenzende Flurstück 1310 eine ökologische Trennung zum südwestlich angrenzenden Waldbestand, so dass die betroffene Fläche (650 m²) unseres Erachtens nicht in die Rodungsbilanz aufzunehmen ist.</p> |
| <p>Nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG ersetzt eine gültige Baugenehmigung die Rodungserlaubnis. Im Sinne des Art. 9 Abs. 3 BayWaldG ist die Rodung zu erteilen, sofern sich aus den Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG nichts anderes ergibt. Gem. Art. 39 Abs. 2 BayWaldG darf eine die Rodungserlaubnis ersetzende Satzung nur im Benehmen mit der unteren Forstbehörde erteilt werden. Der zu rodende Wald liegt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Nach den Zielen der Regionalplanung (Region 7) ist der Wald im Verdichtungsraum grundsätzlich zu erhalten. Nach den Zielen des Waldfunktionsplanes für den Teilabschnitt Region Nürnberg soll der Wald im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen erhalten und es soll auf eine Mehrung der Waldfläche hingewirkt werden. Daraus ergibt sich eine Flächenausgleichsverpflichtung.</p> | <p>Die Klärungen einer geplanten Rodung, sowie die daraus resultierenden Folgemaßnahmen erfolgen im Zuge eines Baugenehmigungsantrages durch den Bauherren. Der Bebauungsplan ist eine Rodungserlaubnis ersetzende Satzung. Daher muss der Umfang der Ersatzaufforstung im Verfahren mit dem AELF (Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten) abgestimmt und genehmigt sein. Ein Antrag auf Rodungserlaubnis zusammen mit dem Bauantrag ist dann nicht mehr erforderlich. Die erfolgte Aufforstung ist beim AELF nachzuweisen</p> |
| <p>Nach o.g. Gründen kann einer Rodung aus waldrechtlicher Sicht gem. Art. 9 Abs. 5 BayWaldG nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durchführung einer flächengleichen Ersatzaufforstung von 2.250 m² im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bis spätestens zum 31.12.2023. 2. Anzeige der Durchführung der Ersatzaufforstung beim zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mittels beiliegendem Formblatt EA1. Die Durchführung der Rodung ist dem AELF Roth mit dem Formblatt R2 anzuzeigen. Das Landratsamt Roth wird gebeten, die genannten Formblätter dem Bewilligungsbescheid als Anlage beizulegen. | <p>Der Investor/Bauherr hat bereits einen Waldausgleich im Umfang von 1.600 m² beauftragt. Eine tatsächliche Bilanzierung erfolgt mit Abschluss des B-Planverfahrens. Der Vertrag liegt dem Stadtplanungsamt vor. Der zukünftige Bebauungsplanentwurf sieht die Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus vor, dessen Lage den Baumbestand weitestgehend berücksichtigt. Tatsächliche Flächen ergeben sich aus einem Baugesuch. Die Planung vermeidet für das nördlich angrenzende Flurstück 1310 eine ökologische Trennung zum südwestlich angrenzenden Waldbestand, so dass die betroffene Fläche (2.250 m² abzgl. 650 m²) unseres Erachtens nicht in die Rodungsbilanz aufzunehmen ist.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| <p>2. Hinweis Baumfallzone Bei dem westlich an das Baugebiet angrenzenden Flurstück Nr. 1332/0 Gemarkung Schwabach handelt es sich um Wald i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, wie groß der Abstand der geplanten Bebauung zum angrenzenden Waldbestand sein wird. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25 Meter. Die geplanten Wohngebäude befinden sich womöglich im Baumfallbereich des angrenzenden Waldbestandes. Wir empfehlen dringend, bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, einen Sicherheitsabstand der Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes zu diesem einzuhalten um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vrgl. Art. 3 und 4 BayBO). Für die geplanten Gebäude und die sich dort aufhaltenden Menschen besteht im Baumfallbereich eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste oder biologische Gefahren (z.B. Eichenprozessionsspinner). Für den betroffenen Waldbesitzer ergeben sich durch die am Waldrand gelegene intensive Nutzung Bewirtschaftungerschwernisse sowie eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht und ein höheres Haftungsrisiko.</p> <p>Aus forstfachlicher Sicht bestehen aus o.g. Gründen Bedenken gegen die geplante Bebauung. Sofern der geforderte Mindestabstand zum Wald eingehalten wird, bestehen seitens des AELF Roth keine Einwendungen gegen die Planungen. Um Abdruck des Genehmigungsbescheides wird gebeten.</p> | <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wird den Sicherheitsabstand der Baumfallzone von 25 m zu den Gebäuden in einigen Fällen knapp unterschreiten. Der Hinweis bezieht sich u.a. auf die bleibende Waldfläche Fl.Nr. 1332/0 und auf die erhaltenswerten Bäume auf dem Baugrundstück. Im Sinne des Baumerhaltes werden möglichst viele bestehende Bäume geschützt. Diese unterliegen regelmäßigen Kontrollen durch den Bauherren (Eichenprozessionsspinner, Brüchigkeit, ...) Die Schaffung von Wohnraum ist derzeit ein wichtiges Anliegen der Stadtplanung und so werden die Belange des Naturschutzes und des Wohnraumbedarfes abgewogen und beide Themen werden in der B-Planung umfassend berücksichtigt. Die Sicherheit der Personen durch möglichen Baumfall im Geltungsbereich ist durch geeignete Maßnahmen und regelmäßigen Baumkontrollen (Bsp. bauliche Ertüchtigung Dach) seitens des Investors/Bauherren zu gewährleisten. Es wird im Bebauungsplan auf die Einhaltung der Sicherheitsbelange bzgl. Baumfallzonen hingewiesen.</p> <p>Das AELF erhält nach Abschluss der Baugenehmigung einen Abdruck des Genehmigungsbescheides.</p> |
| <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u> Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth (05.12.2025)</p> | |
| <p>Bereich Landwirtschaft:</p> <p>Landwirtschaftliche Flächen sind im o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan weder direkt noch indirekt betroffen.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans S-117-19 „Vogelherd Igelsdorfer Weg“ der Stadt Schwabach</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Bereich Forsten:</p> <p>Innerhalb des geplanten Satzungsgebietes befindet sich Wald i.S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bzw. eine dem Wald gleichgestellte Fläche gem. Art. 2 Abs. 2 BayWaldG (s. nachfolgende Abbildung)</p>  <p>Rot eingefärbt: Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).</p> <p>Durch die gegenüber dem früheren Entwurf aus dem Jahr 2019 geänderte Bauplanung ergibt sich aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht keine wesentliche Veränderung der Situation.</p> | <p>Wir berücksichtigen deren Bedenken, indem die 1600m² ersetzt werden und das Risiko des Baumfalls der Bauherr tragen muss.</p> <p>Der neue MFH Bebauungsplanentwurf sieht nur relativ geringe Eingriffe in die bestehende Natur vor (siehe Planung). So werden möglichst viele der schützenswerten Bäume erhalten.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| <p>Außerdem ist die Baumfallzone (25 - 30 Meter) zu berücksichtigen.</p> <p>Das geplante Wohngebäude befindet sich im Westen und Süden im Baumfallbereich der anschließenden Waldbestände.</p> <p>Wir empfehlen dringend, bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, einen Sicherheitsabstand der Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes zu diesem einzuhalten, um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vgl. Art. 3 und 4 BayBO).</p> <p>Für das geplante Gebäude und die sich dort aufhaltenden Menschen besteht im Baumfallbereich eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallenden Ästen oder biologische Gefahren (z. B. Eichenprozessionsspinner).</p> <p>Insbesondere bei der Aufstellung einer Satzung kommt einem ausreichenden Abstand zwischen geplanter Bebauung und dem Wald eine hohe Bedeutung zu. Der Abstand von mind. 25 Metern sollte entsprechend festgelegt werden.</p> | <p>Die Schaffung von Wohnraum ist derzeit ein wichtiges Anliegen der Stadtplanung und so werden die Belange des Naturschutzes und des Wohnraumbedarfes abgewogen und beide Themen werden in der B-Planung umfassend berücksichtigt.</p> <p>Die Sicherheit der Personen durch möglichen Baumfall im Geltungsbereich ist durch geeignete Maßnahmen und regelmäßigen Baumkontrollen (Bsp. bauliche Ertüchtigung Dach) sind seitens des Investors/Bauherren zu gewährleisten.</p> |
| <p>Zudem verliert eine nördlich an das Satzungsgebiet angrenzende Teilfläche von 650 m² auf Fl. -Nr. 1310/0, Gemarkung Schwabach, den Anschluss zum angrenzenden Waldbestand auf Fl. -Nr. 1332/0, Gemarkung Schwabach, und damit die Waldeigenschaft nach Art. 2 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BayWaldG, so dass diese Fläche in der Rodungsbilanz berücksichtigt werden muss.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unsere Stellungnahme v. 28. 02. 2020 (Az.: AELF-RH-L2. 2-4612-1-5-3) im Rahmen der seinerzeitigen Bebauungsplanung für die o. g. Grundstücke.</p> <p>Nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG ersetzt eine gültige Baugenehmigung die Rodungserlaubnis. Im Sinne des Art. 9 Abs. 3 BayWaldG ist die Rodung</p> | <p>Die meisten Bäume auf der Waldseite bleiben erhalten.</p> <p>Eine Baugenehmigung ersetzt die Rodungserlaubnis. Diese wird im Rahmen des Bauantrages geprüft.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| <p>zu erteilen, sofern sich aus sich aus den Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG nichts anderes ergibt.</p> <p>Gem. Art. 39 Abs. 2 BayWaldG darf eine die Rodungserlaubnis ersetzende Satzung nur im Benehmen mit der unteren Forstbehörde erteilt werden.</p> <p>Der zu rodende Wald liegt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen.</p> <p>Nach den Zielen der Regionalplanung (Region 7) ist der Wald im Verdichtungsraum grundsätzlich zu erhalten. Nach den Zielen des Waldfunktionsplanes für den Teilabschnitt Region Nürnberg soll der Wald im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erfangen erhalten und es soll auf eine Mehrung der Waldfläche hingewirkt werden. Daraus ergibt sich eine Flächenausgleichsverpflichtung.</p> <p>Eine Rodungserlaubnis kann mit der Auflage einer flächengleichen Ersatzaufforstung in Aussicht gestellt werden. Die Ersatzaufforstungsfläche muss im Rahmen des Verfahrens flächen- und flurstückscharf benannt werden.</p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme bitten wir daher um Mitteilung einer Ersatzaufforstungsfläche innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen.</p> <p>Das Benehmen wird derzeit nicht erteilt.</p> | <p>Der Investor/Bauherr hat bereits einen Waldausgleich im Umfang von 1.600 m² beauftragt. Eine tatsächliche Bilanzierung erfolgt mit Abschluss des B-Planverfahrens.</p> |
| FÖB 2020 | |
| Autobahndirektion Nordbayern, Fürth (13.02.2020) | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Die Autobahndirektion Nordbayern - Dienststelle Fürth - nimmt zu o.g. Maßnahme wie folgt Stellung: Der A 6 - Ausbau wird in diesem Abschnitt Mitte 2020 fertiggestellt. Eine planerische Betroffenheit durch die Autobahndirektion Nordbayern ist nicht gegeben. Dies bedeutet, dass für den obengenannten räumlichen Geltungsbereich keine</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|--|
| Einwände bestehen, wenn nachstehend aufgeführte Auflagen berücksichtigt werden: | |
| 1. Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 6 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 2. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 6 nicht geblendet werden können. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt. |
| 3. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerung der BAB A 6 zugeführt werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt. |
| 4. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden. | Der Lärmschutz wurde in einem gesonderten Schallschutzgutachten ermittelt und ist im Zuge von Baumaßnahmen anzupassen und umzusetzen. |
| EFÖB 2025 | |
| Autobahndirektion Nordbayern, Fürth (12.12.2025) | |
| <p>vielen Dank für die Beteiligung zum Vorhaben des Bebauungsplans S-117-19 "Vogelherd, Igelsdorfer Weg der Gemarkung Schwabach A6 Betriebskilometer 778,870.</p> <p>Wir nehmen nach Anhörung des Fernstraßenbundesamtes zur o.g. Angelegenheit wie folgt Stellung:</p> <p>Dem o.g. Vorhaben wird zugestimmt. Die Zustimmung wird unter Berücksichtigung folgender Nebenbestimmungen erteilt:</p> <p>Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem ggf. ein Antrag für Bauen in der Anbaubeschränkungszone durch den Bauherren gestellt wird.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| <p>der 40 m - Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig.</p> | <p>Das geplante Gebäude befindet sich außerhalb der 40m Linie.</p> |
| <p>I. Grafischer Teil: Planzeichnung</p> <p>In die Planzeichnung sind die 40 m - Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 6 einzuzichnen und in der Legende diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn zu ergänzen. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber der Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt.</p> | <p>Das geplante Gebäude befindet sich außerhalb der 40m Linie. Das geplante Gebäude befindet sich jedoch innerhalb des 100m Streifens entlang der Autobahn.</p> |
| <p>2. Zudem sind folgende Inhalte als textliche Festsetzungen (Textteil und Planzeichnung) zum Bebauungsplan aufzunehmen bzw. zu ergänzen:</p> <p>Anbaurechtliche Belange, § 9 FStrG:</p> <p>a. Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |

Anregungen

Abwägungsvorschläge

der 40 m - Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig.

b. Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.

c. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

d. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungs-zonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem ggf. ein Antrag für Bauen in der Anbaubeschränkungszone durch den Bauherren gestellt wird.

Das geplante Gebäude befindet sich außerhalb der 40m Linie. Das geplante Gebäude befindet sich jedoch innerhalb des 100m Streifens entlang der Autobahn.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

2. Folgende Inhalte sind zusätzlich als Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- a. Die Erschließung für Bau und Unterhalt hat ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen. Sonderabfahrten von der Bundesautobahn sind grundsätzlich nicht möglich. Eine Erschließung über die BAB A6 zum Baugrundstück ist nicht zulässig.
- b. Bepflanzungen zur Seite der BAB A6 hin, sind regelmäßig zurückzuschneiden, soweit Zuwegungen beeinträchtigt werden könnten.
- c. Es ist für den Betriebsdienst ein 5m breiter Anwandweg zur Seite hin der BAB A6 freizuhalten.
- d. Einwirkungen aus angrenzenden Bauflächen dürfen das Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigen. Die Erreichbarkeit der Flächen mit landwirtschaftlichem Gerät für Pflegemaßnahmen muss gewährleistet sein. Sollten im Zuge der Erschließungsplanung (Entwässerung, Telekommunikation, etc.) zukünftig Leitungen auf diesen Grundstücken zum Liegen kommen, ist im Einzelfall vorher Rücksprache zu halten.
- e. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerung der BAB A6 zugeführt werden.
- f. Auf die vom Verkehr und Unterhalt der BAB A6 ausgehenden und auf das Planungsgebiet ev. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden. Der Straßenbaulastträger der Bundesautobahn A6 übernimmt keine Kosten für Lärmschutzmaßnahmen (aktiv oder passiv) bei Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte.
- g. Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung oder Ablenkung auf die angrenzende BAB A6 ausgeschlossen wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.

Eine Erschließung über die BAB A6 zum Baugrundstück ist nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Igelsdorfer Weg.

Zwischen dem zu bebauenden Grundstück 1332/2 und der Autobahn befindet sich noch ein Fremdgrundstück 1310 der Stadt Schwabach.

Das zu bebauende Grundstück liegt erheblich tiefer und eine Lärmschutzwand der Autobahn vergrößert diese Höhendifferenz zusätzlich.

Der Weg des Betriebsdienstes wird durch das Projekt nicht tangiert.

Ein bestehendes Schallgutachten wird durch den Schallgutachter des Bauherren, bezogen auf die aktuelle Planung, angepasst.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

h. Evtl. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A6 nicht geblendet oder abgelenkt werden können.

i. Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

j. Einfriedung -§ 9 und 11 FStrG § 11 Abs. 2 FStrG ist zu beachten. Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter § 11 Abs. 2 betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne von § 9 Absatz I FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall. Grundsätzlich ist gem. § 11 (2) FStrG zwingend zu beachten: Anpflanzungen, Zäune, lockere Aufhäufungen etc. und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

k. Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|--|
| <p>Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.</p> | |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Bayerischer Bauernverband (19.11.2025)</p> | |
| <p>Vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme. Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan S-117-19 "Vogelherd, Igelsdorfer Weg".</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>FÖB 2020</p> | |
| <p>Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ()</p> | |
| <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> 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 unterliegen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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</p> | <p>Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Es wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht für zu Tage tretende Bodendenkmäler hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|--|
| <p>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>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www .blfd. bayem.de) .</p> | <p>Mögliche Auflagen für den Bauherren in der Baugenehmigung können sein: Aufforstung, Risiko Baumfall, Genehmigung Autobahnbehörde, Bodendenkmalpflege, etc.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München (26.11.2025)</p> | |
| <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zukünftig in die Liste der Träger öffentlicher Belange aufgenommen.</p> |
| <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der</p> | <p>Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Es wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht für zu Tage tretende Bodendenkmäler hingewiesen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| <p>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |
| <p>Art. 8 (1) BayDSchG: 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. Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |
| <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Nach der Meldung findet durch das BLfD eine Denkmalfeststellung vor Ort statt. Ist ein Erhalt des Bodendenkmals vor Ort nicht möglich, beauftragt das BLfD auf eigene Kosten die Dokumentation und Bergung durch eine qualifizierte Fachfirma. Dem Meldenden entsteht dadurch kein Mehraufwand. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</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 (www.blfd.bayern.de).</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| FÖB 2025 | |
| BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach (13.03.2020) | |
| <p>Der BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (BN), bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Auf dem Grundstück 1332/2 befinden sich derzeit mehr als 20 gesunde Großbäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, vorwiegend Eichen und Eschen und eine eindrucksvolle Eibe. Der Hauptteil des parkartigen Bewuchses befindet sich im südlichen und westlichen Teil. Diese Bäume stellen eine wichtige Verbindung zum bewachsenen Lärmschutzwall zur Eisenbahnlinie und auch zum jenseits der Bahnlinie befindlichen Landschaftsschutzgebiet dar, insbesondere für die Avifauna, Fledermäuse und Insekten. Entlang der Bahnlinie gibt es lt. Auskunft im Naturschutzbeirat immer wieder Vorkommen der Zauneidechse. Bei der geplanten SAP müssen die oben genannten Tierarten besondere Aufmerksamkeit erfahren.</p> <p>Dem bisherigen Planungsstand ist nicht zu entnehmen, wie groß der Anteil an Bäumen ist, die für die geplante Neubebauung gefällt werden muss. Der Abschätzung nach handelt es sich bei den derzeitigen Planungsskizzen um mindestens 14 der Bäume. Damit würde ein großer Naturverlust entstehen.</p> <p>Für eine Bebauung eignet sich aus unserer Sicht vorwiegend der Bereich des bisherigen Kirchgebäudes und die nördlich angrenzenden Flächen, wenn die derzeit im Bau befindlichen Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind. So könnten die Bäume weitestgehend erhalten werden. Für das Gebiet des Vogelherdes, eingegrenzt zwischen A6, 132 und Eisenbahn wäre dies eine wichtige Klimaschutzmaßnahme, ggf. auch Lärmschutzmaßnahme.</p> | <p>Der neue Bebauungsplanentwurf sieht nur relativ geringe Eingriffe in die bestehende Natur vor (siehe Planung). So werden möglichst viele der schützenswerten Bäume erhalten.</p> <p>Der Grünordnungsplan sieht den Erhalt der Grünzone (FlurNr. 1332/2) zum angrenzenden Flurstück 1332 vor, wobei auf dem Baugrundstück eine gartenähnliche Nutzung geplant ist, die insbesondere den überwiegenden Erhalt des Baumbestandes berücksichtigt.</p> <p>Die Bäume sind Bestandteil einer Waldfläche. Somit ist die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach hier nicht heranzuziehen.</p> <p>Für diese Bestände greifen vorrangig die Vorgaben des BayWaldG, weshalb sie von kommunalen Satzungen (Baumschutzverordnung) aufgenommen sind. Der Baumbestand wird nach dem Waldrecht behandelt. Die Waldeigenschaft bleibt bestehen, selbst im rechtskräftigen B-Plan. Sobald eine Teilrodung erfolgt, greift auf diesen Bereichen die Baumschutzverordnung. Darüber hinaus wurden bei der Planung die erhaltenswerten Bäume berücksichtigt.</p> <p>Baumbestand wird nach dem Waldrecht behandelt und ersatzaufgeforstet. Darüber hinaus wurden bei der Planung die erhaltenswerten Bäume berücksichtigt.</p> <p>Anhand der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine geeigneten Habitatstrukturen von Amphibien, Libellen, Käfern und Schmetterlingen sowie Tiere selbst, festgestellt. Das vermutete Vorkommen der Zauneidechse kann weitestgehend ausgeschlossen werden. Zudem wurden als Vogelarten nur Vertreter der sog. „Allerweltsarten“ (Amsel, Meisen, Elstern, Ringeltaube) beobachtet, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht berücksichtigt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.</p> <p>Da durch den Abbruch der Kirche möglicherweise potentielle Fledermausquartiere beseitigt und Fledermäuse beeinträchtigt werden könnten, wird vorher eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|--|
| | der Höheren Naturschutzbehörde, beantragt, ggf. ist eine weitere SaP Untersuchung durch den Bauherren erforderlich. |
| Vor geraumer Zeit hat die Kirchengemeinde gemeinsam mit dem BUND Naturschutz Schwabach ein Sandbiotop angelegt. Inwiefern auf dieser Fläche noch Reste von sandliebenden Arten vorhanden sind, muss ebenfalls geprüft werden. | Laut artenschutzrechtlicher Prüfung wurden keine Tiere, wie die Zauneidechse beobachtet. Das Sandbiotop ist nicht im Stadtportal unter Sandlebensräume Schwabach erfasst. Nach Angabe von Frau Holluba-Rau ist es bereits mit Moos überwuchert. |
| EFÖB 2025 | |
| Bund Naturschutz in Bayern e.V. (12.12.2025) | |
| Der BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (BN), bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nimmt wie folgt Stellung: | |
| Der nun vorliegende Entwurf stellt eine deutliche Verbesserung zum im Jahr 2019/20 vorgelegten Entwurf dar. Trotzdem werden auch hier Bäume gefällt, die teilweise schon über 100 Jahre alt sind und bereits vor dem Bau der Kirche in den 50iger Jahren auf der Fläche standen. Ein Baukörper in der Größe der Kirche würde ein Baugeschehen und den Baumerhalt vereinbaren. | Der Einwand wird soweit möglich berücksichtigt, Wohnbau ist trotzdem sinnvoll, weil er dringend benötigten Wohnraum schafft und damit zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beiträgt. Durch eine sorgfältige Planung können Eingriffe in den Baumbestand minimiert werden. Zudem ermöglicht eine kompakte Bebauung eine effizientere Flächennutzung und unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung. |
| Von den auf der Baumliste als „unklar“ bezeichneten Bäumen, sollte unbedingt besonders um den Erhalt der Eiche Nr. 11 gekämpft werden. Bei entsprechenden sachkundigen Schnittmaßnahmen kann der Baum erhalten werden. Die Bäume 18 (Eiche), 23 (Eiche) und 24 (Linde) sind große vitale Exemplare, auch hier ist der Erhalt dringlich festzusetzen. | Verschiedene Planungsvarianten wurden erstellt und nach verschiedenen Prüfungen bzgl. überbauter Fläche und Naturschutz (insbesondere Baumschutz) erscheint der vorliegende Entwurf am besten geeignet zu sein. Mögliche weitergehende Baumschutzmaßnahmen werden ergriffen. Ein Baumaufmaß und eine dazu gehörige Liste behandeln jeden einzelnen Baum auf dem Grundstück. |
| Auch wenn die Bebauung im beschleunigten Verfahren vorgesehen ist, sollte unbedingt vor jedweder Fällung eine Fachkraft für Naturschutz mit speziellen Kenntnissen von Vögeln und Fledermäusen die Bäume auf | Entsprechende Gutachten (Bsp. SaP) inkl. Baubegleitung werden durch den Investor/Bauherren erstellt bzw. erweitert und durchgeführt. Der Hin- |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|--|
| <p>Quartiere untersuchen. Gleichzeitig gibt es entlang der Bahnlinie immer wieder Vorkommen von Zaunneidechsen. Ob dies auf der Fläche der Fall ist, dazu muss sachkundiger Rat eingeholt werden. Eine ökologische Baubegleitung und spezielle Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume müssen im Vertrag gesichert werden.</p> | <p>weis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Deutsche Bahn (21.11.2025)</p> | |
| <p>anbei übersenden wir ihnen die Gesamtstellungnahme der DB AG zu o.g. Verfahren. Wir bitten zu beachten, dass Stellungnahmen der DB AG ausschließlich in digitaler Form erfolgen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG und DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren.</p> <p>Bei dem geplanten Verfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers,</p> | <p>Die Bahnlinie Schwabach-Roth liegt in deutlicher Entfernung. Weder beim Bau des Gebäudes noch bei dem späteren Wohnbetrieb ist mit Störungen des Gleiskörpers zu rechnen. Zwischen Gebäude und Bahnlinie liegt ein Waldstück und eine Zufahrt von der Bahnseite ist nicht möglich (zum Beispiel durch Baufahrzeuge)</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| <p>Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.</p> <p>Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Formt veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.</p> | |
| <p><u>Immobilienrechtliche Belange</u></p> <p>Bahneigener Grundbesitz wird durch das Verfahren nicht tangiert. Immobilienrelevante Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden daher nicht berührt.</p> <p>Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.</p> <p>Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.</p> <p>Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:</p> <p>http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen</p> <p>http://www.deutschebahn.com/Gestattungen</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bahneigener Grundbesitz wird durch das Verfahren nicht tangiert</p> |

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Infrastrukturelle Belange

Fahrbahn:

Das Planen, Errichten und Betreiben von geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Aushub u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustellenrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden.

Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Konstruktiver Ingenieurbau

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung auf Bahngrund bzw. in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion z.B. durch Erdablagerungen, Baumaterial etc. keinesfalls beeinträchtigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bahnlinie Schwabach-Roth liegt in deutlicher Entfernung. Weder beim Bau des Gebäudes noch bei dem späteren Wohnbetrieb ist mit Störungen des Gleiskörpers zu rechnen. Zwischen Gebäude und Bahnlinie liegt ein Waldstück und eine Zufahrt von der Bahnseite ist nicht möglich (zum Beispiel durch Baufahrzeuge)

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| <p>Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.</p> <p><u>TK Kabel und Leitungen</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdfächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist.</p> <p>Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB InfraGO AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig –ca. 6 Wochen vor Baubeginn– eine entsprechende Anfrage an die DB InfraGO AG / DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.</p> <p>Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH aus unserer Sicht erforderlich.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</p> <p>Der Antragsteller ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.</p> | |
| <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.

Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung und der Bauausführung abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie als Antragsteller, in Ihrem eigenen Interesse dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die die Arbeiten ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an den Mitarbeiter Baurecht, Herrn Görnens.

Die Bahnlinie Schwabach-Roth liegt in deutlicher Entfernung. Weder beim Bau des Gebäudes noch bei dem späteren Wohnbetrieb ist mit Störungen des Gleiskörpers zu rechnen. Zwischen Gebäude und Bahnlinie liegt ein Waldstück und eine Zufahrt von der Bahnseite ist nicht möglich (zum Beispiel durch Baufahrzeuge)

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| FÖB 2020 | |
| Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg (10.02.2020) | |
| Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. | Die Telekom ist frühzeitig über bevorstehende Baumaßnahmen zu unterrichten, damit Koordinationsmaßnahmen vorbereitet werden können. |
| 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. | Eine Baubeginnsanzeige bei der Telekom ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich durchzuführen. Der Investor/Bauherr holt sich diese Informationen im Zuge seiner Planung ein. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> | <p>Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Igelsdorfer Weg. Ein Umbau der Straße ist nicht geplant. Der Bebauungsplanentwurf tangiert keine öffentlichen Verkehrsflächen. Somit handelt es sich um private Flächen, die bislang durch keine anderen Leitungen belegt sind. Es handelt sich dem Grunde nach um einen gewöhnlichen Hausanschluss.</p> |
| <p>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. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p> | <p>Bei Planänderung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange möchte die Telekom erneut angefragt werden.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg (13.11.2025)</p> | |
| <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125Abs. I TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine frühzeitige Information und Rücksprache zwischen Bauherren und der Telekom wird dem Bauherren dringend empfohlen. Fristen sind einzuhalten.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|--|
| <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.</p> <p>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.</p> | |
| <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Igelsdorfer Weg. Ein Umbau der Straße ist nicht geplant</p> |
| <p>Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| <p>"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.</p> | |
| <p>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.</p> <p>Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BBI@telekom. de.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Gemeinde Kammerstein (26.11.2025)</p> | |
| <p>Die Gemeinde Kammerstein erhebt keine Einwände gegen den Bebauungsplan S-117-19 "Vogelherd, Igelsdorfer Weg"</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Gemeinde Rohr (14.12.2025)</p> | |
| <p>der Gemeinderat der Gemeinde Rohr hat das oben genannte Vorhaben der Stadt Schwabach in seiner Sitzung am Dienstag, 10. Dezember 2025 behandelt und ohne Debatte den folgenden Beschluss gefasst:</p> | |
| <p>Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes S-117-19 "Vogelherd, Igelsdorfer Weg" der Stadt Schwabach werden seitens der Gemeinde Rohr im-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|--|
| <p>Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß §3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4a Abs. 2 BauGB keine Einwände erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt.</p> <p>Gemäß einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rohr, sieht dieser eine erneute Beteiligung bei weiteren Verfahrensschritten, die ohne Änderungen im Verfahren erfolgen, für nicht notwendig an.</p> | |
| <p>Handwerkskammer Mittelfranken (03.12.2025)</p> | |
| <p>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:</p> <p>Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands:</p> <p>Keine eigenen Planungen und Maßnahmen</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Einwendungen: Keine</p> <p>Rechtsgrundlagen: Entfällt</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|--|
| <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren. Zu den Planungen haben wir keine Einwände.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>FÖB 2020</p> | |
| <p>Holluba-Rau, Karin – Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima (13.03.2020)</p> <p>Ich bedanke mich für die Beteiligung am S-117-19 als Stadtratspflegerin für Umwelt und Naturschutz</p> <p>Dazu folgende Anregungen bzw. Einwendungen:</p> <p>Mit dem Bauvorhaben S-117-19 soll eine nicht mehr benötigte kirchliche Fläche in eine Wohnbaufläche mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs 1 BauGB verwandelt werden. Damit würde eine städtebauliche Nachverdichtung zu Wohnzwecken stattfinden. Allerdings ist die Fläche außerhalb des Kirchenbaus mit wertvollem Baumbestand, mindestens 25 Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach fallen, bewachsen. Im nördlichen Bereich befindet sich eine dichte, hochgewachsene Eibe, deren Größe und Umfang ungewöhnlich und beachtenswert ist.</p> <p>Auf einer Fläche im südl. Bereich hat vor Jahren der Bund Naturschutz mit Menschen der Vogelherdkirche ein Sandbiotop angelegt, das inzwischen von Moos überwuchert ist.</p> <p>In den letzten Jahren nach der Entweihung der Kirche ist die Fläche verwildert, mit Sämlingen des vorhandenen Baumbestandes, mit Brombeeren, Heckenröhrlingen und Altgrasbeständen. An vielen Stellen liegt Altholz und Bruchholz.</p> | <p>Das Sandbiotop ist nicht im Stadtportal unter Sandlebensräume Schwabach erfasst. Zudem ist es bereits mit Moos überwuchert, das heißt der Standort ist ohne künstliche Eingriffe durch den Menschen nicht als Sandbiotop geeignet.</p> <p>Der Investor/Bauherr hat bereits einen Waldausgleich im Umfang von 1.600 m² beauftragt. Eine tatsächliche Bilanzierung erfolgt mit Abschluss des B-Planverfahrens. Der Vertrag liegt dem Stadtplanungsamt vor. Hinweis: Die Baumschutzverordnung findet hier keine Anwendung</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| <p>Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst in Schwabach, aber auch der Bedarf nach natürlicher Umgebung im Rahmen der Klimakrise und Artenvielfalt ebenfalls. Die Kirche ist der Schöpfung genauso verpflichtet wie Menschen mit geringem Einkommen. Deshalb ist mit dem vorhandenen Raum in großer Verantwortung umzugehen.</p> | <p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Schaffung von Wohnraum und die Belange des Naturschutzes sind ein wichtiges Anliegen der Stadtplanung und so werden diese abgewogen und beide Themen werden in der B-Entwurfsplanung umfassend berücksichtigt bzw. verbessert. Der wachsende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und der Schutz von Natur und Artenvielfalt müssen gemeinsam gedacht werden.</p> |
| <p>Auch die Nähe zur Autobahn A6 mit Ihrer Lärmausbreitung und der üblichen Luftverschmutzung ist zu bewerten.</p> | <p>Ein Schallschutz Gutachten liegt vor (wird noch durch den Bauherren aktualisiert). Daraus resultierende Maßnahmen sind durch den Investor/Bauherren umzusetzen. Ein Gutachten zur Luftverschmutzung durch die Autobahn ist derzeit nicht geplant.</p> |
| <p>Nachdem das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll, weil angeblich von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist und eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich ist, soll von der Erstellung eines Umweltberichtes nach §2a BauGB Abstand genommen werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss nicht angewendet werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) soll erst nach dieser 1. Anhörung erfolgen.</p> | <p>Ein saP Gutachten wurde durch die Fa. Fehse erstellt. Das Ergebnis wird bei der Planung berücksichtigt und ggf. angepasst. Die einzelnen Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger umzusetzen. Des Weiteren wurde bei der Planung ein Schwerpunkt auf den Erhalt des Baumbestandes und des Grünbereiches gelegt. saP – Fa. Fehse: 15.09.2020 - Gutachterliches Fazit: Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vorkehrungen zur Vermeidung können Beeinträchtigungen der lokalen Populationen weitgehend ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben ergeben sich für die gemeinschaftsrechtlich geschützten europäischen Vogelarten und Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44b Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.</p> |
| <p>Trotz mehrmaliger Begehung der verwilderten Fläche ist ohne fachlichem Gutachten keine naturschutzrelevante Beurteilung möglich. Das Vorkommen von Haselmaus, Fledermaus, geschützten Vogelarten, Ameisen oder Sandinsekten, Igel, Eidechsen oder andere Wildtieren ist möglich und muss von entsprechenden Fachleuten untersucht werden. Der unter die Baumschutzverordnung fallende Baumbestand ist weitgehend zu erhalten. Ein CO2 Bilanz für die Bäume ist zu erstellen und zu beachten.</p> | <p>Eine saP Untersuchung wurde durchgeführt. Der Investor/Bauherr hat bereits einen Vertrag für Waldausgleich in Höhe von 1.600 m² geschlossen. Der Vertrag liegt dem Stadtplanungsamt vor. Der Umfang der Ersatzaufforstung muss durch den Bauherren mit der Forstbehörde abgestimmt sein. Eine CO2 Bilanz für Bäume wird nicht durch das Stadtplanungsamt gefordert.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| <p>Der vorhandene Baumbestand gewinnt im Zeichen des Klimawandels wie überall im städtischen bebauten Bereich immer mehr an Bedeutung! Deshalb ist das Bewusstsein für Bäume in Konkurrenz zu Bebauungen, auch bei der vorliegenden Planung, zu schulen und der Baumbestand zu kartieren und umweltgerecht abzuwägen.</p> | <p>Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zugleich Grünflächen, Biodiversität und ein gutes Klima zu erhalten.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Bäume übernehmen eine Vielzahl von Aufgaben für uns - unschlagbar günstig und super effizient - Bäume entziehen der Atmosphäre über Jahre CO2 und binden dieses langfristig. Im Durchschnitt wird mit 10kg CO2 Bindung pro Baum pro Jahr gerechnet. - Bäume regulieren den Niederschlag und sind Teil des Wasserkreislaufs. An einem einzigen Tag kann ein großer Baum bis zu 370 Liter Wasser aus dem Boden aufnehmen und in die Atmosphäre freisetzen. - Bäume kühlen Erde und Umgebung - Bäume reinigen die Luft. Bäume nehmen nicht nur CO2 und andere Treibhausgase wie Kohlenmonoxid oder Schwefeldioxid auf, sondern stoßen auch wertvollen Sauerstoff aus. Ein einzelner Baum kann bis zu 5 kg Luftschadstoffe im Jahr aufnehmen und im gleichen Zeitraum bis zu 130 kg Sauerstoff produzieren. - Bäume geben dem Boden Halt. - Die Wurzeln von Bäumen ragen tief in die Erde und in den Blätterkronen steckt ein Universum an Lebewesen - Bäume begleiten den Menschen im Rhythmus des Jahres als Spiegelbild des Lebens. | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Es ist zu klären, inwieweit langfristig wirklich auf so wertvolle Baumbestände im direkten Umfeld der viel befahrenen Autobahn A6 verzichtet werden kann.</p> | <p>Es werden möglichst viele der schützenswerten Bäume erhalten. Siehe Baumliste und -plan.</p> |
| <p>Nach entsprechender Abwägung wird möglicherweise erforderlich sein, auf die Einzelhausbebauung im Süden des kirchlichen Grundstückes, wo der Baumbestand am dichtesten ist, zu verzichten.</p> | <p>Der zukünftige Bebauungsplanentwurf sieht die Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus vor, dessen Lage den Baumbestand weitestgehend berücksichtigt. Im Untergeschoß ist eine Tiefgarage angeordnet, so dass die Verkehrsflächen auf dem Grundstück gering gehalten werden können.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| <p>Die Beurteilung des Baumbestands auf dem zu bebauenden Grundstück sollte auch im Zusammenhang mit dem westlich liegenden kleinen Waldzug, der sich als LSG auch nach der Unterbrechung durch die Eisenbahnschienen weiter nach Westen fortsetzt, erfolgen.</p> | <p>Der Grünordnungsplan sieht den Erhalt der Grünzone (Flur Nr. 1332/2) zum angrenzenden Flurstück 1332 (Wald) vor, wobei auf dem Baugrundstück eine gartenähnliche Nutzung geplant ist, die insbesondere den überwiegenden Erhalt des Baumbestandes berücksichtigt.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Holluba-Rau, Karin – Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima (12.12.2025)</p> | |
| <p>Ich bedanke mich für die Beteiligung als Stadtratspflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima am B-Planverfahren S-117-19 Vogelherd, Igelsdorfer Weg.</p> | |
| <p>Die jetzt vorliegende Planung kommentiert in ihrer Baumliste folgende Bäume:</p> <p>I. Baumliste Nr. 11, Eiche, 250 Stammumfang, fällt unter die Schwabacher Baumsschutzverordnung, wird mit „unklar“ definiert, soll vermutlich gefällt werden, weil sie zu nah am Baufeld steht. Es ist der größte Baum auf der Fläche und sollte aus Naturschutzgründen unbedingt erhalten bleiben. Es muss geprüft werden, ob das Baufeld verschoben werden kann. Er ist in der Bauzeichnung relativ weit weg von der Bebauung, vielleicht kann hier nochmal Klarheit geschaffen werden.</p> <p>2. Baumliste Nr. 17, Eiche, 110 Stammumfang, fällt unter die Baumsschutzverordnung, wird als nicht erhaltenswert ohne Begründung eingestuft, warum?</p> <p>3. Baumliste Nr. 18, Eiche, 140 Stammumfang, fällt unter die Baumsschutzverordnung, wird vermutlich fallen, ist nahe am Baufeld. Die Planung sollte so verschoben werden, dass diese große Eiche als Sauerstoffproduzent neben der viel befahrenen Autobahn erhalten bleibt.</p> | <p>Der neue Bebauungsplanentwurf sieht nur relativ geringe Eingriffe in die bestehende Natur vor (siehe Planung). So werden möglichst viele der schützenswerten Bäume erhalten.</p> <p>Der neue Bebauungsplanentwurf sieht nur relativ geringe Eingriffe in die bestehende Natur vor (siehe Planung). So werden möglichst viele der schützenswerten Bäume erhalten.</p> <p>Es werden möglichst viele der schützenswerten Bäume erhalten. Siehe Baumliste und -plan (im Anhang des Sachvortrages) in der alle Bäume erfasst und beurteilt wurden.</p> |

Anregungen

Abwägungsvorschläge

4. Baumliste Nr. 19, Eiche, 240 Stammumfang, guter Zustand, fällt unter die Baumschutzverordnung, soll wegen ihres Standes im Baufeld zur Fällung freigegeben werden, es ist der zweitgrößte Baum auf dieser Fläche. Sie muss! auf Grund ihrer Größe unbedingt erhalten werden, sie ist wichtiger Lärm- und Sauerstoffproduzent im Bereich der viel befahrenen Autobahn!

5. Baumliste Nr. 20, Eiche. 140 Stammumfang, fällt unter die Schwabacher Baumschutzverordnung, soll wegen ihres Standes im Baufeld zur Fällung freigegeben werden. Bitte das Baufeld so planen, dass auch diese Eiche erhalten werden kann.

6. Baumliste Nr. 21, Eiche mit 65 Stammumfang, fällt nicht unter die Baumschutzverordnung, steht nah am Baufeld, könnte vielleicht trotz ihrer Nähe zum Baufeld erhalten bleiben, soll aber wegen ihres Standes am Baufeld zur Fällung freigegeben werden, warum?

7. Baumliste Nr. 22, Eiche, mit 160 Stammumfang, fällt unter die Baumschutzverordnung, ist mit „Bleibt“ eingestuft, allerdings mit dem Hinweis: „Nah am Baufeld“ die Bemühungen beim Bauen sollten so laufen, dass der Baum erhalten bleibt.

8. Baumliste Nr. 23, Eiche, mit 160 Stammumfang, fällt unter die Schwabacher Baumschutzverordnung, ist in der Baumliste der aufgelisteten Bäume mit „unklar“ eingestuft, mit dem Hinweis „zu nah am Baufeld“.

9. Baumliste Nr.24, Linde, mit 140 Stammumfang, Fällt unter die Baumschutzverordnung, ist mit „unklar“ eingestuft, mit dem Hinweis „zu nah

Ein Bauverträglichkeitsgutachten (Baumschutz) ist seitens des Bauherren erforderlich. Als Grundlage ist die Baumliste und der dazu gehörige Plan einzuhalten.

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| <p>am Baufeld". Diese Linde sollte unbedingt erhalten bleiben. Es ist die einzige Linde auf dem Grundstück und somit eine Artenbereicherung.</p> | |
| <p>Es ist zu überprüfen, ob die Baumliste mit dem „Lageplan Bäume Vogelherd“ überhaupt übereinstimmt. Der Baum Nr. 19, der in der Baumliste als größter Baum dargestellt ist, ist im „Lageplan Bäume“ viel kleiner eingezeichnet als der Baum Nr. 22, der mit 160 Stammumfang wesentlich kleiner ist als der Baum 19, und im „Lageplan Bäume“ mit einem großen Kronendurchmesser als größter Baum dargestellt ist!</p> | <p>Ein Bauverträglichkeitsgutachten ist seitens des Bauherren zu erstellen.</p> |
| <p>Es ist positiv zu bewerten, dass bei der jetzt vorliegenden Planung wesentlich weniger Bäume gefällt werden müssen. Es handelt sich aber um ein früheres kirchliches Grundstück. Und nachdem die Kirche der Schöpfung verpflichtet ist, ist besonderer Wert auf den Erhalt der Bäume als Klimaschützer, in seiner Funktion als Klimaregulator, als Lärmschlucker, als Sauerstoffspender, als Schadstoffschlucker, als Staubschlucker, als Schattenspender und Grünbereicherer in der Wohnbebauung, als Mitgeschöpf zu achten!</p> | <p>Wohnbau ist sinnvoll, weil er dringend benötigten Wohnraum schafft und damit zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beiträgt. Durch eine sorgfältige Planung können Eingriffe in den Baumbestand minimiert werden. Zudem ermöglicht eine kompakte Bebauung eine effizientere Flächennutzung und unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung.</p> <p>Verschiedene Planungsvarianten wurden erstellt und nach verschiedenen Prüfungen bzgl. überbauter Fläche und Naturschutz (insbesondere Baumschutz) erscheint der vorliegende Entwurf am besten geeignet zu sein. Mögliche weitergehende Baumschutzmaßnahmen werden ergriffen.</p> |
| <p>Neun der zum Teil großen Bäume sollen laut Plan „vermutlich“ fallen, das wäre mehr als ein Drittel, der 26 in der Baumliste aufgelisteten Bäume, wenn man die abgängigen 5 Bäume rausrechnet, ist das Verhältnis der in der Baumliste aufgelisteten Bäume noch schlechter, es geht gegen die Hälfte der bleibenden Bäume.</p> | <p>Es werden möglichst viele der schützenswerten Bäume erhalten. Siehe Baumliste und -plan (im Anhang des Sachvortrages) in der alle Bäume erfasst und beurteilt wurden.</p> |
| <p>Während der Bebauung müssen alle Bäume mit einem Baumschutz versehen werden. Eine ökologische Baubegleitung wäre sinnhaft.</p> | <p>Eine Baubegleitung wird durch den Bauherren erstellt bzw. gewährleistet. Schutzmaßnahmen müssen im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| <p>Es ist zu prüfen, ob der Baukörper nicht nach Norden verschoben oder Teilabschnitte der Bebauung so versetzt werden können, dass möglichst alle Bäume erhalten bleiben können.</p> | <p>Verschiedene Varianten der Gebäudestellung haben nach eingehender Prüfung zu diesem (optimierten) MFH-Entwurf geführt.</p> |
| <p>Das durch die Bebauung anfallendes Regenwasser sollte möglichst in der vorhandenen Grünfläche versickert werden.</p> | <p>Entsprechende Maßnahmen werden vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |
| <p>Vor Jahren wurde links von der Kirche ein Sandbiotop angelegt. Es ist zu prüfen, ob es dieses noch gibt und ob sich dort inzwischen seltene Sandmagerarten angesiedelt haben. Wenn möglich, könnte es in die geplante Gartengrünfläche umgesiedelt werden. Ich bitte um Beachtung meiner Sichtweise.</p> | <p>Ein bestehendes Sandbiotop konnte bisher nicht erkannt werden. Das Gelände ist vollflächig mit Grünpflanzen überwuchert. Eine Sandfläche ist nicht erkennbar. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>IHK Nürnberg für Mittelfranken (11.12.2025)</p> | |
| <p>nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Bei der vorliegenden Ausweisung soll ein Grundstück, auf dem ehemals eine Kirche stand, revitalisiert und mit Wohnbebauung nachverdichtet werden. Durch die Planung sehen wir derzeit keine Einschränkungen gewerblicher Interessen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| <p>Die IHK Nürnberg für Mittelfranken spricht sich, in dem von der Vollversammlung verabschiedeten „IHK Eckpunktepapier zur Flächenentwicklung“ für einen ressourcenschonenden Umgang mit dem knappen Gut Fläche aus und fordert die Schaffung von Wohnraum, der dazu beiträgt, Familien in der Region zu halten und Arbeitskräfte vor Ort zu sichern. Daher ist die innerörtliche Revitalisierung und Nachverdichtung der brachliegenden Fläche gemäß dem Planvorhaben zu begrüßen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Durch die Nachverdichtung können potenziell Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung entstehen, diese sollten durch geeignete städtebauliche Maßnahmen vermieden werden. Ferner bitten die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur Bundesautobahn A6, ebenso wie die verkehrliche Situation im direkten Umfeld in der weiteren Planung ausreichend zu berücksichtigen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im überarbeiteten Entwurf vorgesehene Bebauung entspricht der Baudichte im bestehenden Gebiet. Zudem kann nur mit einem geschlossenen Riegel der erforderliche Schallschutz zu gewährleistet werden.</p> |
| <p>Wir danken Ihnen für die Beteiligung. Gerne stehen wir Ihnen für wirtschaftsrelevante Gespräche in diesem Zusammenhang zur Verfügung.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Infra Fürth (11.12.2025)</p> | |
| <p>Gegen die oben genannte Maßnahme bestehen seitens der infra Fürth GmbH keine Einwände. In dem betroffenen Bereich befinden sich keine Strom-, Gas- und Wasserleitungen der infra Fürth GmbH.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| FÖB 2020 | |
| Kaiser-Biburger, Ursula – Stadtheimatpflegerin (01.03.2020) | |
| <p>Bezüglich des oben genannten Bebauungsplans am Igelsdorfer Weg, ehemalige katholische Kirche, möchte ich wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>Der Bebauungsvorschlag zeigt auf dem Grundstück 1332/2 gut erkennbar die im Konzept beschriebenen Einzelhäuser und Doppelhäuser. Daneben aber ist ein langgezogener Riegel ersichtlich, der sich in zwei gleichgroße Teile teilt, und der nur als „Geschosswohnungsbau mit Stadthauscharakter“ beschrieben wird. Was ist damit genau gemeint? Das ist so nicht klar umrissen. Ist damit eine Art Reihenhäuser-Anlage bestehend aus je vier „Stadthäusern“ gemeint oder ist das ein Wohnblock mit mehreren Etagen-Wohnungen, wobei die „Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume Richtung Süden“ vorgesehen ist. An wie viele Etagen hat man hier gedacht? Und wo wären dann die Parkplätze?</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt (siehe neues Konzept).</p> <p>Der zukünftige Bebauungsplanentwurf sieht die Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus (EG, 1.OG, 2.OG) vor, dessen Lage den Baumbestand weitestgehend berücksichtigt. Im Untergeschoß ist eine Tiefgarage angeordnet, so dass die Verkehrsflächen auf dem Grundstück gering gehalten werden können.</p> |
| <p>Letzteres ist meines Erachtens beim Blick auf die Gesamtfläche abzulehnen, das wäre eine zu dichte Bebauung, die das Wohnen auf zu engem Raum und eingeschränkter Lebensqualität bedeuten würde. obwohl der Bedarf natürlich an bezahlbaren Wohnungen vorhanden ist. Nicht zuletzt auch, um wie vorgesehen „den Siedlungscharakter zu bewahren“ sollte hier anders geplant oder das Bebauungsvorhabens wesentlich deutlicher beschrieben werden in der Beschlussvorlage.</p> | <p>Die geplante Bebauung orientiert sich stark an den umliegenden Mehrfamilienhäusern. Dieser verdichtete Wohnraum lässt eine sehr umfangreiche Grünanlage zu. Durch den Baumbestand ergibt sich eine Wohnsituation deren flächenmäßiger Schwerpunkt der begrünte Gartenanteil ist und somit ein naturnahes Wohnen realisiert wird.</p> <p>Der Anregung wird insoweit nicht entsprochen.</p> |
| <p>Bebauung und ein Rechteck eingezeichnet. Was soll hier gebaut werden? Reihenhäuser? Stadthäuser? Mehrstöckige Wohnblocks? Und wo sollen dann die Autos, Müllbehälter abgestellt werden?</p> | <p>Im Untergeschoß ist eine Tiefgarage angeordnet, so dass die Verkehrsflächen auf dem Grundstück gering gehalten werden können. Durch das Gefälle auf dem Gelände ergibt sich eine TG Zufahrt auf der Autobahnseite, wo sich auch die Müllbehälter und ggf. Fahrradstellplätze befinden.</p> |
| <p>In diesem Zusammenhang lässt das städtebauliche Bebauungskonzept etliche wichtige Fragen und Lücken offen, so dass ich als Stadtheimatpflegerin diesem Konzept nur sehr eingeschränkt zustimmen kann. Denn die Formulierungen mit dem bestehenden Baumbestand sowie der notwendigen Begrünung sind mir hier ebenso viel zu vage formuliert. Es genügt nicht zu sagen, dass ein „sensibler Umgang“ mit dem Baumbestand zu erfolgen hat. Denn die Erfahrung hat gezeigt, dass sehr oft irgendwelche „Zwänge“ vorgeschoben werden, um einen Baumbestand entweder zu reduzieren oder gänzlich zu beseitigen. Für den Lärmschutz sind diese Bäume äußerst wichtig sowie eine ausreichende Begrünung.</p> | <p>Das Konzept wurde überarbeitet. Wie aus dem neuen Bebauungsplanentwurf ersichtlich, wird der Baumbestand weitestgehend erhalten. Die bestehenden Bäume sind im Plan enthalten. Darüber hinaus erfolgte bereits ein Waldausgleich durch den Investor.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| <p>Insgesamt gesehen, wünsche ich mir eine viel konkretere Beschreibung dieses Projekts. Erst dann kann man diesem Projekt zustimmen. Die Schaffung von Wohnraum begrüße ich außerordentlich, aber nicht um jeden Preis wie einer Gewinnmaximierung und Wohnen wie im „Staren-Kasten“.</p> | <p>In dem vorliegenden Schallschutzgutachten der Fa. Wölfel wird hervorgehoben, dass mit der Bebauungsvariante einer offenen Einzel- und Doppelhausbebauung im Plangebiet keine relevante Abschirmung erreicht wird. Darüber hinaus wird im Schallschutzgutachten für Schlafräume eine schallgedämmte Lüftung festgelegt, die durch eine zentrale Lüftungsanlage im Mehrfamilienwohnbau einfacher zu realisieren ist. Die Anordnung eines höheren Bebauungsriegels schafft zusätzlich abgeschirmte Bereiche.</p> |
| <p>FÖB 2020</p> | |
| <p>Landratsamt Roth (20.02.2020)</p> | |
| <p>Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens liegt außerhalb der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Roth. Naturschutzfachliche und -rechtliche Belange des Landkreises Roth sind nicht betroffen. Generell sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Landratsamt Roth (27.11.2025)</p> | |
| <p>der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens liegt außerhalb der Zuständigkeit des Landratsamts Roth. Naturschutzfachliche und -rechtliche Belange des Landkreises Roth sind nicht betroffen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>FÖB 2020</p> | |
| <p>Landratsamt Roth – Gesundheitsamt (05.02.2020)</p> | |
| <p>Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gibt es aus hygienischer Sicht, unter Einhaltung der folgenden Punkte, keine Einwände. 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.</p> | <p>Der Hinweis wird in die Satzung übernommen. Regenrückhaltmaßnahmen werden im Zuge eines Baugenehmigungsantrages geprüft, bemessen und beantragt.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| <p>2. 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.</p> | <p>Regenrückhaltemaßnahmen zur Aufnahme von Niederschlagswasser werden erstellt. Insbesondere Starkregenereignisse erschöpfen die Kapazität der Kanäle. Die Schmutzwasseranschlüsse sind eher eine geringe Belastung für das Kanalnetz</p> |
| <p>3. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z. B. des Vorfluters abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen.</p> | <p>Hygienemaßnahmen für das Niederschlagswasser sind mit den zuständigen Behörden zu klären.</p> |
| <p>4. Eine Lärmbelastung ist im Planungsgebiet durch die in der Nähe befindliche Autobahn A6 gegeben. Ein schalltechnisches Gutachten bezüglich einer Überschreitung der Orientierungswerte liegt nicht vor. Ggfs. sind hier weitere Schallschutzmaßnahmen zur Pegelminderung erforderlich.</p> | <p>Ein Schallschutz Gutachten der Fa. Wölfel liegt vor (wird noch aktualisiert). Daraus resultierende Maßnahmen sind durch den Investor/Bauherrn umzusetzen. Der Anregung wird entsprochen.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Landratsamt Roth – Gesundheitsamt (07.11.2025)</p> | |
| <p>zu der im Betreff genannten Änderung des Bebauungsplanes gibt es aus hygienischer Sicht, unter Einhaltung der folgenden Punkte, keine Einwände.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Die Lärmbelastung für die Bürger ist zu prüfen. Gegebenenfalls müssen Lärmschutzmaßnahmen wie Z. B. Lärmschutzwälle verwirklicht werden. Die Ergebnisse einer Überprüfung sind dem Gesundheitsamt Roth vorzulegen.</p> | <p>Ein Schallgutachten wurde für die ursprüngliche Variante erstellt. Dieses Gutachten muss um die neue Planung erweitert werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |
| <p>Sollen Anlagen für das Sammeln von Regenwasser zur Grau- und Brauchwassernutzung oder Brunnenanlagen in den Bauvorhaben realisiert werden, ist auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung hinzuweisen. Es ist zu vermerken, dass die Anlagen gem. RIN 1988 bzw.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| <p>EN 1717 nach den allgemein gültigen Regeln der Technik auszuführen sind. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.</p> | |
| <p>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.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>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 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.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt sind erforderlich.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Markt Wendelstein (10.12.2025)</p> | |
| <p>wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren.</p> <p>Es werden keine Einwendungen erhoben, da vom Markt Wendelstein wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| FÖB 2020 | |
| Planungsverband Region Nürnberg (13.02.2020) | |
| Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des Regionsbeauftragten. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| EFÖB 2025 | |
| Planungsverband Region Nürnberg (05.12.2025) | |
| wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten. | Siehe nächste Seite |
| FÖB 2020 | |
| Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg (13.02.2020) | |
| Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach - als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist. - Vorsorglich wird auf das Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (7) hingewiesen, wonach die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum zu erhalten ist. Falls einschlägig, wäre hier eine enge Abstimmung mit den forstwirtschaftlichen Fachstellen angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit Wald erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|--|
| EFÖB 2025 | |
| Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg | |
| <p>Es wurde festgestellt, dass zu o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach bereits mit Schreiben vom 13. 02. 2020 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten.</p> <p>Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p> | <p>Der Umgang mit Wald erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |
| EFÖB 2025 | |
| Regierung von Mittelfranken - Gewerbeaufsicht (11.11.2025) | |
| <p>bei der oben genannten Bauleitplanung werden die vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Mittelfranken wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren nicht.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| FÖB 2020 | |
| Regierung von Mittelfranken, Ansbach (12.02.2020) | |
| <p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>In der Stadt Schwabach soll der Bebauungsplan S-117-19 „Igelsdorfer Weg - Vogelherd“ zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bereich einer ehemaligen Kirche aufgestellt werden. Laut vorliegendem Bebauungsvorschlag sind zwei Geschosswohnungsbauten, eine Einzel- und eine Doppelhausbebauung</p> | <p>Der Bebauungsplanentwurf hat sich erheblich geändert. Eine erste Abstimmung mit den forstwirtschaftlichen Fachstellen ist erfolgt. Hinweise zum Ziel der Regionalplanung wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung dieses Hinweises nicht erhoben.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| <p>vorgesehen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bislang eine Gemeinbedarfs- sowie eine Wohnbaufläche dar und wird laut vorliegender Unterlagen im Wege einer Berichtigung angepasst. Vorsorglich wird auf Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) hingewiesen, wonach die Flächensubstanz des Waldes die ggf. durch die Planung verloren geht, im Verdichtungsraum vollständig auszugleichen wäre. Eine Abstimmung mit den forstwirtschaftlichen Fachstellen ist daher angezeigt.</p> <p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung dieses Hinweises nicht erhoben.</p> | |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Regierung von Mittelfranken Ansbach (12.12.2025)</p> | |
| <p>In der Stadt Schwabach soll der Bebauungsplan S-117-19 „Igelsdorfer-Weg - Vogelherd“ zur Schaffung' von zusätzlichen Wohnraum im Bereich einer ehemaligen Kirche aufgestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bislang eine Gemeinbedarfs- sowie eine Wohnbaufläche dar und wird laut vorliegender Unterlagen im Wege einer Berichtigung angepasst.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bislang eine Gemeinbedarfs- sowie eine Wohnbaufläche dar und wird laut vorliegender Unterlagen im Wege einer Berichtigung angepasst.</p> |
| <p>Das o.a. Vorhaben war bereits Gegenstand einer landesplanerischen Beurteilung im Verfahren nach §4 Abs.1 BauGB, siehe unser Schreiben (AZ RMF-SG24-8314. 01-8-17-2) vom 12. 02.2020. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht wurden bei Beachtung eines vorsorglichen Hinweises zum Walderhalt gemäß Ziel 5. 4 4. 1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) nicht erhoben. Diese landesplanerische Beurteilung wird auch unter Berücksichtigung des veränderten städtebaulichen Entwurfs, der eine Erhöhung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten bei geringerer Flächenversiegelung vorsieht, aufrechterhalten.</p> | |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| EFÖB 2025 | |
| Staatliches Bauamt Nürnberg (11.11.2025) | |
| seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bestehen gegen die vorgelegte Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwendungen. Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| EFÖB 2025 | |
| Stadt Nürnberg Stadtplanung (12.11.2025) | |
| vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Gegen die vorgelegte Planung werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen erhoben. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| EFÖB 2025 | |
| Stadtdienste Schwabach GmbH (12.11.2025) | |
| Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| EFÖB 2025 | |
| Stadtverkehr Schwabach GmbH (07.11.2025) | |
| Vielen Dank für die Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben. In diesem Fall verzichten wir auf eine Stellungnahme. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Stadtwerke Schwabach GmbH (12.11.2025)</p> | |
| <p>wie gewünscht lassen wir Ihnen unsere Stellungnahme zu obengenanntem Bebauungsplan zukommen.</p> <p>Gegen den überarbeiteten Bebauungsplan 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nahwärmeversorgung mit BHKW, Biomasse, ... • Wärmecontracting • Photovoltaikanlagen • Ladekonzepte für Elektromobilität • u. v. m. <p>Wir sind gern bereit, dem Erschließungsträger unser Angebotsportfolio vorzustellen und bitten dazu um Vermittlung des Kontakts</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |
| <p>FÖB 2020</p> | |
| <p>Tennet, Bayreuth (17.02.2020)</p> | |
| <p>Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.</p> <p>Belange unseres Unternehmens werden somit durch diese Maßnahme nicht berührt.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| FÖB 2020 | |
| Tennet, Bayreuth (24.02.2020) | |
| Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass sich im Bereich der im Betreff genannten Anfrage keine Anlagen der TenneT TSO GmbH befinden. Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| EFÖB 2025 | |
| Tennet, Bayreuth (07.11.2025) | |
| Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Vielen Dank für die Beteiligung an dieser Anfrage. | |
| FÖB 2020 | |
| Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg (11.03.2020) | |
| Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge eines Baugenehmigungsantrages ist die Anfrage zur Bewertung eines Neubaus und zu den Kosten zu stellen. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| <p>Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> | |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Vodafone GmbH (09.12.2025)</p> | |
| <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07. 11. 2025.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:</p> <p>https:// www.vodafone.de/ immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH /Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|--|
| FÖB 2020 | |
| WFW – Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, Nürnberg (03.02.2020) | |
| <p>Vom räumlichen Geltungsbereich des Planverfahrens sind weder bestehende, noch derzeit geplante Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WFW betroffen.</p> <p>Der Zweckverband WFW erhebt keine Einwände gegen den Bebauungsplan S-117-19 „Igelsdorfer Weg - Vogelherd“ mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung und verzichtet bei unverändertem Geltungsbereich auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| FÖB 2020 | |
| WWA – Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg (04.02.2020) | |
| <p>Der Planbereich wird mit dem Ziel einer Wohnnutzung und dazugehöriger Erschließung überplant. Die Grundstücke sind derzeit bereits bebaut, unter anderem mit einem Kirchengebäude.</p> <p>Das Gebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre, abhängig von der Sickerfähigkeit des örtlich anstehenden Bodens, eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort anzustreben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzfachlicher Sicht Einverständnis.</p> | Ein Entwässerungsantrag mit möglichen Regenrückhaltmaßnahmen wird im Zuge eines Baugenehmigungsantrages geplant, bemessen und beantragt. |
| EFÖB 2025 | |
| WWA – Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg (13.11.2025) | |
| <p>gegenüber unserer früheren Stellungnahme vom 04. 02. 2020 haben sich mit dem neuen Planungsstand keine neuen wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkte ergeben. Diese frühere Stellungnahme hat daher nach wie vor Bestand. Der aktuelle Planungsstand ergibt hier keine Änderungen.</p> | Ein Entwässerungsantrag mit möglichen Regenrückhaltmaßnahmen wird im Zuge eines Baugenehmigungsantrages geplant, bemessen und beantragt. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| FÖB 2020 | |
| Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe, Großschwarzenlohe (30.01.2020) | |
| Der Zweckverband Schwarzachgruppe hat gegen den obigen Bebauungsplan keine Einwendungen. Der betreffende Bereich befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Schwarzachgruppe. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| EFÖB 2025 | |
| Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe, Großschwarzenlohe (11.11.2025) | |
| Der Zweckverband Schwarzachgruppe hat gegen den obigen Bebauungsplan und der erneuten frühzeitigen Beteiligung keine Einwendungen, Der betreffende Bereich befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Schwarzachgruppe. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach | |
| FÖB 2020 | |
| Feuerwehr (über Ref. 2, 18.03.2020) | |
| Wir verweisen auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Schwabach mit allgemeinen Informationen zum abwehrenden Brandschutz. Die Feuerwehr nimmt wie auf dem Beiblatt genannt Stellung. | Im Zuge eines Baugenehmigungsantrages sind die allgemeinen Informationen der Feuerwehr zu beachten, z.B.: |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| <p>Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. | <p>Zu 1. Die Hydrantenleitung ist bei Bauantragsstellung mit der Feuerwehr abzustimmen.</p> <p>Zu 2. Eine Feuerwehrumfahrung und ggf. Feuerwehraufstellflächen sind im Vorfeld mit der Feuerwehr abzustimmen.</p> <p>Zu 3. Die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr oder ein 2. Flucht- und Rettungsweg ist vorzusehen.</p> <p>Zu 4. Die durchgängige Anleiterbarkeit im Obergeschoß bzw. bei Bedarf im Dachgeschoß ist einzuplanen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| EFÖB 2025 | |
| Feuerwehr (über Ref. 2, 11.12.2025) | |
| Seitens der Feuerwehr wird über die bereits am 18.03.2020 erfolgte Stellungnahme hinaus keine weitergehende Ergänzung vorgenommen. | Angaben siehe vorhergehende Seite |
| FÖB 2020 | |
| Straßenverkehrsamt (über Ref. 2, 18.03.2020) | |
| Zu dem betreffenden Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes keine Einwände oder weitere Anmerkungen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| EFÖB 2025 | |
| Straßenverkehrsamt (über Ref. 2, 11.12.2025) | |
| Seitens des Straßenverkehrsamtes wird über die bereits am 18.03.2020 erfolgte Stellungnahme hinaus keine weitergehenden Ergänzungen vorgenommen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| EFÖB 2025 | |
| Untere Denkmalschutzbehörde (11.11.2025) | |
| Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler. Es erfolgt keine gesonderte Stellungnahme. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| FÖB 2020 | |
| Untere Immissionsschutzbehörde (über Ref. 2, 18.03.2020) | |
| Das Plangebiet ist durch die benachbarte Bundesautobahn erheblich mit Lärmimmissionen belastet. Im Laufe des weiteren Verfahrens sind daher weitere Untersuchungen, wie z. B. ein Lärmgutachten, vorgesehen. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach der Vorlage dieses Lärmgutachtens möglich. | Ein Schallschutz Gutachten der Fa. Wölfel liegt vor (wird noch aktualisiert). Daraus resultierende Maßnahmen sind durch den Investor/Bauherren umzusetzen. Das Lärmgutachten wird der Behörde vorgelegt. |
| EFÖB 2025 | |
| Untere Immissionsschutzbehörde (10.12.2025) | |
| Bereits in der Stellungnahme vom 02.03. 2020 wurde auf die Nähe zur Bundesautobahn 6 eingegangen. Dabei wurden weitere Untersuchungen im weiteren Verfahren wie z.B. ein schalltechnisches Gutachten gefordert. Diese Stellungnahme ist weiterhin gültig. Ferner sollte im weiteren Verfahren auf den Parkplatzlärm insbesondere der Tiefgaragen mit offenen Rampen mit eingegangen werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt. Ein Schallgutachten wurde für die ursprüngliche Variante erstellt. Dieses Gutachten muss um die neue Planung inkl. der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erweitert werden. |
| FÖB 2020 | |
| Untere Naturschutzbehörde (über Ref. 2, 18.03.2020) | |
| 1. Landschaftsschutz Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an bestehende Bebauung, im Norden ist die BAB 6 mit einem vorgelagerten kleinen Waldbestand. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Waldbestand der die Siedlung westlich umschließt und sich bis zur Bahnstrecke und darüber hinaus erstreckt. Dieser Waldbestand ist in großen Teilen Landschaftsbestandteil (LB 88). Der LB 88 grenzt nicht direkt an das Plangebiet an, jedoch kann der an das Plangebiet angrenzende Wald und der Baumbestand auf dem Plangebiet in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang gesehen werden. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Darüber hinaus erfolgte ein Waldausgleich durch den Investor. Dies wurde mit dem AELF besprochen und eine flächengleiche Ersatzauffrostung beauftragt. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| <p>2. Eingriffsregelung Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht angewendet werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Waldflächen im Sinne des BayWaldG, diese werden entsprechend behandelt.</p> |
| <p>3. Gesetzlicher Biotopschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>4. Spezieller Artenschutz Aufgrund des deutlichen Baumbestandes auf dem Plangebiet und dem räumlichen Zusammenhang zum angrenzenden Waldbestand ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Auch die bereits 2015 profanierte Kirche ist hinsichtlich Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln vor Abbruch zu begutachten. Ein Gutachten vom 27.01.2020 von Markus Bachmann, Büro für Artenschutzgutachten liegt vor. Gemäß diesem Gutachten wurden keine Spuren von Fledermäusen und Vögeln an und in der Kirche gefunden. Der Baumbestand befindet sich im südlichen und westlichen Teil der Flur-Nr. 1332/2. Der vorhandene Baumbestand weist gut entwickelte und sehr erhaltenswürdige Bäume (v.a. Eichen) auf, die zu Solitärbäumen weiterentwickelt werden sollten. Weiterhin finden sich auch Pappeln, Linden und Birken auf dem Plangebiet. Sofern Waldcharakteristika festgestellt werden, greift das Waldrecht (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - AELF). Der Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung würde dann nicht greifen. Erhaltenswerte Bäume sollten im Bebauungsplan festgesetzt und eingemessen werden. Mit dem aktuellen Bebauungsvorschlag ist es nur möglich randständige Bäume zu erhalten. Direkt westlich bei der Kirche steht eine große Eiche. Hier sollte geprüft werden, inwieweit die Bebauung angepasst werden kann, um diese zu erhalten. 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>Ein SaP Gutachten wurde erstellt. Das Ergebnis wurde bei der Planung berücksichtigt (Bestandteil der Festsetzungen) und die einzelnen Maßnahmen und Rodungszeiträume sind durch den Investor/Bauherren umzusetzen. Des Weiteren wurde bei der Planung ein Schwerpunkt auf den Erhalt des Baumbestandes und des Grünbereiches gelegt. SaP – Fa. Fehse: 15.09.2020 - Gutachterliches Fazit: Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vorkehrungen zur Vermeidung können Beeinträchtigungen der lokalen Populationen weitgehend ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben ergeben sich für die gemeinschaftsrechtlich geschützten europäischen Vogelarten und Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44b Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|--|
| EFÖB 2025 | |
| Untere Naturschutzbehörde (05.12.2025) | |
| <p><u>1. Landschaftsschutz</u></p> <p>Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an bestehende Bebauung, im Norden ist die BAB 6 mit einem vorgelagerten kleinen Waldbestand. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Waldbestand, der die Siedlung westlich umschließt und sich bis zur Bahnstrecke und darüber hinaus erstreckt. Dieser Waldbestand ist in großen Teilen Landschaftsbestandteil (LB 88). Der LB 88 grenzt nicht direkt an das Plangebiet an, jedoch kann der an das Plangebiet angrenzende Wald und der Baumbestand auf dem Plangebiet in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang gesehen werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>2. Eingriffsregelung</u></p> <p>Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht angewendet werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>3. Gesetzlicher Biotopschutz</u></p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 Bay-NatSchG sind auf der Vorhabenfläche nicht bekannt.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Biotop SC-0294-001 (Stadtbiotopkartierung 1985) - beschrieben als Wälder einschließlich Feldgehölze, Teil des LB 88. Das kartierte Biotop ragt in das Vorhabengebiet hinein und betrifft wohl aktuell v. a. Baumbestand. Der kartierte Bereich ist größer als der Bereich des LB 88. Eine Aktualisierung der Stadtbiotopkartierung wird derzeit durchgeführt. Ergebnisse werden, sobald vorliegend, mitgeteilt.</p> | <p>Das Sandbiotop ist nicht im Stadtportal unter Sandlebensräume Schwabach erfasst. Nach Angabe von Frau Holluba-Rau ist es bereits mit Moos überwuchert.</p> <p>Eine mögliche Integration, sofern noch vorhanden, wird durch den Bauherren geprüft.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| <p>Es wurde vor ca. 20 Jahren im Rahmen der Sandachse mit dem Bund Naturschutz Schwabach ein Sandbiotop durch den Landschaftspflegeverband im Bereich der Kirche angelegt. Dieses besteht aus einer Trockensteinmauer (Sandsteinmauer aus Bruchsteinen) und weist eine Größe von ca. 10m² auf. Es wäre wünschenswert, dieses am Rande des Vorhabens zu integrieren.</p> | |
| <p>4. Spezieller Artenschutz</p> <p>Aufgrund des deutlichen Baumbestandes auf dem Plangebiet und dem räumlichen Zusammenhang zum angrenzenden Waldbestand ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Auch die bereits 2015 profanierte Kirche ist hinsichtlich Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln vor Abbruch zu begutachten. Es liegt diesbezüglich ein Gutachten aus dem Jahr 2020 vor. Die Aktualität ist nicht mehr gegeben und daher zu überprüfen.</p> <p>Der auf dem Plangebiet befindliche Baumbestand unterliegt der städtischen Baumschutzverordnung und sollte bei der zukünftigen Bebauung berücksichtigt werden. Der Baumbestand befindet sich im südlichen und westlichen Teil der Flur-Nr. 1332/2. Der vorhandene Baumbestand weist gut entwickelte und sehr erhaltenswürdige Bäume (v. a. Eichen) auf, die zu Solitärbäumen weiterentwickelt werden sollten. Weiterhin finden sich auch Pappeln, Linden und Birken auf dem Plangebiet.</p> <p>Sofern Waldcharakteristika festgestellt werden, greift das Waldrecht (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - AELF). Der Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung würde dann nicht greifen.</p> <p>Erhaltenswerte Bäume sollten im Bebauungsplan festgesetzt und eingemessen werden. Mit dem aktuellen Bebauungsvorschlag wird deutlich mehr Einzelbaumbestand erhalten als mit dem vorangegangenen Bebauungsvorschlag. Es wäre im weiteren Verfahren zu klären, wie mit den als</p> | <p>Ein SaP Gutachten wurde erstellt und wird ggf. ergänzt. Das Ergebnis wurde bei der Planung berücksichtigt und die einzelnen Maßnahmen und Rodungszeiträume sind durch den Investor/Bauherren umzusetzen. Des Weiteren wurde bei der Planung ein Schwerpunkt auf den Erhalt des Baumbestandes und des Grünbereiches gelegt.</p> <p>SaP – Fa. Fehse: 15.09.2020 - Gutachterliches Fazit: Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vorkehrungen zur Vermeidung können Beeinträchtigungen der lokalen Populationen weitgehend ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben ergeben sich für die gemeinschaftsrechtlich geschützten europäischen Vogelarten und Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44b Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| <p>unklar definierten Bäumen umgegangen wird, bestenfalls wie diese erhalten werden können.</p> <p>In der weiteren Planung sind die artenschutzrechtlichen Themen Vogel-schlag an Glas und insektenfreundliche Beleuchtung zu bedenken und zu beachten.</p> | |
| Öffentlichkeit | |
| FÖB 2020 | |
| Öffentlichkeit 1 (10.02.2020) | Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt |
| <p>Hiermit möchten wir unsere schriftliche Stellungnahme zur geplanten Bebauung S-117-19, 1332/2 als Eigentümer 1332/1 abgeben und bitten um Berücksichtigung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Baumbestand soll erhalten bleiben. - Keine weiteren Wohnblöcke / sozial-, asyl- oder geförderte Wohnbauten in unserer direkten Nachbarschaft. <p>Hoffen auf Ihr Verständnis und auf eine friedliche Einigung für alle Parteien. Bitte halten Sie uns auf dem laufenden. Vielen Dank.</p> | <p>Der Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Darüber hinaus erfolgt ein Waldausgleich durch den Investor.</p> <p>Im Zuge eines erhöhten Wohnraumbedarfes und der umliegenden Bebauung, sowie einer sinnvollen Flächennutzung wird auf dem Grundstück eine umfangreiche Bebauung vorgesehen.</p> <p>In dem vorliegenden Schallschutzgutachten wird klar hervorgehoben, dass mit der Bebauungsvariante einer offenen Einzel- und Doppelhausbebauung im Plangebiet keine relevante Abschirmung erreicht wird. Darüber hinaus wird im Schallschutzgutachten für Schlafräume eine schalldämmte Lüftung festgelegt, die durch eine zentrale Lüftungsanlage im Mehrfamilienwohnbau einfacher zu realisieren ist. Die Anordnung eines höheren Bebauungsriegels schafft zusätzlich abgeschirmte Bereiche. Zukünftig ist eine weitere Planung vorgesehen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| EFÖB 2025 | |
| Öffentlichkeit 1 (02.12.2025) | |
| <p>anbei erhalten Sie die Stellungnahme zum Bebauungsplan S-119-17, Igelsdorfer Weg, Vogelherd. Bitte halten Sie uns diesbezüglich auf dem Laufenden. Herzlichen Dank.</p> <p>Bei der Besprechung des vorherigen Bebauungsplanes wurde uns in diesem Zuge die Möglichkeit einer kostenfreien Grundstücksteilung vorgeschlagen. Hier bitten wir um Klärung und Rückmeldung, ob und welche Entscheidungen wir treffen können. Vielen Dank.</p> | <p>Nach Beendigung des Verfahrens erhalten sie die Abwägungsvorschläge</p> <p>Dem Stadtplanungsamt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.</p> |
| <p>hiermit reichen wir als Eigentümer des Nachbargrundstückes fristgerecht unsere schriftliche Stellungnahme zur geplanten Bebauung des Grundstückes 1332/2 ein und bitten um Berücksichtigung/Klärung der folgenden Punkte:</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Es soll der Baumbestand, die Grünflächen, der Lebensraum und die Lebensqualität erhalten bleiben. Der Klimawandel muss ebenso berücksichtigt werden. Die Fläche ist als Wald bzw. Biotop deklariert und soll auch so bleiben, aufgrund der Nähe zu der Autobahn A6 ist die Erhaltung der Grünfläche und des Baumbestandes aufgrund der Luftqualität und Sauerstoffversorgung enorm wichtig. Wir lehnen eine Änderung der Flächennutzung und das beschleunigte Verfahren ab.</p> | <p>Wohnbau ist sinnvoll, weil er dringend benötigten Wohnraum schafft und damit zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beiträgt. Durch eine sorgfältige Planung können Eingriffe in den Baumbestand minimiert werden. Zudem ermöglicht eine kompakte Bebauung eine effizientere Flächennutzung und unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung.</p> |
| <p>Es liegt eine stark abweichende Änderung zur ursprünglichen Planung vor, dem stimmen wir nicht zu. Es war zu unserer Seite eine Bebauung mit Ein- Zweifamilienhäusern geplant und wurde uns so präsentiert, der</p> | <p>Verschiedene Planungsvarianten wurden erstellt und nach verschiedenen Prüfungen bzgl. überbauter Fläche und Naturschutz (insbesondere Baumschutz) erscheint der vorliegende Entwurf am besten geeignet zu sein. Mögliche weitergehende Baumschutzmaßnahmen werden ergriffen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| <p>Bedarf hierzu ist sehr groß, und kein mehrstöckiges Mehrfamilienhaus direkt vor unserer Nase. Unser Grundstücks- und Immobilienwert würde aufgrund dessen sinken.</p> | |
| <p>Wir möchten keinen weiteren (sozialen) Wohnbau/Wohnblock, der Rahmen des zumutbaren ist bereits jetzt überschritten und das Zusammenleben schwierig, eine Tragbarkeit und Ausgeglichenheit soll hier berücksichtigt werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Geförderter Wohnungsbau wird nicht generell ausgeschlossen.</p> |
| <p>Das Landschaftsbild wird nicht bewahrt, auf unsere Seite sind ausschließlich Bungalows und Ein-Zweifamilienhäuser. Einem Anwohner wurde zudem mitgeteilt, es dürfe demzufolge auf diesem Grundstück nicht mehrstöckig gebaut werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Stadtplanungsamt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.</p> |
| <p>Eine Verschiebung zu Gunsten des Baumbestandes (hier könnten 2 bis 3 große Bäume u. a. Eichen erhalten bleiben), der Grünflächen, des Lebensraumes und des Abstandes mit Verkürzung zu unserer Seite und Verlängerung zur Autobahnseite soll ebenso geprüft werden. Auch eine wie ursprünglich geplante Bebauung unterhalb parallel zur Autobahn wäre eine Alternative. Mit der Firma Winner haben wir bereits Kontakt aufgenommen und Herr Winner war bereits zweimal zu einem Besprechungstermin bei uns vor Ort und wäre grundsätzlich offen für Veränderungen oder frühere Planungen. Zusätzlich wäre ein natürlicher Sichtschutz zu unserer Seite mit aufzunehmen.</p> | <p>Verschiedene Planungsvarianten wurden erstellt und nach verschiedenen Prüfungen bzgl. überbauter Fläche und Naturschutz (insbesondere Baumschutz) erscheint der vorliegende Entwurf am besten geeignet zu sein. Mögliche weitergehende Baumschutzmaßnahmen werden ergriffen.</p> <p>Die Abstandsflächen der BayBO werden eingehalten? Dann sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Nachbargrundstück gegeben.</p> |
| <p>Um eine friedliche Einigung für Alle Parteien zu erzielen und eine Klage zu vermeiden, welches das Bauvorhaben unnötig in die Länge ziehen wird, hoffen wir auf Ihr Verständnis und Entgegenkommen.</p> <p>Bitte um Rückmeldung mit Stellungnahme. Vielen Dank.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| <p>Nachtrag am 03.12.2025: achja, hätten noch gerne gewusst, ob der Naturschutz und Tierschutz involviert wurden und wenn ja, mit welchem Ergebnis. Vielen Dank.</p> | <p>Der Baumschutz wurde geprüft und eine möglichst optimale Variante der Bebauung gewählt. Eine SaP wurde durchgeführt.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Gleichstellungsstelle (10.12.2025)</p> | |
| <p>Aus Sicht der Gleichstellung und Inklusion gibt es keine Anmerkungen zu diesem Bauprojekt.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Referat 2 (11.12.2025)</p> | |
| <p>Weitere Anregungen oder Anmerkungen sind derzeit vom Referat für Recht, Soziales und Kultur nicht angezeigt.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>FÖB 2020</p> | |
| <p>Amt 21.3 Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) (über Ref. 2, 18.03.2020)</p> | |
| <p>Zu dem betreffenden Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Jugendamtes keine Einwände. Die in der Vorlage als „denkbar“ bezeichnete Spielfläche sollte in den weiteren Planungen verbindlich aufgenommen werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Spielfläche wird im B-Planentwurf dargestellt.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Amt 21.3 Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) (über Ref. 2, 11.12.2025)</p> | |
| <p>Seitens des Jugendamtes wird über die bereits am 18.03.2020 erfolgte Stellungnahme hinaus keine weitergehende Ergänzung vorgenommen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| FÖB 2020 | |
| Amt 22 - Amt für Senioren und Soziales, Seniorenrat (über Ref. 2, 18.03.2020) | |
| <p>Die vorgelegte Planung wurde mit der Vorsitzenden Rosy Stengel und dem Vorstand des Seniorenrates der Stadt Schwabach besprochen. Der Seniorenrat stimmt dem Bebauungsplan S-117-19 „Igelsdorfer Weg - Vogelherd“ so zu und bittet um Berücksichtigung der Belange von Senioren/innen.</p> <p>Das Fachamt - Sachgebiet Seniorenarbeit stimmt dem Bebauungsplan ebenfalls grundsätzlich zu und schließt sich der Empfehlung des Seniorenrates im Wesentlichen an. Das Fachamt begrüßt die Schaffung neuer Wohnräume für alle Generationen. Damit hierbei auch ältere Menschen eine für sie geeignete Wohnform finden, sollten der Geschosswohnungsbau möglichst barrierearm erfolgen. Wichtig wäre im kompletten Wohngebiet auf Rollatorgängigkeit sowie gute Ausleuchtung der Fuß-/ Fahrradwege zu achten und einen regelmäßigen Räumdienst der öffentlichen Straßen sowie Fuß-/ Fahrradwege einzurichten.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der zukünftigen Planung eines Mehrfamilienhauses ist die Barrierefreiheit gemäß Art 48 BayBo durch den Antragssteller zu beachten. Dieser sieht die Errichtung von barrierefreien Wohnungen vor. Der Anregung wird entsprochen</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 und einen regelmäßigen Räumdienst der öffentlichen Straßen einzurichten. Nicht nur ältere Menschen profitieren von barrierefreien Zugängen und Wegen, sondern auch Eltern mit Kleinkindern und Kinderwägen, gerade auf dem Weg zum Spielplatz sowie auch zum ÖPNV oder zu Nahversorgern.</p> | <p>Bei der zukünftigen Planung eines Mehrfamilienhauses ist die Barrierefreiheit gemäß Art 48 BayBo durch den Antragssteller zu beachten. Dieser sieht die Errichtung von barrierefreien Wohnungen vor. Der Anregung wird entsprochen.</p> |
| <p>Grundsätzlich ist Wert zu legen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine sichere Geh- und Radweganbindung, mit entsprechend barrierefreier Schaffung von Übergängen. • eine gute fußläufige Anbindung an den ÖPNV sowie an die Nahversorger, wenn möglich. • die ausreichende Ausstattung mit Beleuchtung, • geräumte öffentliche Straßen und Gehwege, • die Errichtung von Ruhebänken, • ausreichende Parkmöglichkeiten | <p>Die Anbindung erfolgt über eine Nebenstraße mit geringem Verkehr und Gehwegen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden, Ruhezonen ergeben sich auf dem Grundstück.</p> <p>Für Parkplätze sind in der neuen Planung in einer Tiefgarage vorgesehen. Besucherparkplätze sind u.a. auf dem Igelsdorfer Weg vorhanden und werden gemäß Vorgaben eingepplant</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| EFÖB 2025 | |
| Amt 22 – Amt für Senioren und Soziales (über Ref. 2, 11.12.2025) | |
| <p>Das Amt für Senioren und Soziales (SG Seniorenarbeit) und der Seniorenrat verweisen auf die Stellungnahme vom 18.03.2020.</p> <p>In Ergänzung regen wir im Rahmen des Bebauungsplans die Schaffung einiger barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnung im Bauprojekt an, der Bedarf für geeignete Wohnungen in Schwabach ist sehr groß. Aufgrund der Lage des betreffenden Grundstücks wird darüber hinaus ange-regt, für einen größtmöglichen Lärmschutz für die zu errichtenden Woh-nungen zu sorgen. Trotz der bestehenden Lärmschutzwände zur BAB 6 muss in Anbetracht des dort vorherrschenden Verkehrs mit erheblicher Lärmbelästigung für die Anwohner rund um die Uhr gerechnet werden.</p> | <p>Das Mehrfamilienwohnhaus wird mit einem Aufzug versehen, so das be-hindertengerechte Wohnungen möglich sein sollten.</p> |
| EFÖB 2025 | |
| Amt 31 - Liegenschaftsamt (25.11.2025) | |
| <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des oben bezeichneten Bau-leiplanentwurfs wurde das Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförde-rung mit Schreiben vom 07.11.2025 über die Möglichkeit der Abgabe ei-ner Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Dazu wird wie folgt Stellung ge-nommen:</p> | |
| <p>Bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Abstandsflächen, bestehen keine Bedenken</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |
| <p>Es wird auf die mit den nordwestlich angrenzenden städtischen Wald-grundstücke Fl. Nrn. 1332, 1310 verbundenen Gefahren (z. B. umstür-zende Bäume insbesondere bei Sturmereignissen,...) hingewiesen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt. Baumschutz wurde geprüft.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| EFÖB 2025 | |
| Amt 42 - Bauordnung (12.12.2025) | |
| Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Von Seiten des Bauordnungsamtes bestehen keine Bedenken. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| FÖB 2020 | |
| Amt 44 – Tiefbauamt (05.02.2020) | |
| <p>1. <u>Sachgebiet Stadtentwässerung</u> Nach der hydrodynamischen Kanalnetzrechnung des Ortsteiles Vogelherd beträgt für die Flur-Nr. 1332/2 (kath. Pfarrkirchenstiftung St. Sebald) der max. Versiegelungsgrad nur 35 %; für die Flur-Nr. 1332/1 (Igelsdorfer Weg 12 und 12a) beträgt dieser max. 50 %. Die vorliegende Erschließungsplanung mit zwei privaten Erschließungswegen stellt eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs dar. Aufgrund der Überschreitung sind analog zur Bebauung „sozialer Wohnungsbau Schwalbenweg“ Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich. Die Festlegung der Rückhaltevolumina erfolgen im Zuge der einzelnen Genehmigungsverfahren.</p> | <p>Aktuell sieht die zukünftige neue Planung einen geringen Grad an Versiegelung vor. Die Versiegelung des Grundstückes durch Gebäude, Parkplätze und Gehwege liegt derzeit deutlich unter 50%. Ein Entwässerungsantrag mit möglichen Regenrückhaltemaßnahmen wird im Zuge eines Baugenehmigungsantrages geplant, bemessen und beantragt.</p> |
| <p>2. <u>Sachgebiet Straßen-, Brücken-und Ingenieurbau</u> Da die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf geplanten Erschließungsstraßen als Eigentümerwege vorgesehen sind, geben wir lediglich Empfehlungen für deren Gestaltung und Herstellung ab. Die Straßenbreite, wie auch der Wendehammer sollten gern. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgelegt werden. Durch die Anordnung der Stellplätze wird eine Fahrgasse mit 6 m Breite zum Ein-und Ausparken empfohlen. Der Straßenoberbau sollte nach RStO 12 bemessen werden; der Fahrbahnbelag kann sowohl als Asphalt-, wie auch als Pflasterbefestigung ausgeführt werden. Auf ausreichend dimensionierte Straßenentwässerungseinrichtungen muss geachtet werden; ob eine (Teil-)Versickerung vor Ort oder die Ableitung in einen öffentlichen Kanal erfolgen kann bzw. muss, ist mit unserem Sachgebiet Stadtentwässerung zu klären.</p> | <p>Die Verkehrsfläche wurde in Abweichung zum letzten Entwurf erheblich verkleinert (siehe Planung).</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|---|
| <p>Auflagen unsererseits gibt es für die Herstellung der Gehwegüberfahrten, die für die neuen Zufahrten zum geplanten Areal hergestellt werden müssen: Die erforderlichen Umbauarbeiten des vorhandenen Gehweges sind im Detail mit A.44 abzustimmen und werden durch die Straßenausbaustandards der Stadt Schwabach definiert. Der Vorhabenträger muss demnach über eine entsprechende Vereinbarung o.ä. zur Beachtung dieser Auflagen verpflichtet werden und die Baukosten übernehmen.</p> | <p>Auflagen, wie Gehwegsüberfahrten etc. sind durch den Investor/Bauherrn abzuklären und gemäß Vorgaben zu realisieren.</p> |
| <p>EFÖB 2025</p> | |
| <p>Amt 44 - Tiefbauamt (03.12.2025.2025)</p> | |
| <p><u>Sachgebiet Brücken- und Ingenieurbau</u>: ohne Einwände</p> | |
| <p><u>Sachgebiet Stadtentwässerung</u>: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entwässerungstechnisch über die öffentliche Mischwasserkanalisation im Igelsdorfer Weg erschlossen. Im abwassertechnischen Entwurf ist das Plangebiet zur Mischwassereinleitung (Einzugsgebiet RUB Süd-Ost) berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung wird abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Nach den vorliegenden Planunterlagen erhöht sich der Anteil der überbauten Fläche gegenüber dem Bestand. Daher ist auch mit einer Zunahme der Regenwasserabflüsse aus dem Geltungsbereich zu rechnen. Die zu bebauende Fläche ist grundsätzlich im Trennsystem und im Weiteren über eine gemeinsame Mischwasserableitung in den öffentlichen Kanal zu entwässern. Bereits vorhandene Ableitungen aus der bestehenden Grundstücksentwässerung können dabei unter der Voraussetzung ausreichenden hydraulischen Leistungsvermögens sowie Dichtigkeit weiter genutzt werden. Soweit erforderlich sind die vorhandenen Anlagen bedarfsgerecht zu ertüchtigen. Dabei kann Schmutzwasser ungedrosselt,</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherrn für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt. Eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt hat im Vorfeld zu erfolgen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|---|---|
| <p>aber gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal gesichert, in bestehende Mischwasserkanäle eingeleitet werden.</p> <p>Die Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung (z. B. ortsnahe Versickerung, Dach-/Fassadenbegrünung, Schaffung von Verdunstungsflächen, Regenwassernutzung, usw.) sind maximal auszuschöpfen. Der anstehende Baugrund ist hinsichtlich seiner Sickerfähigkeit gutachterlich zu bewerten. Sofern eine ortsnahe Versickerung nicht realisierbar ist, gilt gemäß der hydraulischen Kanalnetzberechnung ein maximal zulässiger Abflussbeiwert $\psi = 0,4$ (abflusswirksame Fläche Wohnbebauung). Bei Überschreitung dieses Werts sind private Regenrückhaltemaßnahmen nach Arbeitsblatt DWA-A 117 mit einem maximalen Drosselabfluss von 2 l/s erforderlich. Rückhalteräume müssen sich unmittelbar nach einem Regenereignis wieder selbsttätig über eine Drosseleinrichtung entleeren, damit sie für ein folgendes Regenereignis wieder zeitnah zur Verfügung stehen. Ein Notüberlauf aus dem Regenrückhaltebecken ins öffentliche Kanalnetz wird zugelassen. Für das Plangebiet ist bei einer abflusswirksamen Fläche von > 800 m² mit der objektbezogenen Entwässerungsplanung ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-1 OO/ DWA-A 138 zu führen. Die Entwässerungsanlage ist so zu bemessen, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Die Ableitung von Oberflächenabflüssen auf öffentliche Flächen und/oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.</p> | <p>Der Abflußbeiwert ist einzuhalten.</p> |
| <p><u>Sachgebiet Straßenbau:</u></p> <p>In den vorliegenden Unterlagen findet sich keine Regelung zur Zufahrt der Tiefgarage. Die Teilfläche aus Flur-Nr. 1309 ist nicht ausgebaut, die Zufahrt ist aktuell nicht gesichert.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägungstabelle wird dem Bauherren für eine Bearbeitung im Zuge des weiteren Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p> |
| <p><u>Sachgebiet Tiefbauverwaltung:</u></p> <p>Ohne Einwände</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Abwägungsvorschläge</u> |
|--|--|
| FÖB 2020 | |
| Amt 45 – Baubetriebsamt (06.02.2020) | |
| <u>GaLaBau</u> Keine Rückmeldung | Es liegt keine Rückmeldung vor. |
| <u>Gärtnerei</u> Keine Rückmeldung | Es liegt keine Rückmeldung vor. |
| <u>Baumpflege</u> - An der Ostseite von der geplanten Bebauung stehen 3 für das Ortsbild wichtige Eichen, diese sind markiert. Baumerhalt prüfen. - An der Westseite der geplanten Bebauung steht ein gesunder Eichenbestand. Diese sind größtenteils markiert. Möglichen Baumerhalt prüfen. | Der zukünftige neue Bebauungsplanentwurf sieht nur relativ geringe Eingriffe in die bestehende Natur vor (siehe Planung). So werden möglichst viele der schützenswerten Bäume erhalten. |
| <u>Bauhof</u> Bei den Einfahrten muss der Gehweg angepasst und verstärkt werden. Die Müllabfuhr erfolgt entlang der Igelsdorfer Straße. Es müssen Stellflächen für die Mülleimer vorgesehen werden. | Maßnahmen, wie Gehwegsverstärkungen, Stellplätze für Müllbehälter, etc. sind durch den Investor/Bauherren abzuklären und gemäß Vorgaben zu realisieren. |
| EFÖB 2025 | |
| Amt 50 – Amt für Mobilität und Klimaschutz (09.12.2025) | |
| <u>Sachgebiet Verkehrsplanung:</u> Das Begegnen von zwei Fahrzeugen auf der Rampe ist nicht möglich. Eine Behinderung durch wartende Fahrzeuge auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist auszuschließen. Daher ist aus verkehrsplanerischer Sicht eine punktuelle Aufweitung der Zufahrt zur TG im Bereich des Igelsdorfer Wegs erforderlich. Die Planungen sind erneut vorzulegen. Eine Überdachung der Fahrradabstellplätze ist wünschenswert. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird an den Investor weitergegeben. Eine Anpassung der Rampenbreite bzw. ggf. eine Ampelanlage wird geprüft und mit dem Amt 50 abgestimmt. |

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Biodiversität:

Vermeidung der Fallenwirkung für Kleintiere, Einfriedungen

Zum Schutz von Kleintieren ist bereits in der Erschließungsphase darauf zu achten, dass die Entstehung von Situationen und Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Igel) verhindert wird. Darunter fallen z. B. offene Baugruben, Fallrohre und Lichtschächte, Tiefgaragen-Einfahrten und Abflusrrinnen. Einfriedungen sind für bodenlebende Tiere passierbar, also entweder offen, sockellos und lebend (Hecke) zu gestalten oder Sockel von geschlossenen Einfriedungen müssen alle 10 m unterbrochen sein (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Wildtierangepasste Beleuchtung (§ 9 Abs. I Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 NatSchG)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher und nachtaktiver Tierarten (z.B. Insekten, Vögeln und Fledermäusen) sind für Außenbeleuchtungsanlagen ausschließlich insektenschonende, vollständig geschlossene LED-Leuchten mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000 K zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass der Lichtstrom nach unten ausgerichtet ist und die Beleuchtung angrenzender Grünstrukturen, Gewässer oder Lebensstätten vermieden wird. Ferner sind Dunkelräume vor allem im Übergangsbereich zum angrenzenden Grünzug im Südwesten zu erhalten (z. B. durch Abschalten/Dimmung der Beleuchtung ab 22:00 Uhr oder bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird an den Investor weitergegeben.