

Markt Schwanstetten

**Flächennutzungsplans, 12. Änderung
 Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Postauslauf am 27.04.2015

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
1.	Landratsamt Roth Sachgebiet Bauwesen Weinbergweg 1 91154 Roth	26.05.15	<p>A) Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ <u>naturschutzfachliche Anmerkungen:</u> Zur Beurteilung, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Belange berührt sind, ist die Vorlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) notwendig. Der Umfang der saP ist mit der UNB abzustimmen.</p> <p>Nr. 3.7 Einfriedungen: Zur Förderung des Biotopverbunds im Siedlungsbereich (Gewährleistung der Wandermöglichkeiten von Kleintieren), sollten sockellose Zäune festgesetzt werden. Die Einfriedung sollte einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen.</p> <p>Grünordnung (<u>textl. Festsetzungen</u>): 3. Folgende Festsetzung sollte ergänzt werden: „Um die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sicher zu stellen, ist mit den jeweiligen Antragsunterlagen (z. B.: Bauantrag/Freistellungsverfahren) ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.“</p> <p>Nr. 4.3: Es ist zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen zu unterscheiden. Insbesondere ist darzustellen, ob die festgesetzte Ortsrandeingrünung an der westlichen und südlichen Grenze des Planungsgebiets auf privatem oder öffentlichem Grund umgesetzt werden soll.</p> <p>Das hier festgesetzte Pflanzgebot für Hochstämme (drei Bäume pro angefangener 250 qm Grundstücksfläche) ist h. E. aus Platzgründen schwer umsetzbar. Ggf. ist zu ergänzen, dass die Pflanzung von Hochstämmen zumindest teilweise in die Heckenanlage integriert werden kann. Eine Konkretisierung ist erforderlich.</p> <p>Nr. 4.4: Die Standorte der im Straßenbegleitgrün festgesetzten Pflanzgebote für Gehölzgruppen gemäß Artenliste B (Sträucher) sind konkret festzulegen (z. B. Darstellung im Plan).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde zwischenzeitlich beauftragt. Die Ergebnisse sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) wurden in den Entwurf des Bebauungsplans integriert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Zur Sicherung der ökologischen Durchgängigkeit wird festgesetzt, dass Zaunsockel unzulässig sind sowie, dass der lichte Raum zwischen Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberkante mindestens 10 cm betragen muss.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine textliche Festsetzung entsprechend der Stellungnahme zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahrens aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Ortsrandeingrünung ist als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die Zeichenerklärung Planzeichnung wird dementsprechend redaktionell geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung für Pflanzmaßnahmen innerhalb der für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen öffentlichen Grünfläche wird wie folgt geändert: „(..) Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum der I. Wuchsklasse oder zwei Obst- oder Laubbäume der II: Wuchsklasse zu pflanzen. Hochstämme können in Heckenpflanzungen integriert werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Pflanzgebote werden im Entwurf des Bebauungsplans konkretisiert.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
			Nr. 4.5: Um eine gute Gehölzentwicklung zu gewährleisten, ist für Bäume im Bereich von Parkflächen gemäß RAS-LP (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege) ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m ³ pro Baum erforderlich. Dies sollte ergänzend festgesetzt werden.	Der Anregung wird gefolgt. In die Festsetzungen des Bebauungsplans wird aufgenommen, dass für Pflanzungen von Bäumen im Bereich von Kfz-Stellplätzen einen Wurzelraum von mindestens 12 m ³ vorzusehen ist. In die Begründung werden Hinweise auf die in der Stellungnahme genannten einzuhaltenden technischen Regeln aufgenommen.
			<u>Begründung:</u> Kap. A.6.8.2 Artenliste A: Die Rosskastanie zählt nicht zu den heimischen Baumarten und ist aus der Artenliste herauszunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Rosskastanie entfällt aus der Artenliste heimischer Baumarten.
			<u>Anmerkungen zum Umweltbericht:</u> Kap. B.3.1.2 Schutzgut Boden: Auf Grund der festgesetzten GRZ von 0,4 (Einstufung "hoher Nutzungsgrad" gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ist die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als "mittel" einzustufen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend geändert.
			Kap. B.4.2.2: Festlegung des Ausgleichsbedarfs; Eingriffsbilanzierung: Die im Nordwesten des Planungsgebiets liegende kleinere Teilfläche ist als "bisheriger Ortsrand mit Grünstrukturen" in die Kategorie II (Matrix des Leitfadens) einzustufen und entsprechend mit dem Faktor 0,8 zu bilanzieren.	Der Anregung wird gefolgt. Die gegenständliche Fläche wird entsprechend der Stellungnahme in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.
			Kap. B.4.2.3 Ausgleichsflächen: Mit der Abbuchung der Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 306, Gemarkung Schwand, aus dem Ökokonto des Markts Schwanstetten besteht Einverständnis. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen für den Artenschutz sowie die extensive Grünlandnutzung sind zu konkretisieren.	Der Anregung wird gefolgt. Im Entwurf des Bebauungsplans wurden die Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz sowie für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen entsprechend konkretisiert. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen werden im Rahmen der saP konkretisiert.
			Die festgelegte Ausgleichsfläche ist nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, zu melden.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			<u>Anmerkungen Tiefbau (Lage an RH 2):</u> Am nördlichen Rand des Baugebietes verläuft zwischen Kreisstraße und Baugebiet ein 2,50 m breiter Radweg. Die Erschließung einzelner Grundstücke direkt in die Kreisstraße würde in erheblichem Maße zu Konfliktsituationen zwischen dem Radverkehr und den Grundstücksausfahrten führen. Es sollte daher geprüft werden, ob diese Konfliktsituation durch eine innerörtliche Erschließung der Grundstücke vermieden werden kann. Ansonsten wäre zu fordern, dass nur vorwärts in die Kreisstraße eingefahren werden kann und entsprechend z. B. mit Verkehrsspiegeln die Sicht zu den Radfahrern verbessert wird.	Der Anregung wird gefolgt. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplans sieht zur Vermeidung von Konfliktsituation keine Ausfahrten mehr von den Grundstücken in die Kreisstraße vor.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
			Die Erschließungsstraße ist mit Einmündungsradien von 12 m in beide Richtungen an die Kreisstraße anzuschließen und auf eine Länge von mind. 30 m staubfrei zu befestigen.	Der Anregung wird gefolgt. Bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans sah ausreichende, entsprechend der Ausführungen der Stellungnahme dimensionierte Einmündungsradien vor. Dies wird beibehalten. Es ist geplant, die Erschließungsstraße zu asphaltieren. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.
			Das Sichtdreieck zum Geh- und Radweg hat mindestens 3 m auf 30 m zu betragen.	Der Anregung wird gefolgt. Bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans hat eine entsprechende Freihaltung der Sichtbeziehungen ermöglicht bzw. vorgesehen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.
			Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der angrenzenden Straße nicht zugeführt werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.	Kenntnisnahme. Es sind keinerlei Vorhaben oder Maßnahmen geplant, die zu einer Beeinträchtigung der Straßenentwässerung der Kreisstraße führen könnten. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.
			Der Verkehr auf der vorbeiführenden Kreisstraße RH 2 darf durch die Bauarbeiten nicht behindert werden. Für alle Schäden, die dem Straßenbaulastträger oder Dritten im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, haftet der Bauwerber. Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) kenntlich zu machen. Die hierzu notwendige verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Gemeinde wird die Bauwerber entsprechend der Stellungnahme informieren.
			Für die Benutzung der Kreisstraße mit Anschlussleitungen aller Art ist ein besonderer Gestattungsvertrag mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzuschließen.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			Die vorhandenen Betonspitzrinnen bzw. Granitleistensteine sind in den Zufahrtsbereichen auf 2-3 cm abzusenken, der Gehweg anzugleichen	Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.
			Der jeweilige (private) Zufahrtsbereich zur Kreisstraße ist auf eine Länge von 5,00 m staubfrei zu befestigen. Im Bereich neuer Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe zu schaffen, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf. Die straßenseitige Grundstücksgrenze ist von allen Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen. Sind aus Gründen des Einmündungsbereiches verkehrssichernde Maßnahmen (zusätzliche Beschilderung usw.) erforderlich, so sind hierfür entstehende Kosten vom Veranlasser (Bauwerber) zu tragen.	Der Anregung wird gefolgt. In der Entwurfsfassung des Bebauungsplans sind nun keine privaten Ausfahrten zur Kreisstraße mehr vorgesehen bzw. die Grundstücksgrenzen werden zur Kreisstraße als Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt.
			<u>Anmerkungen Gesundheitsamt:</u> 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.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend der Stellungnahme auf die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt sowie auf die einzuhaltenden technischen Regeln hingewiesen.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
			<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 oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Zuge der Erschließungsplanung ist das Niederschlagswasserversickerungskonzept mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Ggf. wird ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.</p>
			<p>Die Ver- und Entsorgung des im Betreff genannten Gebietes ist durch den Anschluss an benachbarte Gebiete als sicher zu beurteilen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein</p>	<p>Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>
			<p><u>wasserrechtliche Anmerkungen:</u> Festsetzungen: Die Ziffer 5.3 ist dahingehend zu ergänzen, dass eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserversickerung nur möglich ist, wenn die Vorgaben der NWFreiV i.V. m. der TrenGW eingehalten werden. Begründung: Die Ausführungen unter A6.10.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung sind ebenfalls um den Hinweis zu ergänzen, dass eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserversickerung nur möglich ist, wenn die Vorgaben der NWFreiV i. V. m. der TrenGW eingehalten werden.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die genannten Verordnungen sind unabhängig vom Bebauungsplan stets einzuhalten. Ein Erfordernis für eine entsprechende Festsetzung kann nicht erkannt werden. In den Bebauungsplan (Planzeichnung und Begründung) wird ein Hinweis auf die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i. V. m. den technischen Regeln der TrenGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) aufgenommen.</p>
			<p><u>sonstige Anmerkungen:</u> Das Baugebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Kreisstraße RH 2 an. Welche Lärmauswirkungen durch den Verkehr auf das Baugebiet ausgehen (insbesondere im Bereich der direkt angrenzenden Bebauung) und welche Maßnahmen gegebenenfalls erforderlich wären ergibt sich aus den Unterlagen nicht. Dies muss noch näher untersucht und entsprechend in der Begründung dargelegt bzw. - soweit erforderlich - in der Satzung berücksichtigt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag wird bis zur Billigung des Planentwurfes ergänzt! [Die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung wurde zwischenzeitlich beauftragt und wird zurzeit durchgeführt. Diese Gutachten wird bis zur Billigung des Planentwurfes vorliegen; die ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden dann noch in den Planentwurf integriert.]</p>
			<p>Soweit dem Landratsamt bekannt befindet sich auf dem östlich angrenzenden Schulgelände ein Hartplatz, der außerhalb der Schulzeit auch der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung steht. Dies ist in den vorliegenden Unterlagen bisher auch nicht berücksichtigt.</p>	<p>Beschlussvorschlag wird bis zur Billigung des Planentwurfes ergänzt! [Die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung wurde zwischenzeitlich beauftragt und wird zurzeit durchgeführt. Diese Gutachten wird bis zur Billigung des Planentwurfes vorliegen; die ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden dann noch in den Planentwurf integriert.]</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
			<p>Entsprechend dem Stand der Abfalltechnik werden im Landkreis zur Abholung grundsätzlich 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer Länge von 11,5 m eingesetzt, die an die Erschließungsstraßen gewisse Anforderungen stellen (Lichtraumprofil 3,50/4,20 m) und unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften eine Wendemöglichkeit mit einem Wendekreisdurchmesser von 20 m. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so sind Sammelplätze an geeigneter Stelle vorzusehen, zu denen die Behältnisse am Tag der Abholung verbracht werden müssen. Auf die zwingende Nutzung eines Sammelplatzes sind die Eigentümer/Nutzer hinzuweisen.</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			<p>Der im Bebauungsplan vorgesehene Wendehammer im Süden der Haupterschließungsstraße erfüllt die o. g. Voraussetzungen, nicht jedoch die vorgesehenen Stichstraßen, sodass für die nicht direkt an der Haupterschließung liegenden Grundstücke „Sammelplätze“, die von Müllfahrzeugen angefahren werden können, vorzusehen sind. Die im Süden dargestellte Fläche erscheint für alle betroffenen Grundstücke als nicht ausreichend (auch wegen Entfernung). Die Eigentümer/Nutzer der betroffenen Grundstücke sind auf die zwingende Nutzung der Abstellplätze am Tage der Abholung hinzuweisen. Ziffer 1 der Hinweise wäre insoweit zu ändern (auch bezüglich „Stichstraße“).</p>	Der Anregung wird gefolgt. Vorgesehen ist, dass die Anwohner der nach Westen reichenden Stichstraßen ihre Müllbehältnisse an der Erschließungsstraße am jeweiligen Termin zur Abholung abstellen. Hierauf werden die Eigentümer/Nutzer der betroffenen Grundstücke durch die Verwaltung hingewiesen. Eine explizite Ausweisung weiterer Abstellfläche für Müllbehältnisse ist nicht geplant.
			In der Präambel zur Satzung sind die aktuellen Fassungen zu berücksichtigen. [...].	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Präambel der Satzung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.
		22.05.15	<p>B) 12. Änderung des Flächennutzungsplans Zur besseren Lesbarkeit sollte in den Ausschnitten des Flächennutzungsplanes die Art der Nutzung auch durch die entsprechende literale Kennzeichnung angegeben werden (z.B. „W“, „M“). Dies erleichtert die Les- und Beurteilbarkeit im Hinblick auf mögliche Probleme bei aneinandergrenzenden unterschiedlichen Nutzungen. In der Begründung sollte auch auf die Lage im Einwirkungsbereich der Kreisstraße RH 2 eingegangen werden (Lärmeinwirkungen im Änderungsbereich?)</p>	Der Anregung wird gefolgt. Die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Bauflächen werden entsprechend der Stellungnahmen mit Buchstaben gekennzeichnet; die Begründung wird um Ausführungen zur Lage des Baugebietes im Einwirkungsbereich der Kreisstraße ergänzt.
2.	Regierung von Mittelfranken Höhere Landesplanungsbehörde Promenade 27 91522 Ansbach		<p>B) 12. Änderung des Flächennutzungsplans Der Änderungsbereich der 12. FNP-Änderung schließt an eine innerörtliche Grünfläche an; eine künftige Wohnbebauung unterbricht vorhandene Beziehungen zur freien Landschaft. Es wird angeregt, im Rahmen einer Standortalternativenprüfung Möglichkeiten zu untersuchen, diese Frei- und Grünflächenstruktur zu erhalten. Zudem sollte der Umweltbericht um eine Auseinandersetzung mit den Wohnbauflächenpotenzialen südlich des Änderungs- / Geltungsbereichs ergänzt werden.</p>	Der Anregung wird gefolgt. In der Marktgemeinde Schwanstetten besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland, der kein ausreichendes Baulandangebot gegenübersteht. Gleichzeitig soll die künftige Siedlungsentwicklung in den größeren Ortsteilen der Marktgemeinde erfolgen. Die Flächenbevorratung des Marktes Schwanstetten ermöglicht es derzeit nicht, in einem angemessenen Zeitrahmen ein Flächenangebot für Wohnnutzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde in Bezug auf die Siedlungsentwicklung zu schaffen.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
			<p>den. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht können bei Beachtung bzw. Berücksichtigung dieser Hinweise zurückgestellt werden.</p>	<p>Nach einem aufwendigen Abstimmungsprozess ist es gelungen, mitwirkungsbereite Grundstückseigentümer in einer für Wohnbauzwecke grundsätzlich geeigneten Lage zu gewinnen, die bereit sind, ihren Grundbesitz einer Bebaubarkeit zuzuführen; zum Teil sind diese selbst bauwillig.</p> <p>Die Baufläche, die parallel mit einem Bebauungsplan überplant wird, umfasst im Norden und Süden Flächen, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Miteinbezogen wird eine dazwischenliegende landwirtschaftliche Fläche, die direkt an den östlich gelegenen Friedhof angrenzt. Diese vorhandenen Frei- und Grünflächenstruktur wäre im Grundsatz zu erhalten.</p> <p>Bei einem Verzicht auf die Überplanung dieser landwirtschaftlichen Fläche würde jedoch nur noch der nördliche Teil des Baugebietes einer Bebauung zugeführt werden können, da eine Erschließung des südlichen Teiles nach Westen zum gegenwärtigen Zeitpunkt und bis auf Weiteres nicht möglich sein wird. Die Überplanung der Landwirtschaftlichen Fläche ist insofern von immenser Bedeutung für die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und die organische Entwicklung der Marktgemeinde.</p> <p>Dem (Wirkungs-)zusammenhang zwischen Friedhof und angrenzender landwirtschaftlicher Fläche wird demgegenüber deutlich weniger Bedeutung zugemessen. Der Friedhof stellt für sich genommen vorrangig einen Ort für ein ortszugehöriges, stilles Andenken bzw. für die Trauer dar. Die Nachbarschaft zu einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche mit den hiermit verbundenen Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub) erscheint diesem Ruheort nicht förderlich. Zwar wäre hier grundsätzlich auch der Bezug zur freien Landschaft bzw. ein Blick in diese wünschenswert, dieser ist jedoch bereits heute durch die vorhandene Friedhofsmauer nicht gegeben. Auch in Bezug auf die Auswirkungen auf das ökologische Wirkungsgefüge zwischen Friedhof einerseits und landwirtschaftliche Fläche andererseits wird die Überplanung der Fläche als vertretbar erachtet, sofern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt wird, dass das künftige Baugebiet stark durchgrünt wird und Maßnahmen zur ökologischen Durchlässigkeit getroffen werden.</p> <p>Die Realisierung des Baugebietes wird weiterhin dazu beitragen, dass die in der – fußläufig erreichbaren – Ortsmitte vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie die vorhandene technische Infrastruktur und Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs im Ortsteil besser ausgelastet werden können; für den Erhalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes in der Ortsmitte kann der Zuzug neuer Einwohner im Einzugsbereich einen Beitrag leisten</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
				Andere alternative Flächenpotentiale zur Verwirklichung eines Baugebietes im Ortsteil Leerstetten im geplanten Umfang sind nicht vorhanden. In der Gesamtbetrachtung wird somit den vorgenannten städtebaulichen Zielen der Gemeinde größeres Gewicht beigemessen, als dem Erhalt der vorhandenen Grün-/Freiflächenstruktur aus Friedhof und einer landwirtschaftlichen Fläche. An der Planung wird festgehalten.
			A) Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ Fachliche Belange: Nachrichtlich wird folgende Einschätzung des Sachgebiets Naturschutz der Regierung von Mittelfranken übermittelt: "Die Ausgleichsfläche ist mit den bereits darauf durchgeführten Maßnahmen unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gem. Art. 9 Satz 4 BayNatSchG zu melden. Dieser Hinweis ist auch in den Satzungstext mit aufzunehmen. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange sollte im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch ein Fachbüro mit entsprechenden faunistischen Kenntnissen bearbeitet werden. Im Übrigen wird auf die Beachtung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde hingewiesen."	Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird ein Hinweis auf die erforderliche Meldung der geplanten Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster entsprechend der Stellungnahme aufgenommen.
			Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange sollte im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch ein Fachbüro mit entsprechenden faunistischen Kenntnissen bearbeitet werden. Im Übrigen wird auf die Beachtung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde hingewiesen."	Der Anregung wird gefolgt. Die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde zwischenzeitlich beauftragt. Die Ergebnisse sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) wurden in den Entwurf des Bebauungsplans integriert.
3.	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg 90041 Nürnberg	11.05.15	<u>Abwasserbeseitigung:</u> Der Bereich liegt außerhalb des Einzugsbereiches der Kläranlage Unteres Schwarzachtal. Die Flächen- und Schmutzwasserzunahme ist bei der Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie bei der Mischwasserbehandlung zu berücksichtigen. <u>Hinweis:</u> Die Kläranlage wird z.Zt. überrechnet, die Erweiterung des Einzugsgebietes ist vorab dem Kläranlagenbetreiber zu melden. Für eine separate Ableitung von Niederschlagswasser ist ggf. ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren notwendig.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Es ist beabsichtigt unverschmutztes Niederschlagswasser über eine Regenrückhaltung zu versickern. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Leistungsfähigkeit der Kläranlage in Abstimmung mit dem Kläranlagenbetreiber berücksichtigt. Für die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser wird erforderlichenfalls ein separates wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.
4.	Vermessungsamt Schwabach Theodor-Heuss-Str. 61 91126 Schwabach		Für die Grenzen des Bebauungsplangebietes liegen zum Teil nur ungenaue Koordinaten vor. Es wird dringend empfohlen, vor Detailplanungen und Absteckungen in diesen Bereichen die Grenzen feststellen zu lassen. Die frühzeitige Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern beschleunigt den Eintrag in die öffentlichen Bücher. Die Durchführung einer Umlegung nach dem BauGB wäre möglich.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgt eine Feststellung der nicht abgemarkten Grundstücksgrenzen. Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
5.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4	./.	./.	./.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
	80539 München			
6.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Nürnberg Burg 4 90403 Nürnberg	07.05.15	Ohne Hinweise und Einwendungen.	./.
7.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Roth Münchener Str. 67 91154 Roth	./.	./.	./.
8.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Johann-Strauß-Str. 1 91154 Roth	11.05.15	Bereich Landwirtschaft: Auf Fl.Nr. 181 direkt angrenzend an das Baugebiet befindet sich die Fahrsiloanlage mit ca. 170 m ³ Fassungsvermögen und der Holzlagerplatz des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes Eckstein Gerhard, Mittelsteig 4a. Sowohl die Fahrsiloanlage als auch der Holzlagerplatz wird auch zukünftig weiterbetrieben, mit entsprechenden Immissionen ist zu rechnen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Planunterlagen wird ein Hinweis auf die zu erwartenden Immissionen durch den Holzlagerplatz und das Fahrsilo aufgenommen.
			Am westlichen Rand des geplanten Baugebietes ist entlang der o.g. Ackerfläche auf Fl.Nr. 181 die Anlage einer geschlossenen 3reihigen Baum- und Strauchhecke geplant. U.a. ist auch die Pflanzung von Bäumen der I. Wuchsklasse, wie Stieleiche, Rosskastanie und Walnuss vorgesehen. Abweichend vom Grenzabstand nach AGBGB wird wegen der Gefahr überhängender Äste und eindringender Wurzeln gebeten, mit Großbäumen mindestens einen 3 Meter Abstand zur Flurstücks-grenze Fl.Nr. 181 einzuhalten. Außerdem ist die aufzupflanzende Strauchanlage so zu unterhalten, dass die angrenzende Ackerfläche im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft sauber ausgeackert und bewirtschaftet werden kann (Schwengelrecht).	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Zuge der Realisierung der Pflanzmaßnahmen wird darauf geachtet, dass Pflanzungen von Großbäumen einen möglichst großen Abstand zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche aufweisen. Die Grenzabstände nach AGBGB sind unbeschadet hiervon stets einzuhalten. In die Planunterlagen wird ein entsprechend der Stellungnahme lautender Hinweis zur Pflege der Ortsrandeingrünung aufgenommen.
			In 220 Meter westlicher Entfernung zum geplanten Wohngebiet befindet sich der Aussiedlungsstandort des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes Schröter Hermann, Hauptstr. 15. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb dessen Hofnachfolge gesichert ist und der aufgrund der beengten Hoflage im Ortskern von Leerstetten seit 1980 Zug um Zug die Aussiedlung des Betriebes betreibt. Im Jahr 2003 wurde ein Offenfrontstall für 40 Mastbullen und 12 weibliche Jungrinder in ca. 270 Meter Entfernung zum geplanten Baugebiet errichtet. Die bereits im Außenbereich vorhandenen Fahrsiloanlagen mit insgesamt 2800 m ³ Fassungsvermögen (Gras- und Maissilage) befinden sich in 220 Meter Ent-	Der Anregung wird gefolgt. Weitere weiter westlich gelegene Baulandentwicklungen sind nicht geplant.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
			<p>fernung. Die Aussiedlung des Betriebes Schröter aus dem Ortskern wird auch zukünftig durch die Betriebsinhaber Schritt um Schritt weiter verfolgt. Als nächster Wachstumsschritt ist ein zukunftsfähiger Milchviehstall am Aussiedlungsstandort Fl.Nr. 197, 199/3 der Gemarkung Leerstetten geplant. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das IMS IIB5-4641.0-011/94, nach dem ein im Außenbereich privilegiert errichteter Betrieb gegenüber einer geplanten, heranrückenden Wohnbebauung erhöhte Schutzwürdigkeit genießt. Hierbei sind auch betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollten deshalb weitere Baulandentwicklungen des Marktes Schwanstetten nicht mehr näher an den o.g. Aussiedlungsstandort heranrücken. Weitere Bedenken bestehen nicht.</p>	
9.	Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken Philipp-Zorn-Str. 37 91522 Ansbach	05.05.15	Ohne Hinweise und Einwendungen.	./.
10.	Main-Donau Netzgesellschaft Netzmanagement Hainstr. 34 90461 Nürnberg	11.05.15	<p>In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH [...] Die Bestandspläne enthalten Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Um eine genau Planung durchführen zu können sind jedoch noch weitere Information bezüglich des weiteren Straßenverlaufs im Süden erforderlich. [...]</p>	Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.
			<p>Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger</p>	Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.
			<p>Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.</p>	Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.
			<p>Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdi-</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Bebauungsplan bzw. in die Begründung des Bebauungsplans wird ein

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
			<p>scher Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht von unserer Seite kein Einwand.</p> <p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p>	<p>Hinweis auf die einzuhaltenden Abstände zwischen Baumstandorten und unterirdischen Versorgungsleitungen entsprechend der Stellungnahme aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>
11.	Deutsche Telekom Netzproduktion Hansastr. 15 90441 Nürnberg	./.	./.	./.
12.	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im unteren Schwarzachtal Schwabacher Str. 8 90530 Wendelstein	18.05.15	<p>Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im unteren Schwarzachtal (AZuS) kann dem Bebauungsplan mit Entwässerung im qualifizierten Trennsystem nicht zustimmen.</p> <p>Die Entwässerungssituation vor dem Regenüberlaufbecken Leerstetten stellt sich derzeit äußerst kritisch dar. Über- und Rückstauungen treten häufig auf.</p> <p>Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher nur eine Fläche von 0,8 ha in der Schmutzfrachtberechnung enthalten. Diese Fläche ist derzeit nicht bebaut und nicht abflusswirksam. Auch eine Entwässerung im qualifizierten Trennsystem würde die vorhandene Situation nochmals verschlechtern.</p> <p>Vor einer Zustimmung des AZuS sollte das Entwässerungskonzept als reines Trennsystem konzipiert werden, so dass keine zusätzlichen Regenabflüsse an die vorhandene Mischwasserkanalisation in Leerstetten angebunden werden.</p> <p>Der Abwasserhauptsammler des AZuS zwischen Schwand und Leerstetten verläuft westlich des geplanten Baugebietes.</p> <p>Der Verlauf des Kanals liegt dem Zweckverband im Landeskoordinatennetz vor. Der Verlauf ist im Bebauungsplan mit darzustellen, um sicherzustellen, dass ausreichende Abstandsflächen vom Abwasserhauptsammler vorhanden bleiben.</p> <p>Bei der Neubetrachtung des Entwässerungssystems wäre es auch denkbar, das anfallende Schmutzwasser direkt an den Abwasserhauptsammler abzubinden, um die Mischwasserkanalisation Leerstetten nicht zusätzlich zu belasten.</p> <p>Das Oberflächenwasser von Dach- und Straßenflächen wäre gesondert abzuleiten, rückzuhalten und zu behandeln und falls möglich zu versickern oder direkt an ein Gewässer anzuschließen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet. Es ist beabsichtigt, anfallendes Niederschlagswasser über eine ausreichend dezentral dimensionierte Regenrückhaltung zu versickern. Die Auslastungssituation des Regenüberlaufbeckens Leerstetten wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Abflussmengen für das Schmutzwasser werden im Rahmen der Erschließungsplanung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Erschließung erfolgt im reinen Trennsystem.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Abwasserhauptsammler des AZuS wird nachrichtlich in die Unterlagen aufgenommen. Mit der Planung werden ausreichende Abstandsflächen zum Hauptwassersammler eingehalten.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Option der Schmutzwasserbeseitigung direkt in den Abwasserhauptsammler wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. <i>[Bis zur Billigung des Bebauungsplanentwurfes wird ergänzt, wie die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt!]</i></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Erschließungsplanung sieht eine der Stellungnahme entsprechende Niederschlagswasserableitung vor.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
13.	ZV zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe Schafnacher Weg 7a 90530 Wendelstein	24.04.15	<p>Zur Versorgung des Baugebietes, einschl. erforderlicher Erweiterung, sind [...] umfangreiche Planungen notwendig. Die Umsetzung ist mit den Erschließungsarbeiten des Baugebietes möglich.</p> <p>Zur Umsetzung der Planung und Bauvorbereitung für die Wasserversorgungsanlagen benötigen wir einen Vorlauf von ca. drei Monaten.</p> <p>Hinweis zum Bebauungsplan: Die fünf Baumstandorte in der Zufahrt liegen auf der vorhandenen Wasserleitungstrasse. Diese Standorte können so nicht umgesetzt werden. Die Trassen der Wasserleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt sind. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im Entwurf des Bebauungsplans wurden die Baumstandorte im Straßenraum so angepasst, dass diese nicht mehr auf den vorhandenen Wasserleitungen liegen. In den Bebauungsplan bzw. in die Begründung des Bebauungsplans werden Hinweise auf die einzuhaltenden techn. Regeln bzw. die einzuhaltenden Schutzabstände und -maßnahmen aufgenommen.</p>
14.	IHK Nürnberg 90331 Nürnberg	12.05.15	Ohne Hinweise und Einwendungen.	./.
15.	Handwerkskammer für Mittelfranken Sulzbacher Str. 11-15 90489 Nürnberg	19.05.15	Ohne Hinweise und Einwendungen.	./.
16.	Kreisheimatpflegerin Dr. Annett Haberlah-Pohl Burgstall 8 91154 Roth-Eckersmühlen	./.	./.	./.
17.	Bund Naturschutz e.V. Kreisgruppe Roth Sandgasse 1 91154 Roth	./.	./.	./.
18.	LBV Kreisgruppe Roth-Schwabach Herr Ruppert Zeiner	./.	./.	./.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
	Maximilianstr. 2 91161 Hilpoltstein			
19.	Gemeinde Rednitzhembach Rathausplatz 1 91126 Rednitzhembach	28.04.15	Ohne Hinweise und Einwendungen.	./.
20.	Stadt Roth Kirchplatz 4 91154 Roth	04.05.14	Ohne Hinweise und Einwendungen.	./.
21.	Markt Wendelstein Schwabacher Str. 8 90530 Wendelstein	18.05.15	Ohne Hinweise und Einwendungen.	./.
22.	Planungsverband Region Nürnberg Hauptmarkt 16 90317 Nürnberg	26.05.15	<p>Bezogen auf die Entwicklung der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen entspricht die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen dem Ziel im Regionalplan der Region Nürnberg, nach welchem durch den Ausbau des zentralen Ortes Schwanstetten die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur erhalten und gestärkt werden soll (vgl. RP 7 A II 3.1.5.1).</p> <p>Dennoch schließt o.g. Teilfläche an eine innerörtliche Grünfläche an. „In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben" (RP 7 B I 1.4.1.2). Es wird angeregt, diesen Grundsatz im Rahmen einer weiteren Auseinandersetzung mit der Planung zu berücksichtigen. [...]</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt wie zur Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde (Ifd. Nr. 2, 1. Zeile). An der Planung wird festgehalten.</p>
23.	Staatliches Bauamt Nürnberg Flaschenhofstr. 53 90402 Nürnberg	05.05.15	Ohne Hinweise und Einwendungen.	./.
24.	Gesundheitsamt Roth Weinbergweg 10 91154 Roth	./.	./.	./.
25.	Deutsche Post Immobilienservice GmbH	./.	./.	./.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Abwägung
	Poststr. 2 90471 Nürnberg			
26.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg	26.05.15	Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. [...]	Kennntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.

aufgestellt:
 Nürnberg, 05.08.2015
 Planungsbüro TB Markert

i.A. Pauline Bolle
 dott.ssa mag. für Stadt-, Regional-
 und Umwelt-Landschaftsplanung

i.V. Matthias Fleischhauer
 Stadtplaner