

4. Änderung des Bebauungsplanes H4 "Dienstleistungspark Haag"

Auswertung und Abwägung der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

	Träger	Stellungnahme	Erläuterung	Beschlussfassung
1.	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Johann-Strauß-Str. 1 91154 Roth</p> <p>Schreiben vom 23.08.2023</p>	<p><u>Bereich Landwirtschaft:</u> Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes H4 „Dienstleistungspark Haag“ der Gemeinde Kammerstein.</p> <p><u>Bereich Forsten:</u> Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplanten Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.</p>	--	Kenntnisnahme
2.	<p>Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Roth Münchener Straße 67 91154 Roth</p> <p>Schreiben vom 14.08.2023</p>	<p>Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum o.g. Projekt wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss - sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein. 2. Etwaige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen und entschädigungslos zu dulden. Bebauer und Erwerber der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 06:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden. 3. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzflächen müssen während der Bauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. 4. Aufgrund der Tatsache, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen heute immer größer und breiter werden, dürfen den Bewirtschaftern der umliegenden Nutzflächen durch Abänderung bestehender Straßen und Wege keinerlei Einschränkung entstehen. Auch Kosten, wie insbesondere Erschließungsbeiträge, sind keinesfalls auf die angrenzenden Landwirte umzulegen. 5. Es sollte unbedingt vermieden werden, dass aufgrund einer beengten Bebauung parkende Kraftfahrzeuge den landwirtschaftlichen Verkehr und die allgemeine Verkehrssicherheit 	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Wegen sowie Zufahrten durch die Planung und während der Bauphase zu erwarten.</p> <p>Es erfolgt keine Umlage der Erschließungsbeiträge auf die angrenzenden Landwirte.</p> <p>Das Parken wird nur auf dafür gekennzeichneten Flächen gestattet.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung

		<p>beeinträchtigen. Die kann vor allem durch auf der öffentlichen Straße abgestellte KFZ eintreten.</p> <p>6. Wir bitten grundsätzlich darum, mit Flächen sparsam umzugehen. Einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.</p> <p>7. Die Entwässerung der versiegelten Fläche darf keinerlei Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke haben.</p> <p>8. Wir regen an, für etwaige arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit Landwirten) zurückzugreifen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung. Des Weiteren sind Ausgleichsflächen möglichst so anzulegen, dass Landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen auch weiterhin möglich bleibt oder ein Ausgleich in Geld seitens des Vorhabenträgers anstelle der Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt. Es ist ferner darauf zu achten, dass Flächen nicht dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar gemacht werden.</p> <p>Wir bitten Sie die o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.</p>	<p>Die BBP-Änderung mit der Erhöhung der Gebäudehöhe entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Wird gewährleistet.</p> <p>Ausgleichsflächen werden nicht erforderlich.</p>	
3.	<p>Brandschutzdienststelle LRA Roth Weinbergweg 1 91154 Roth</p> <p>Schreiben vom 14.11.2022</p>	<p>Wir möchten Sie bitten, unsere Stellungnahme weiterhin zu berücksichtigen:</p> <p>Dem o.a. Vorhaben wird unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zugestimmt:</p> <p><u>1. Zufahrten zu den Grundstücken / Gebäuden</u></p> <p>Die Zufahrtsstraßen sind nach den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.</p> <p>Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der o.a. Richtlinie auf Grundstücken angelegt werden.</p> <p>Bei einer möglichen Führung der Zufahrt über den bereits bestehenden Bereich der Fl.Nr. 650/1, Gemarkung Kammerstein, ist diese ebenfalls nach der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ vorzuhalten und auszuschildern.</p> <p>Eine Verkehrsführung nur über den „bestehenden Autohof“ wird aus Sichtweise des abwehrenden Brandschutzes kritisch gesehen. Erfahrungsgemäß sind Zufahrtswege durch Lkw's verstellt etc. Eine eindeutige und funktionierende verkehrstechnische Anbindung ist zwingend erforderlich.</p>	<p>Die Zufahrt erfolgt wie bisher über den Autohof. Im Zuge der weiteren Planungen ist mir der örtlichen Feuerwehr sowie mit dem Betreiber des Autohofes die genaue Lage abzustimmen.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung

		<p><u>2. Löschwasserversorgung</u> Für die Versorgung des o.a. Gebietes ist der Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes vom 28.09.2020 zu beachten. Insbesondere aufgrund der vorgelegten Planung und dem favorisierten Maß der baulichen Nutzung (GFZ) ist ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von mind. 96m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Höhere Werte können sich bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben ergeben. Weiterhin sind entsprechende Abstände von Löschwasserentnahmestellen zu berücksichtigen. Der erste verfügbare Hydrant soll in einem Abstand von 75 m –100 m zum Objekt vorgesehen werden. Details sind mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.</p> <p><u>3. Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr</u> Aufgrund der baulichen Höhenentwicklung und vorgesehenen Zahl der Vollgeschosse (III / VI), überschreiten diese womöglich anleiterbare Stellen von max. 8,00 m. Da die Gemeinde Kammerstein aktuell über kein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) verfügt, ist zwingend die Sicherstellung der Rettungswege (1. und 2. Rettungsweg) bei Aufenthaltsräumen, welche OKFFB über 7,00 m, gemessen vom Gelände liegen, baulich umzusetzen/vorzuhalten. Falls eine Beschaffung eines Hubrettungsfahrzeuges angestrebt werden soll, sind die hierfür erforderlichen Zu- und Durchfahrten bzw. Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu schaffen und vorzuhalten. Unabhängig davon kann in Abhängigkeit je nach Nutzung und Personenanzahl der 2. Flucht- und Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr bei Aufenthaltsräumen mit anleiterbaren Stellen bis 8,00 m Höhe, gemessen vom Gelände, erfolgen. Hierzu ist zu beachten, dass jede Nutzungseinheit mit tragbaren Leitern anleiterbar ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brüstungshöhe maximal 8m über Geländeoberfläche und - Aufstellfläche gesichert, nicht durch Nebenanlagen und/oder Bepflanzungen beeinträchtigt sind. <p><u>4. Photovoltaik-Anlagen</u> Photovoltaik-Anlagen sollen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 gekennzeichnet werden.</p> <p><u>5. Rauchwarnmelder</u> Auf die Rauchwarnmelderpflicht gem. Art. 46 der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen.</p>	<p>Nach Angabe der Gemeinde Kammerstein stehen 96m³/h nicht zur Verfügung!</p> <p>Dies muss im Zuge der weiteren konkreten Bauplanung (Brandschutzgutachten) und Erschließung noch ermittelt und angepasst werden.</p> <p>Der Brandschutznachweis und die notwendigen Rettungswege werden im konkreten Bauantrag ergänzt.</p> <p>Detailliertes Brandschutzkonzept erfolgt im Bauantrag.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>
--	--	---	---	---

4.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Am Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg</p> <p>Schreiben vom 30.08.2023</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben</p> <ul style="list-style-type: none"> • W102264156, PTI 13, BB1, Francesca Santoro vom 06.10.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. <p>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 06.10.22 wurden – soweit diese zutreffend waren – in die Planung übernommen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>
5.	<p>Landratsamt Roth Weinbergweg 1 91154 Roth</p> <p>Schreiben vom 07.09.2023</p>	<p>Zum o.g. Bauleitplanverfahren hat das Landratsamt Roth zuletzt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB Stellung genommen. Der Entwurf wurde in der Zwischenzeit überarbeitet. Unsere Anregungen im vorhergehenden Verfahrensschritt wurden dabei überwiegend berücksichtigt.</p> <p>Dem nun vorliegenden Planungsentwurf in der Fassung vom 12.04.2023 stehen öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches nicht entgegen. Der Planung wird unsererseits zugestimmt.</p> <p>Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde: Das Artenschutzrecht ist zu beachten.</p> <p>Weitere Anmerkungen sind nicht veranlasst.</p> <p>Soweit sich aus der (erneuten) Auslegung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Änderungen des vorliegenden Entwurfes ergeben, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen, kann der Satzungsbeschluss gefasst und der Bauleitplan ortsüblich bekanntgemacht werden (§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB).</p> <p>Der Bauleitplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauleitplan eingesehen werden kann.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie dabei die aktuellen Änderungen des BauGB durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben bzw. das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt.</p> <p>Nach dem Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB bzw. der Bekanntmachung der Genehmigung des FNP (Änderung des FNP) sind dem Landratsamt folgende Unterlagen vorzulegen:</p>	<p>Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1.10 und 28.2. zu erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - 2 Ausfertigungen des Bebauungsplanes mit Satzung und Begründung. Die Ausfertigungen müssen mit den Verfahrensvermerken versehen sein (s. Planungshilfen p20/21, S. 217). In Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken bitten wir die für die Regierung bestimmte Ausfertigung wieder über das Landratsamt vorzulegen. Dem staatlichen Vermessungsamt Schwabach und dem zuständigen Finanzamt sind direkt Ausfertigungen vorzulegen (s. Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21 Kapitel V 2.13 Nr. 7). - Nachweis der Bekanntmachung gem.§ 10 Abs. 3 BauGB (2-fach) (s.a. Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21 S.221) <p>Die Gemeinde Kammerstein erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.</p>		
6.	<p>N-ERGIE-Netz GmbH Sandreuthstraße 21 90441 Nürnberg</p> <p>Schreiben vom 11.08.2023</p>	<p>In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.</p> <p>Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</p> <p>Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan 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.</p> <p>Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Die Stellungnahme vom 12.10.2022, AZ:AWB02202239139, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei.</p> <p>Im Zuge der Erschließung des Gebietes müssen bei Bedarf Versorgungsanlagen neu verlegt werden.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen unsere Netzplanung Weißenburg, Herr Ponwitz unter der Rufnummer 0911 802-17816 gerne zur Verfügung.</p> <p>Wir bitten Sie 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>Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.</p>	--	<p>Kenntnisnahme und Beachtung der Bestandspläne und Hinweise</p>

7.	Planungsverband Region Nürnberg / Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg Hauptmarkt 18 90403 Nürnberg Scheiben vom 07.09.2023	Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten: Es wurde festgestellt, dass zu o. g. Vorhaben der Gemeinde Kammerstein bereits mit Schreiben vom 08.11.2022 aus regional-planerischer Sicht Stellung genommen wurde. Zu den sich aus der erneuten Auslegung ergebenden planerischen Änderungen sind keine weiteren Anmerkungen angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	--	Kenntnisnahme
8.	Regierung v. Mittelfranken Höhere Landesplanungsbehörde Postfach 606 91522 Ansbach Schreiben vom 15.08.2023	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 zu o.g. Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung: Zu dem im Auslegungsverfahren befindlichen Entwurf wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB (vgl. Schreiben RMF-SG24-8314. 01-179-10-2 vom 07.11.2022) zuletzt Stellung genommen und Hinweise zu Festsetzungen von Einzelhandelsbetrieben gegeben. Die Hinweise wurden umgesetzt. Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.	--	Kenntnisnahme
9.	Staatliches Bauamt Nürnberg Postfach 4757 90025 Nürnberg Schreiben vom 04.09.2023	Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu , wenn die Auflagen unseres Schreibens vom 11.10.2022 (Az.: S 1400-4322.2-2943) berücksichtigt werden. Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).	Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 11.10.2022 wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.	Kenntnisnahme und Beachtung
10.	Stadt Schwabach Referat für Stadtplanung und Bauwesen Albrecht-Achilles-Straße 6/8 91126 Schwabach Schreiben vom 07.09.2023	Vielen Dank für die Beteiligung an der v.g. Bauleitplanung. Die Stadt Schwabach gibt folgende Stellungnahme ab: <u>1. Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Bauordnung</u> - Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind ausschließlich bei Verfahren der Innenentwicklung anzuwenden. Da die zu überplanende Fläche außerhalb des bisherigen Siedlungsbereiches und unmittelbar an der Gemeindegrenze liegt, kann das Verfahren hier nicht angewendet werden. Inwiefern eine Rechtfertigung vorliegt durch bestehendes Baurecht, entzieht sich unserer Kenntnis. - Die Planung sieht eine Gebäudehöhe bis 25 m in Zone II vor.	Das Verfahren der Innenentwicklung wurde im Vorhinein mit dem Landratsamt Roth abgestimmt und für geeignet gehalten. Aufgrund der Vorbelastungen durch das Autobahnkreuz und bestehender	Es handelt sich nach Auffassung der Gemeinde um ein Verfahren der Innenentwicklung. Die geplante Gebäudehöhe wird beibehalten.

		<p>Hier wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes befürchtet. Im gegenüberliegenden Gewerbepark West der Stadt Schwabach (Bebauungsplan S-110-10) sind daher entlang der B 466 nur Attikahöhen von bis zu 16,00 m zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Begründung wird richtigerweise ausgeführt, dass eine Durchbindung der Erschließung auf den Erschließungsstich der Stadt Schwabach nicht möglich ist und die Erschließung über Kammersteiner Gebiet (Autohof) erfolgt muss. Im Planblatt ist dies entsprechend darzustellen. - Im Bebauungsplanentwurf ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. <p>Hier ist in keinster Weise erkennbar, welche Arten von Einzelhandelsbetrieben gemeint sind und welche Größenordnungen ermöglicht werden sollen (großflächiger Einzelhandel? Welche Sortimente?).</p> <p>Durch die fehlende Festlegung der dafür vorgesehenen Flächen und fehlender geschossweiser Festsetzungen der Nutzungen könnten hier, auch aufgrund der Sondergebietsausweisung größere und großflächige Einzelhandelsansiedlungen möglich sein. Einzelhandelseinrichtungen sollten hier generell ausgeschlossen werden, zumindest ist aber zentrenrelevanter Einzelhandel entsprechend der Schwabacher Sortimentsliste (siehe Anlage, Beschluss im Rahmen des neu aufgestellten Einzelhandels-, Zentren-, und Tourismuskonzepts der Stadt Schwabach) auszuschließen.</p> <p>Sofern Einzelhandelsnutzungen ermöglicht werden sollten, ist ein Gutachten zu erstellen, welche Auswirkungen auf den Schwabacher Einzelhandel und die damit geschützten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gastronomische Nutzungen sind entsprechend auf kleine, nur das Gewerbegebiet versorgende Betriebe zu begrenzen. - Medizinische Praxen / gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls auszuschließen, um die Versorgung in den jeweiligen wohnortnahen bzw. zentralen Standorten zu gewährleisten. - In allen Fällen ist auf die raumordnerische Funktion der Gemeinde hinzuweisen, die es ihr ausschließlich erlaubt, für die eigene Bevölkerung des Ortsteils Vorsorge zu treffen. <p>Die Lage des Standortes für diesen Zweck unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsvermeidung wird angezweifelt. Es widerspricht den raumordnerischen Zielen, dem zentralen Ort Schwabach die Grundlagen zu entziehen (gemeinsame Metropole Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Begründung ist unzureichend: es fehlen u.a. die raumordnerische Beurteilung des Standortes, die Begründung der getroffenen 	<p>gewerblicher Nutzungen eignet sich der Standort aus Sicht der Gemeinde Kammerstein für eine Gebäudehöhe bis zu 25 m, zumal dies einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden darstellt.</p> <p>Die Erschließung ist auf dem Planblatt eindeutig dargestellt.</p> <p>Vgl. hierzu Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken</p> <p>Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen BBP H4 Haag geht es nur um eine Anpassung der Geschossigkeit und der zulässigen Nutzungen, jedoch nicht um eine grundsätzliche Bebauung der Fläche.</p> <p>Diese ist bereits durch den rechtskräftigen BBP H4 Haag als Satzung beschlossen und gesichert.</p> <p>Die Regierung von Mittelfranken und der Planungsverband Region Nürnberg erheben keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--	---

		<p>einzelnen Festsetzungen, die Auswirkungen auf den Einzelhandel, die Auswirkungen auf den Verkehr, etc.</p> <p>- Die Auswirkungen des Verkehrs, insbesondere auf das Schwabacher Stadtgebiet ist gutachterlich zu untersuchen und im Planungsprozess zu berücksichtigen. Dabei sind auch die Möglichkeiten der Verkehrsvermeidung und des Klimaschutzes zu berücksichtigen.</p> <p><u>2. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)</u></p> <p>Es ist nicht erkennbar, dass die 1. Stellungnahme der UNB Schwabach zur 4. Änderung BBP H4 "Dienstleistungspark Haag" (Stellungnahme der Stadt Schwabach vom 03.11.2022) in den überarbeiteten B-Plan eingearbeitet worden ist.</p> <p>Deshalb ergeht nachfolgende 2. Stellungnahme der UNB Schwabach:</p> <p>Der geplante Dienstleistungspark grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet Schwabach und an das Landschaftsschutzgebiet LSG X der Stadt Schwabach.</p> <p>Im Bebauungsplan wird dieses direkt angrenzende LSG X in keiner Weise erwähnt oder abgearbeitet.</p> <p>Die sehr hohe Bauweise (teilweise 6 Geschosse, 25m Traufhöhe) fügt sich nach Ansicht der UNB Schwabach nicht gut in die Umgebung, insbesondere in das Landschaftsbild mit dem direkt angrenzenden LSG X auf dem Stadtgebiet Schwabach ein (siehe auch umgebende gewerbliche Bebauung Gewerbepark West, Autohof).</p> <p>Insofern fordert die UNB Schwabach die genaue Prüfung dieses Sachverhaltes mit dem angestrebten Ergebnis einer der Umgebung, dem benachbarten LSG angepassten Bebauung.</p> <p>Da die Bebauung im Landkreis Roth stattfinden soll, ist hier die UNB des Landratsamtes Roth zuständig und erhält deshalb diese 2. Stellungnahme der UNB Schwabach zur Kenntnis.</p> <p><u>3. Stellungnahme Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung</u></p> <p>Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Stadt Schwabach vom 03.11.2022 wird seitens des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung zum geplanten Vorhaben in der Gemeinde Kammerstein wie folgt erneut Stellung genommen:</p> <p>- Mit der 3. Bebauungsplanänderung "H4 Dienstleistungspark Haag" im Jahre 2006 wurden die Fl. Nrn. 65015, 65016 und Teile der Fl. Nr. 65011 der Gemarkung Haag als zusätzliches Sonder-</p>	<p>Die Bauhöhe hat keinerlei Auswirkung auf das benachbarte LSG.</p> <p>Aufgrund der starken Vorbelastung des Standortes eignet sich der als LSG erfasste Waldbestand am Geltungsbereich nicht für eine naturbezogene Erholungsnutzung und ist durch Infrastruktur und gewerbliche Nutzung geprägt, die sich grundsätzlich auch für eine höhere Bebauung eignen.</p> <p>Die zuständige UNB des Landratsamtes Roth hat keine Einwendungen erhoben und stimmt der Änderung des BBP zu.</p>	<p>Dem Einwand der Stadt Schwabach wird nicht stattgegeben.</p>
--	--	--	--	---

		<p>gebiet ausgewiesen. Die Fläche befindet sich als Sondergebiet angrenzend an den Autohof "Haag". Lt. Satzung soll das Sondergebiet zur vorwiegenden Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines Autohofes dienen.</p> <p>Diese Nutzungsabsichten lagen auch der Umgliederung der heutigen Bauflächen im Jahr 2004 von Schwabach nach Kammerstein zugrunde.</p> <p>- Die knapp 3.000 Einwohner zählende Gemeinde Kammerstein grenzt direkt an das Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach an. Gemäß Landesentwicklungsplan ist eine Gemeinde in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. Die als Grundzentrum eingestufteten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Die Voraussetzungen, Kammerstein, insbesondere den Ortsteil Haag als Grundzentrum oder gar zentralen Ort einzustufen liegen nicht vor. Folgerichtig wurde Kammerstein im Landesentwicklungsplan auch nicht als Grundzentrum dargestellt.</p> <p>Die geplante Ansiedlung von Ladengeschäften / Einzelhandel mit maximal 800 qm Einzelhandelsbetrieb!) gehört weder zu Einrichtungen eines Autohofes, noch handelt es sich bei dem Sondergebiet um eine städtebaulich integrierte Lage. Die Erweiterung des Bebauungsplans um den Bereich Ladengeschäfte / Einzelhandel ist insoweit weder begründet noch nachvollziehbar.</p> <p>- Die 4. Bebauungsplanänderung H 4 "Dienstleistungspark Haag" setzt sich in seiner Begründung in keiner Weise mit landesentwicklungsplanerischen Erfordernissen auseinander.</p> <p>Der Metropole Schwabach/Nürnberg/Fürth/Erlangen obliegt die Aufgabe, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Zu diesen Teilräumen gehört auch der Ortsteil Haag der Gemeinde Kammerstein.</p> <p>Auch die Stadt Schwabach bietet mit ihrer Handelsstruktur in nächster Nähe zum geplanten Bauvorhaben dem Konsumenten u. a. einige Küchenstudios. Eine Begründung und Rechtfertigung zu der Einzelhandelsnutzung an so extrem dezentraler Stelle ist nicht erkennbar.</p> <p>- Durch die Erweiterung des Sondergebietes um eine Einzelhandelsnutzung wird auch die Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungskonzepte des Landkreises Roth und der Metropole Schwabach / Nürnberg / Fürth / Erlangen ver-</p>	<p>Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen BBP H4 Haag geht es nur um eine Anpassung der Geschossigkeit und der zulässigen Nutzungen auf einer grundsätzlich bebaubaren Fläche.</p> <p>Die Bebauung der Fläche ist durch den rechtskräftigen BBP H4 Haag unstrittig und rechtskräftig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---	---

		<p>stärkt. Dies ist somit auch geeignet, die Versorgungssituation in der Schwabacher Innenstadt zu schwächen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Änderung des Sondergebietes widerspricht den Zielen der Raumordnung und schwächt die zentralen Lagen, insbesondere die Innenstädte. Ein Gutachten für die an dieser Stelle vergrößerten Agglomeration an der Peripherie liegt nicht vor. <p>Durch die weitere Konkurrenz auf der "Grünen Wiese" mit günstigeren Verkaufsflächen und größerem Flächenangebot inkl. kostenfreien Parkplätzen wird die Gefahr von Leerstand in den Innenstädten erhöht. Die hierdurch ausgelösten Problematiken sind gerade auch in der Kreisstadt Roth augenscheinlich wahrnehmbar. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche werden daher in der Stadt Schwabach dezentrale Lagen auch bauleitplanerisch nicht ermöglicht. Es wäre daher überaus kontraproduktiv, wenn in der Nachbargemeinde, direkt angrenzend an Schwabach dezentrale Verkaufsflächen umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll die Traufhöhe im westlichen Gebäudeteil von 3 auf 6 Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m statt 9 m sowie im östlichen Gebäudeteil mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m statt 9 m ermöglicht werden. Die bisher genehmigten Gebäudehöhen sollen somit größtenteils mehr als verdoppelt werden. Da sich das Sondergebiet angrenzend an einen max. 2-geschossigen Autohof angliedert und im Südosten an Wald und im Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen, ist ein bis zu 25 m hohes, 6-stöckiges Gebäude mehr als unverhältnismäßig wahrzunehmen. <p>Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an einen Waldbereich, der als Landschaftsschutzgebiet und Bannwald festgesetzt ist. Ein entsprechendes Bauvorhaben überragt den dortigen, besonders geschützten Waldbestandbereich und prägt unmittelbar an der Bundesstraße B466 und der BAB A6 das Landschaftsbild massiv. Entgegen der Begründung des Bebauungsplans sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild damit keineswegs als gering einzustufen. Zu den Auswirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Bannwald und das dortige Landschaftsschutzgebiet findet sich in der Begründung kein Hinweis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im nahen Gewerbepark Schwabach West wurde die Firsthöhe entlang der B466 auf max. 16m festgelegt, um eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen. Die Festlegung der Firsthöhe der 4. Änderung des Bebauungsplans H4 sollte - insbesondere aufgrund des angrenzenden Bannwaldes - unter Berücksichtigung der besseren Einbindung in das Landschaftsbild erfolgen. Derzeit ist eine solche noch nicht erkennbar. - Bei der neu anvisierten Gebäudehöhe erscheint es fraglich, ob das Rettungskonzept diesbezüglich überprüft wurde. Soweit bekannt verfügt weder die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Kam- 	<p>s.o.</p> <p>siehe Stellungnahme Regierung - Es wird gem. Stellungnahmen der Regierung von Mittelfranken und dem Planungsverband Region Nürnberg kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung gesehen und es werden keine Einwände erhoben.</p> <p>s.o.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---	----------------------

		<p>merstein, noch die freiwillige Feuerwehr des Ortsteiles Haag über eine ausreichend dimensionierte Rettungsleiter. Die Aktualisierung des Rettungskonzeptes sollte dringlichst sichergestellt werden.</p> <p>- Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes soll über den Autohof erfolgen, welcher auf der vielbefahrenen Bundesstraße B466 mündet. Zu Stoßzeiten könnte dies zu Rückstaus auf dem Autohof führen.</p> <p>Eine tatsächliche Nutzung der Zufahrt auch über den Kreisverkehr in Schwabach und der Nutzung des land- und forstwirtschaftlichen Weges Fl. Nr. 1125/4 Gem. Schwabach sollte auch durch geeignete bauliche Maßnahmen ausgeschlossen werden, ohne den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr unzumutbar zu behindern.</p> <p>- Ein gesicherter, unmittelbarer Anschluss des Plangebietes an ein funktionierendes Abwassersystem im Gemeindegebiet Kammerstein erscheint derzeit nicht gegeben. Die Kläranlage in Haag dürfte den Betrieb bis Ende des Jahres 2022 einstellen müssen. Eine Ersatzlösung ist derzeit weder vertraglich noch tatsächlich gesichert bzw. funktionsfähig umgesetzt.</p> <p>Im Übrigen wird auf unsere Stellungnahme vom 24.10.2022 verwiesen.</p> <p>Aus Sicht des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung bestehen zur 4. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan H 4 "Dienstleistungspark Haag" noch massive rechtliche und tatsächliche Hindernisse, Bedenken und Anregungen. Aufgrund der vorstehend aufgeführten fachlichen und fachrechtlichen Unvereinbarkeiten bzw. Problemstellungen ist eine Zustimmung der Stadt Schwabach zum Vorhaben nicht möglich. Die Stadt Schwabach als Trägerin öffentlicher Belange teilt deshalb für ihre Fachbehörden die Ablehnung mit und empfiehlt (nochmals), gemeinsame Gespräche zu führen.</p>	<p>Ein detailliertes Brandschutzkonzept erfolgt im Bauantrag.</p> <p>Die Gemeinde Kammerstein befindet sich derzeit in Vertragsverhandlungen mit der Stadt Schwabach über eine Überleitung des Abwassers aus Haag (inkl. BBP-Gebiet H4) zur Kläranlage der Stadt Schwabach.</p> <p>Zu diesem Punkt gab es am 14.11. eine ausführliche Besprechung mit Vertretern der Stadt Schwabach und der Gemeinde Kammerstein. Darin wurde erörtert, dass die Stadt Schwabach nur mit dem zulässigen Einzelhandel und evtl. Zulässigkeit von Arztpraxen ein Problem hat</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde Kammerstein schränkt die Größe der zulässigen Geschäfte auf Gastronomie mit Bäcker und Metzger sowie eine max. zulässige Flächengröße ein. Arztpraxen werden explizit ausgeschlossen.</p>
--	--	---	---	---

Zusammenfassung:

Abschließend wird festgestellt, dass alle Einwände, Anregungen und Empfehlungen eingehend geprüft und abgewogen wurden, die im Zeitraum der öffentlichen Beteiligung vom 11.08.2023 bis 11.09.2023 eingegangen waren.

Es wurde ein dem Einzelfall gerecht werdender Interessenausgleich unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit durchgeführt. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht.

Nach der Abwägung aller Einwendungen, unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere aber auch der Abwägung

- des Klimaschutzes
- des Natur- und Artenschutzes
- der Erschließung,
- der Nutzungsmöglichkeiten,
- des Immissionsschutzes,
- der ökonomischen Flächennutzung,
- der Baugestaltung,
- den Sozialabständen

kommt die Gemeinde Kammerstein zu dem Ergebnis, dass die Anregungen gegenüber dem Entwurf (Stand vom 12.04.2023) der 4. Änderung des Bebauungsplanes H4 "Dienstleistungspark Haag" zur Kenntnis genommen und - wo möglich - übernommen wurden.

Kammerstein, den

Wolfram Göll, 1. Bürgermeister