

STADT SPALT



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 60 „AM PLANETENWEG“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
GEM. § 10a BAUGB

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

1 Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Planungsalternativen anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Planetenweg“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung eines ca. 2.000 m² großen Grundstückes zwischen dem Planetenweg und dem südlich gelegenen Wohnbaugebiet „Maierhof“ geschaffen. Konkret ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von Geschosswohnungen in altstadtnaher Lage vorgesehen. Das Vorhaben soll durch einen Investor realisiert werden, der bereits Eigentümer des Grundstückes ist.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Hierbei wurden verschiedene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, die über den in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan festgesetzt werden konnten.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Flächen der Bayerischen Biotopkartierung sind innerhalb des Geltungsbereichs und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West) liegt etwa 250 m südlich bzw. 300 m östlich des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen sind aufgrund der umgebenden Bebauung nicht zu erwarten.

Grünordnungsplan und Artenschutz

Im Rahmen des in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplans wurde die Beeinträchtigung des Naturhaushalts auf Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Fassung vom Januar 2003) ermittelt und bewertet. Als Ausgleichsmaßnahme A1 wurde die Erweiterung einer Streuobstwiese am Südhang des „Galgenbergs“, (süd-)westlich von Spalt mit einer Fläche von 1.005 m² festgesetzt.

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden darüber hinaus die Belange des speziellen Artenschutzes nach § 44 und § 67 BNatSchG untersucht. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit und der Strukturarmut der von der Planung betroffenen Flächen konnten Vorkommen und Betroffenheit für die meisten artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet eignete sich allenfalls als Jagdhabitat für Fledermaus- und Vogelarten. Beeinträchtigungen können jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und des ausreichenden Vorhandenseins vergleichbarer Lebensräume in unmittelbarer Umgebung ausgeschlossen werden. Die Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen war nicht erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen und sonstige umweltrelevante Festsetzungen

Die Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen spiegelt sich insbesondere in den nachfolgend überblickshaft dargestellten Vermeidungs- und sonstigen Maßnahmen, die im Bebauungsplan als Festsetzungen enthalten sind, wider.

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft

Die Entwässerung der geplanten Bauflächen erfolgt im Trennsystem. Anfallendes nicht bzw. teilbelastetes Oberflächen-/Niederschlagswasser wird am nördlichen Baugebietsrand in einen vorhandenen Versickerungs- und Ableitungsgraben eingeleitet (Schonung des natürlichen Wasserhaushalts).

Flachdächer sind (sofern nicht als Dachterrasse genutzt) zu begrünen. Hierdurch wird eine dezentrale Regenwasserrückhaltung und Verdunstung gefördert und gleichzeitig ein klein-klimatischer Ausgleich geschaffen.

Die festgesetzte versickerungsfähige Flächenbefestigung privater Einfahrten und Hofflächen fördert die ortsnahe Wasseraufnahme von Niederschlagswasser.

Durch zu pflanzende Gehölze werden versiegelte Flächen (insbesondere Parkplätze) zeitweise beschattet, sodass sich die Aufheizung der Flächen im Sommer etwas reduziert.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Erholung

Die festgesetzten Pflanzungen helfen Lebensräume für störungsunempfindliche heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten). Die in den Pflanzlisten genannte Vorauswahl geeigneter Laubgehölze fördert die Bedeutung als Nist- und Nahrungshabitat für die heimische Fauna.

Mit der Verpflichtung zur Begrünung nicht genutzter Flachdächer werden ebenfalls Ersatzlebensräume geschaffen und eine optische Aufwertung der Dachflächen erzielt.

Darüber hinaus minimieren die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Gestaltung der Baukörper die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen)

Im Norden grenzen an das geplante Wohnbaugebiet verschiedene gewerbliche Nutzungen (EDEKA-Verbrauchermarkt, KFZ-Betrieb, Baustoff-Handel) sowie die Freiwillige Feuerwehr und die stark frequentierte Staatsstraße St 2223 an. Zur Prüfung und Bewältigung möglicher Immissionskonflikte zwischen den vorgenannten Lärmquellen und der geplanten Wohnnut-

zung wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein schallimmissionstechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Bauphysik W. Sorge, Nürnberg, erarbeitet.

Die Berechnungsergebnisse des Immissionsgutachtens zeigen, dass an dem zur Industriestraße hin orientierten Wohngebäude, insbesondere in den Obergeschossen, die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten werden. An der rückwärtigen, zurückversetzten Bebauung werden die maximal zulässigen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

Zur Lösung des Konfliktes wurden im immissionstechnischen Gutachten verschiedene architektonische Lösungen aufgezeigt, die mit folgendem Wortlaut als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurden (Satzung, Ziffer 1.8):

Sollten Wohngebäude mit schützenswerten Aufenthaltsräumen innerhalb der im Planblatt entsprechend gekennzeichneten Bereiche errichtet werden, sind an den betroffenen Fassaden der jeweiligen Wohngebäude folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und umzusetzen:

- Schallschutzgrundrisse (untergeordnete Räume wie Treppenhäuser, Bäder, Abstellräume usw. Richtung Schallquelle orientierend)
- Laubengangerschließung
- Festverglasung
- Schaffung von Pufferräumen vor dem betroffenen Fenster mit Hilfe von Prallscheiben
- Verglaste Balkone und Loggien (Wintergarten)
- Gegebenenfalls die Verwendung des sogenannten „Hamburger Fensters“

Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine entsprechende Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume nicht möglich ist, sind technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Fenstereinfassungen hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zur aktiven Lärminderung auszuführen.

Schutzgut Mensch (Landwirtschaftliche Emissionen / Hopfenanbau)

Südöstlich des Wohnbaugebietes grenzt auf der Fl.-Nr. 876 eine Hopfenanlage an. Aufgrund der Erfahrung aus anderen Bauleitplanungen geht die Stadt Spalt davon aus, dass bei einer ordnungsgemäßen Verwendung der zulässigen Pflanzenschutzmittel im Hopfenanbau unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis der vorhandene Abstand von 30 m zwischen geplanter Wohnbebauung und angrenzendem Hopfengarten ausreichend ist, um gesundheitsschädliche Auswirkungen ausschließen zu können. Am südöstlichen Rand des Geltungsgebietes wurde außerdem die Pflanzung einer 2-reihigen, mindestens 2 m hohen Hecke festgesetzt, um die Ausbreitung von Aerosolen über den Luftweg zu vermindern. Zusätzlich wurde im angrenzenden Bebauungsplan „Maierhof“ bereits die Pflanzung einer solchen Hecke am westlichen Rand des Hopfengartens festgesetzt.

Es wurden ausdrückliche Hinweise in die Begründung und Satzung aufgenommen, dass es im Bereich der Baugrundstücke zu landwirtschaftlichen Immissionen aus dem Hopfenanbau sowie aus der sonstigen Felderwirtschaft in der Umgebung kommen kann, die von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen sind.

Zusammenfassung des Umweltberichts

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biotoptypen mit geringer ökologischer Bedeutung.

Durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen wurden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Rahmen der Möglichkeiten minimiert. Verbleibende Beeinträchtigungen wurden durch die Erweiterung einer Streuobstwiese am „Galgenberg“ westlich von Spalt kompensiert.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichtes hinsichtlich der in Folge der Bauleitplanung zu erwartenden Auswirkungen auf die gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) zu untersuchenden (Umwelt-)Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Geologie/Boden	gering	mittel	gering	gering
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild und Erholung	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

3 Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Landratsamt Roth

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden in der frühzeitigen Beteiligung verschiedene Auflagen bezüglich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche vorgebracht. So sei die Ausgleichsfläche durch Grunddienstbarkeit und Reallasteintragungen rechtlich zu sichern und zur Erfassung im Ökoflächenkataster an das Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Die Wiese sei extensiv zu pflegen und die Pflege der Obstbäume zumindest für 25 Jahre zu garantieren. Diese Auflagen der UNB wurden vollständig in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Als sonstige Hinweise wurde von Seiten des Landratsamtes angemerkt, dass in Planblatt und Satzung kenntlich gemacht werden muss, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan) handelt. Dies wurde nach der frühzeitigen Beteiligung im Planentwurf berücksichtigt.

Des Weiteren wurde seitens des Landratsamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Abweichung von § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO (Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 75 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8) im Hinblick auf den Schutz von Grund und Boden ausführlicher zu begründen und nachteilige Auswirkungen (sowie deren Minimierung) in die Abwägung einzubeziehen seien. Dies wurde berücksichtigt und der Bebauungsplanentwurf entsprechend ergänzt. Die Begründung wurde konkretisiert und eine Festsetzung zur Nutzung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen zur Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen in die Satzung aufgenommen.

Der Anregung des Landratsamtes zu Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude wurde dagegen nicht gefolgt. Für diese Gebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig, so dass hier keine unverhältnismäßige Höhenentwicklung bei den Dächern zu erwarten ist.

Bayerischer Bauernverband

Der Bayerische Bauernverband wies in seiner Stellungnahme auf die Belange der Landwirtschaft hin. So wurde vorgebracht, dass die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden dürfen und die Bewirtschaftung -- sofern erntebedingt erforderlich -- zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein muss. Dies wurde im Rahmen der Abwägung durch die Stadt Spalt bekräftigt, führte jedoch zu keinen Änderungen am Bebauungsplanentwurf.

Darüber hinaus wurde seitens des Bayerischen Bauernverbands darauf hingewiesen, dass Lärm- und Geruchsbelästigungen hinzunehmen und entschädigungslos zu dulden seien. Dem wurde von Seiten der Stadt Spalt ebenfalls zugestimmt, ein entsprechender Hinweis auf hinzunehmende Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der Landwirtschaft war zu diesem Zeitpunkt bereits in der Bebauungsplansatzung enthalten.

Ferner regte der Bayerische Bauernverband an, grundsätzlich mit Fläche sparsam umzugehen. Dies ist durch die angestrebte, vergleichsweise hohe Baudichte im Baugebiet bereits berücksichtigt.

Für etwaigen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich solle außerdem zuvorderst auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit Landwirten) zurückgegriffen werden, um möglichst wenige landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung nehmen zu müssen. Dies wurde zur Kenntnis genommen, führte aber zu keiner Änderung der Planung. Die Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan befindet sich in einer steilen Hanglage, die für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht in Frage kommt. Durch die Anlage einer Streuobstwiese bleibt auch langfristig eine extensive landwirtschaftliche Nutzung möglich.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) begrüßte den im Bebauungsplanvorentwurf bereits aufgeführten Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen im Planungsgebiet. Hinsichtlich des reduzierten Sicherheitsabstands von 30 m zum angrenzenden Hopfengarten Fl.-Nr. 876 wurde angeregt, dass im südlichen Teil des Baugrundstückes, dessen Abstand zum Hopfengarten weniger als 50 m beträgt, die Pflanzung einer 2-reihigen, mindestens 2 m hohen Hecke am südöstlichen Rand im Bebauungsplan festgesetzt wird (analog zum angrenzenden Bebauungsplan „Maierhof“). Dem wurde Folge geleistet und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplanentwurf ergänzt.

Staatliches Bauamt Nürnberg

Das Staatliche Bauamt Nürnberg wies darauf hin, dass die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen und die fuß- und radwegemäßige Erschließung des Bauleitplangebietes sicher zu stellen sei. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass der Baulastträger der Staatsstraße keine Kosten für eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind, trägt.

Die Hinweise bzw. Auflagen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg wurden zur Kenntnis genommen bzw. waren in der Planung bereits berücksichtigt.

Kommunalunternehmen Spalt, Anstalt des öffentlichen Rechts

Das Kommunalunternehmen Spalt (KU Spalt) wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Entwässerungsplanung im Trennsystem vorzusehen und bei der Umsetzung nur in Abstimmung und Beteiligung des Kommunalunternehmens, unter Vorlage der Detailplanung, zu realisieren sei. Dies wurde berücksichtigt und zugesagt, dass bei der weiteren Vorhabenplanung eine Entwässerungsplanung erstellt und mit dem KU Spalt abgestimmt wird.

Der Empfehlung des KU Spalt zur Verpflichtung zum Einbau von Regenwasserzisternen wurde Folge geleistet und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen.

Auch der Vorschlag des KU Spalt zur Nutzung von versickerungsfähigem Material bei der Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen auf dem Grundstück wurde berücksichtigt. Zur Minimierung der Eingriffe in Grund und Boden sowie zur Reduzierung der negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass Flächenbefestigungen grundsätzlich in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen sind.

Des Weiteren wurden verschiedene konkrete Auflagen und Hinweise bezüglich der gültigen Entwässerungssatzung des KU Spalt und der Entwässerungsplanung geäußert, die im weiteren Planungsverlauf (detaillierte Vorhabenplanung) zu beachten sind, jedoch keine Änderungen am Bebauungsplanentwurf zur Folge hatten.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) Nürnberg wurde neben allgemeinen Hinweisen zur Wasserversorgung insbesondere darauf hingewiesen, dass die Neuversiegelung zu minimieren sei und ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung und Versickerung z. B. durch Gründächer, Fassadenbegrünung, Weiherflächen, Grünflächen, Pflaster mit offenen Fugen usw. anzustreben seien. Dies wurde zur Kenntnis genommen und war im Bebauungsplan bereits weitestgehend berücksichtigt (Regenwasserzisternen sind zwingend festgesetzt, Flachdächer auf Hauptgebäuden und Garagen sind grundsätzlich zu begrünen, Flächenbefestigungen sind in (teil-)durchlässiger Bauweise herzustellen, etc.).

Des Weiteren wurde empfohlen, eine Risikoabschätzung im Falle von Starkregenereignissen vorzunehmen. Dem wurde Folge geleistet, mit dem Ergebnis, dass zukünftig unbebaute Hanginzugsflächen oberhalb des Baugebiets nicht mehr vorhanden sind, so dass das Überflutungsrisiko bei Starkregen vergleichsweise gering ist. Die ausführlichen Aussagen zur Risikoabschätzung wurden in den Bebauungsplanunterlagen entsprechend ergänzt.

Nach der Berücksichtigung der Stellungnahme des WWA Nürnberg aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgten im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwendungen oder Anregungen mehr.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe

Seitens des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (ZV-RBG) wurde mitgeteilt, dass der nach der DVGW-Richtlinie W 405 vorgeschriebene Löschwasserbedarf für den erweiterten Grundschutz in Wohnbaugebieten von 96 m³/h im Geltungsbereich bereitgestellt werden könne. Dies wurde von der Stadt Spalt zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass ein über den erweiterten Grundschutz von 96 m³/h hinausgehender Bedarf im Baugebiet nicht zu erwarten sei.

Der vom ZV-RBG geforderte Hinweis, dass bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich von Rohrleitungen nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten sei, war bereits in den Bebauungsplanunterlagen vorhanden.

Weitere Hinweise des ZV-RBG zur Wasserabgabesatzung im Hinblick auf Zisternennutzung und zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz wurden zur Kenntnis genommen, hatten jedoch ebenfalls keine Auswirkungen auf die Planung bzw. Planungsänderungen zur Folge.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom brachte allgemeine erschließungstechnische Hinweise vor, welche zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet wurden. Die Telekom sollte im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eingebunden und frühzeitig über die geplanten Maßnahmen informiert werden.

Der von der Telekom gewünschte Hinweis auf die Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen war bereits unter Ziffer 4.1 der Bebauungsplansatzung enthalten. An dieser Stelle wurde zusätzlich ein Hinweis auf eine erforderliche Leitungszone für die Telekom ergänzt.

N-ERGIE Netz GmbH

Die N-ERGIE brachte ebenfalls allgemeine erschließungstechnische Hinweise vor, welche zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet wurden. Die N-ERGIE sollte im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig informiert und eingebunden werden. Der von der N-ERGIE (wie auch von der Telekom) geforderte Hinweis auf die Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen war bereits unter Ziffer 4.1 der Bebauungsplansatzung enthalten.

Keine Einwendungen bzw. lediglich allgemeine Hinweise wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband Region Nürnberg
- Reg. v. Mfr., Höhere Landesplanungsbehörde
- Reg. v. Mfr., Luftamt Nordbayern
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Roth
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien
- Immobilien Freistaat Bayern
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Handelsverband Bayern e.V.
- Stadt Abenberg
- Stadt Windsbach
- Markt Pleinfeld
- Gemeinde Mitteleschenbach
- Gemeinde Röttenbach

3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen bei der Stadt Spalt ein.

4 Geprüfte Planungsalternativen

Da der ortskernnahe Standort grundsätzlich naturschutzfachlich und städtebaulich als geeignet eingestuft wurde und durch die geplante verdichtete Bebauung eine effiziente und flächensparende Nutzung des begrenzt verfügbaren Baulands sichergestellt werden konnte, wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die landwirtschaftliche Nutzung als Grünlandfläche fortgesetzt worden. Die Stadt Spalt hätte in der Folge vermutlich an anderer Stelle Bauland für den verdichteten Geschosswohnungsbau ausgewiesen, um den Wohnraumbedarf der Bevölkerung decken zu können.

Aufgestellt:

Spalt, den 14.10.2021

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

Für die Stadt Spalt:

Spalt, den _____

Udo Weingart
Erster Bürgermeister