

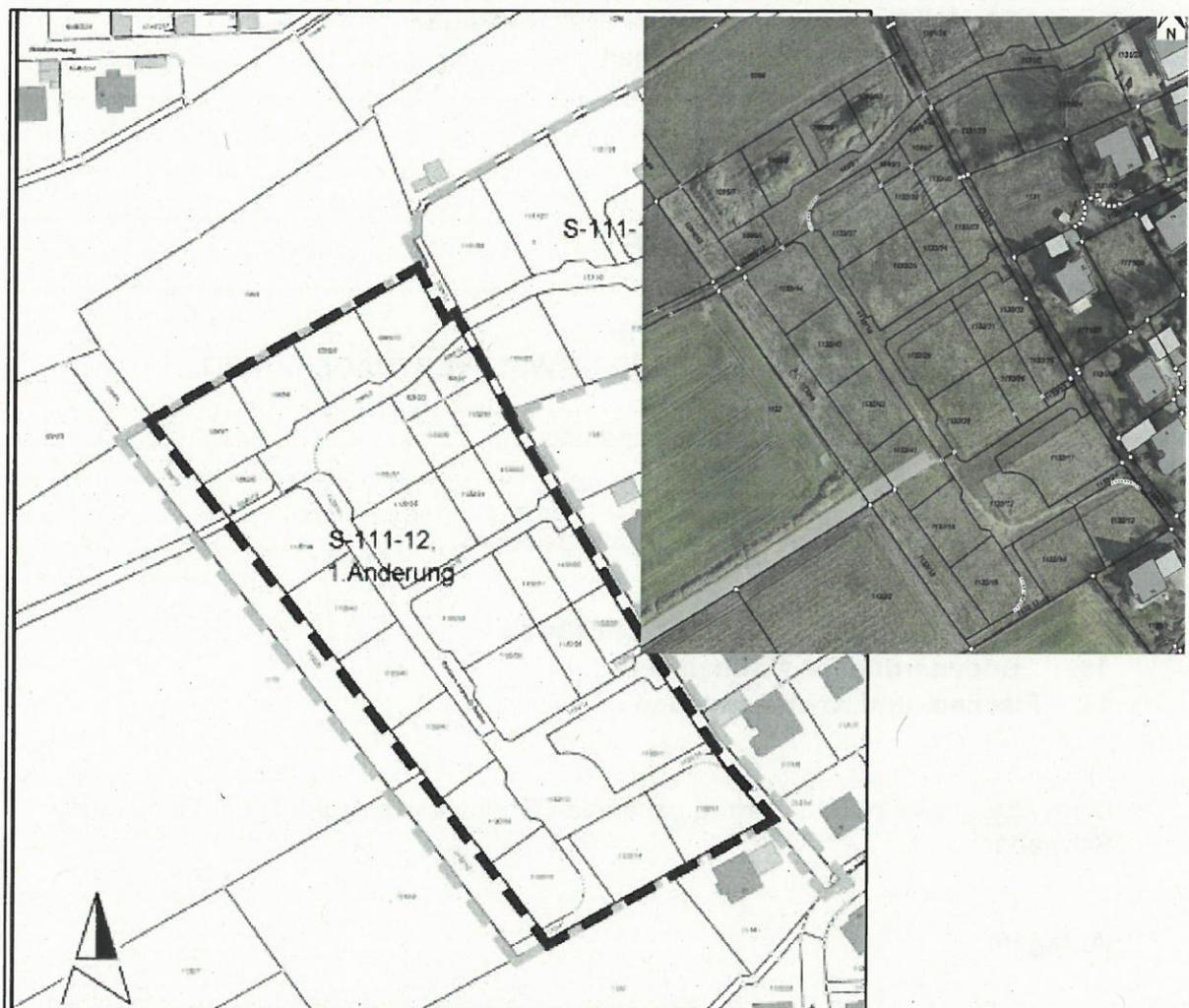
## BEBAUUNGSPLAN S- 111- 12, 1. Änderung

„Am Dillinghof“

-westlich der Brandenburger Straße-

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### BEGRÜNDUNG



<b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN, BESTANDSBESCHREIBUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung des Gebietes .....	3
<b>2. ANLASS ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES S-111-12 „Am Dillinghof“ .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>4. GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>4</b>
<b>5. BESCHREIBUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>6. RAHMENBEDINGUNG DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
6.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (FNP) .....	5
6.2 Planungsrechtliche Situation .....	6
6.3 Auswahl des Verfahrens.....	6
<b>7. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE</b>	<b>6</b>
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
7.2 Baugestalterische Festsetzungen .....	9
7.3 Grünordnung .....	10
<b>8. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>11</b>
8.1 Verkehrserschließung .....	11
8.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	12
8.3 Ver- und Entsorgung .....	12
<b>9. HAUPTBAUSTELLENVERKEHR</b>	<b>13</b>
<b>10. UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT</b>	<b>14</b>
10.1 Artenschutz.....	14
10.2 Energienutzung und Energieeinsparung .....	14
10.3 Abfalltrennung .....	15
10.4 Altlasten .....	15
10.5 Immissionen (Lärm und Geruchsimmissionen).....	15
<b>11. Bodendenkmal</b>	<b>15</b>
<b>12. Kosten und Ausbau der Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>13. Bodenordnende Maßnahmen-</b>	<b>15</b>
<b>14. Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>15</b>

Bemerkung: alle im Sachvortrag genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.

**Anlagen:**

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-111-12

## **1. PLANUNGSGRUNDLAGEN, BESTANDBESCHREIBUNG**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-111-12, 1. Änderung „Am Dillinghof“ erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 28.04.2023.

Der Bebauungsplan erhält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes.

Die Grundlagen bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

### **1.1 Lage, Größe und die Nutzung des Gebietes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-111-12 und grenzt im Osten an die vorhandene Wohnbebauung westlich der Brandenburger Straße.

Die Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

Das Plangebiet ist sehr gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sparkasse sowie Bushaltestellen des Nahverkehrs sind in der unmittelbaren Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe im Wohngebiet am Wildbirnenweg und „Am Siechweiher“. Auch die Nähe zum Sportgelände SC 04 bietet Kindern und Erwachsenen gleichermaßen ein Sportangebot. Ein zusätzlicher Kinderspielplatz ist im Neubaugebiet „Am Dillinghof“ und im Neubaugebiet südlich Franz-Peter-Seifert Straße geplant.

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt.

## **2. ANLASS ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES S-111-12 „AM DILLINGHOF“**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung muss die Energieversorgung neu konzipiert werden, da der im Verfahren zum Bebauungsplan S-111-12 geplante Anschluss an die bestehende Heizzentrale der Stadtwerke Schwabach an der Reichswaisenhausstraße aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen nichtmehr sinnvoll ist.

Im Bebauungsplanverfahren S-111-12 „Am Dillinghof“ war ein Normenkontrollverfahren beim VGH München anhängig. Das Verfahren wurde nach Abschluss eines Vergleichs eingestellt. Die Vorgaben aus dem Vergleich werden im Änderungsverfahren mit umgesetzt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten, vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

## **3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Durch die Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes an der Brandenburger Straße kann unter Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur ein neues Wohnquartier geschaffen werden.

Die Bebauung soll sich in Maß und Struktur den Stadtentwicklungszielen anpassen sowie in Landschaft und Stadtbild einfügen.  
Das Ziel der Planung ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem geschlossenen gerichtlichen Vergleich.  
Die Baulandsituation ist seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes S-111-12 „Am Dillinghof“ unverändert geblieben.

#### 4. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist begrenzt:

- im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet auf der Fl.Nr. 1095,
- im Osten durch entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Brandenburger Straße verlaufenden Weg,
- im Süden durch die landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 1133 und
- im Westen durch die ökologische Ausgleichsfläche aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-111-12 (s. Anlage 1).

In der Erläuterung auf dem Planblatt wurde zur Verdeutlichung der vorgenommenen Änderungen der Geltungsbereich in zwei Bereiche unterteilt:

Bereich A: zwischen der geplanten Erschließungsstraße (künftig Barbara-Schwab-Straße) und der östlichen Geltungsbereichsgrenze (s. Planblatt Erläuterung Bereich „A“): Die Änderungen im Maß der baulichen Nutzung werden auf Grundlage des geschlossenen Vergleichs vorgenommen

Bereich B zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der westlichen Geltungsbereichsgrenze (s. Planblatt Bereich „B“): Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben mit Ausnahme der Festsetzungen zur Energieversorgung bestehen.

#### 5. BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung hier: allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan S-111-12 unverändert übernommen. Die Bebauungsstruktur im Bereich zwischen der künftigen Erschließungsstraße und der östlichen

Geltungsbereichsgrenze – „Bereich A“ (eingeschossige Einzelhäuser und ein Doppelhaus am Wendekreis der Straße) entspricht den Vorgaben aus dem gerichtlichen Vergleich.

## Erläuterung

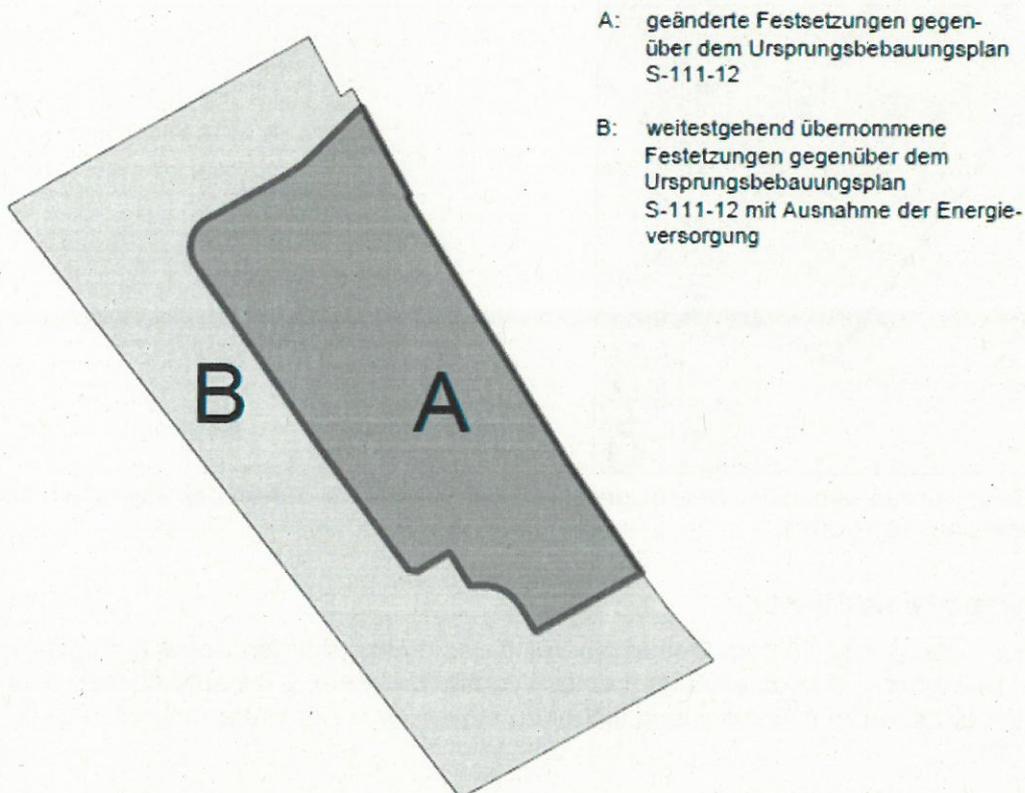


Bild 1: Geltungsbereich mit Bereich A und B

Im restlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung („Bereich B“) wurden die bisherigen Festsetzungen mit Ausnahme der Festsetzungen zur Energieversorgung übernommen. Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung wird auf den Ausschluss alternativer Heizmöglichkeiten verzichtet und die Energieversorgung über Wärmepumpen, Solaranlagen und Heizanlagen auf den privaten Grundstücken ermöglicht.

### 6. RAHMENBEDINGUNG DER PLANUNG

#### 6.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan -FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 1. Änderung als Wohnbaufläche dar. Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-111-12 mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO, nach dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

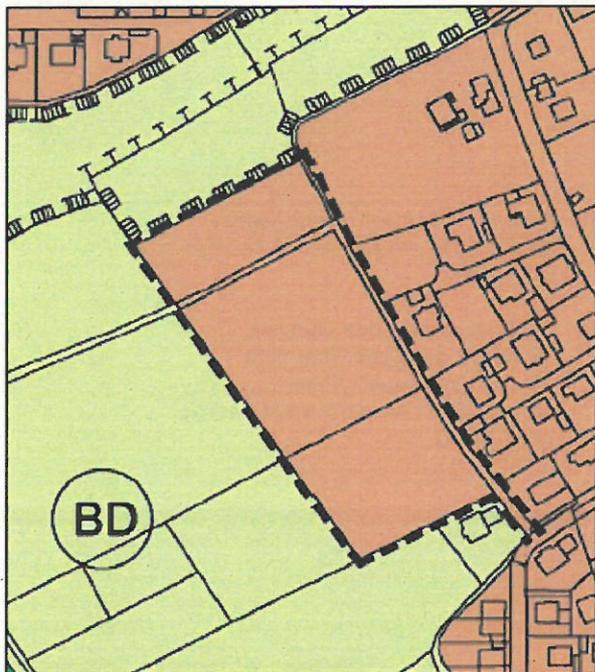


Bild 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 06.09.2011, zuletzt geändert durch die 6. Teiländerung am 18.11.2022

## 6.2 Planungsrechtliche Situation

Der Bereich der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-111-12 „Am Dillinghof“. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, wird der Bebauungsplan S-111-12 geändert.

## 6.3 Auswahl des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeleitet.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt:

- Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung einer Fläche mit dem Ziel eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen,
- die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) wird nicht überschritten,
- Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt,
- es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist davon nicht berührt,
- Das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben dar und es gibt auch keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogel-schutzgebiete.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss nicht angewendet werden. Sie wurde im Bebauungsplanverfahren S-111-12 geregelt.

Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB muss nicht angewandt werden.

Auf Grundlage der in der heutigen Sitzung gebilligten Planung soll die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## 7. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ziel der Entwicklung des Planungsgebietes ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte sowie eine mit dem geschlossenen Vergleich konforme, Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern und einem Doppelhaus östlich des Wendekreises der Erschließungsstraße zu ermöglichen.

Daher wird der Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet (**WA1** mit einer Einzelhausbebauung und **WA2** mit einer Doppelhausbebauung) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO die Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Zur Sicherung des Gebietscharakters mit einer überwiegenden Wohnbebauung werden die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemeinen Nutzungen *Schank- und Speisewirtschaften sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)* generell ausgeschlossen, da sie bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der dafür erforderlichen Grundstücksgrößen nicht zum Gebietscharakter passen.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll den Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Planungsgebietes bleibt auch mit den o.g. Einschränkungen gewahrt.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige Grundfläche (GRZ) und die zulässige Wand- und Firsthöhe als Höchstgrenze bestimmt (s. I. 2. der textlichen Festsetzungen).

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ermöglicht das Bebauungskonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen und trägt gleichzeitig durch den Bodenschutz durch einen Anteil nicht versiegelter Ränder bei.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich außerdem aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse

#### Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Wahrung des Gebietscharakters und Sicherung der Wohnqualität wird vom § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO Gebrauch gemacht und die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

Damit soll verhindert werden, dass das Planungsgebiet seine Eigenart durch unerwünschte Umstrukturierungen verliert. Da die innere Erschließungsstraße größtenteils verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll, ist es erforderlich, das Verkehrsaufkommen über die o.g. Festsetzung zu regulieren.

Jede weitere Wohneinheit würde zusätzlichen Stellplatzbedarf erzeugen, der zu einer weiteren Versiegelung auf dem Baugrundstück führen und eine weitere Zunahme des Verkehrs verursachen würde.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, Art. 6 Abs. 5, Satz 3 BayBO, § 23 BauNVO))

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden weitläufig gezogen, um unnötige Reglementierungen von Gebäude- und Grundstücksformen zu vermeiden.

Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 und Abs. 3 BauGB, §16 Abs.2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Die gewählte Gebäudehöhe im Planungsgebiet orientiert sich überwiegend am vorhandenen Gelände. Die festgesetzten Höhen sind unabhängig von der gewählten Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

Aus den festgesetzten maximalen Wandhöhen ergeben sich bei Einzelhäusern im WA1 zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt. Im WA2 sind zwei Vollgeschossen und Dach möglich.

Die vorgegebene Höhenentwicklung gewährleistet ein harmonisches Einfügen der Neubauten in die vorhandene Orts- und Bebauungsstrukturen und sorgt für einen klar gegliederten Ortsrand.

Bezugshöhen (§ 9 Abs.1 BauGB, §16 Abs.2 und § 18 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximale Wandhöhe (WH<sub>max</sub>) vorgeschrieben. Sie wird gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe in Meter über NN (Normalnull) bis zum Schnitt der Wand mit der Oberkante Dachhaut beim Satteldach. Die zu ermittelnde Bezugshöhe wird von der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen. Die Bezugshöhen sind im Planblatt dem jeweiligen Grundstück zugeordnet, eingetragen.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

In Anpassung an die umliegende Bebauung wird eine offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt.

Durch die Festlegung der Bauweise soll die Baudichte gesteuert sowie das Orts- und Straßenbild gestaltet werden.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO)

Um die Gebäudeflucht entlang der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zu unterstreichen, sind im Vorgartenbereich die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Der Bereich soll als Vorgarten mit Grün ausgestaltet werden. Standorte für Müllbehälter und Fahrräder sowie Luft-Wärmepumpen (siehe auch nachstehenden Punkt Luft-Wärmepumpen) sind davon ausgenommen.

Mit dieser Regelung wird bezweckt, dass die o.g. Nebenanlagen nicht direkt am Rand der Verkehrsflächen errichtet werden und so den Vorbereich des Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten.

In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei.

Damit die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) auf den Grundstücken untergeordnet bleiben, wird eine Größenbeschränkung dieser Anlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 5 % der Grundstücksfläche vorgenommen.

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO)

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die jeweils gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in Verbindung mit der Bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStS in der jeweils aktuellen Fassung).

### Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Auf Grund der Höhenlage des Gebietes sind innerhalb der Grundstücke Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig,  
Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze -Grenze zum Landschaftsschutzbereich sind Stützmauern nicht zulässig. Bei Garagen können Stützmauern bis max. 1.0 m Höhe an den Nachbargrenzen zugelassen werden.  
Das Gelände außerhalb der Baugrenzen soll in seinem natürlichen Verlauf unverändert bleiben.

## **7.2 Baugestalterische Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

### Dächer und Dacheindeckung

Die Gestaltung der Häuser im Planungsgebiet soll der kleinteiligen Umgebungsbebauung angepasst werden. Die Wohnhäuser werden im WA1 mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35°- 48° bei der Einzelhausbebauung festgesetzt. Bei den zwei Doppelhaushälften östlich des Wendekreises der Erschließungsstraße sind die Dächer mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Die Festsetzung der Farbe bzw. Materialien von Dacheindeckungen und Fassaden soll eine gestalterische Vielfalt verhindern und trägt zu einer harmonischen, ruhigen und qualitätsvollen Dachlandschaft / Straßenfront bei.

### Dachaufbauten

Um zusätzliche Wohnfläche im Dachgeschoss zu schaffen, werden Dachaufbauten bei den Wohngebäuden mit Satteldach entsprechend der getroffenen Festsetzung zulässig. Dachaufbauten werden in ihrer Länge begrenzt, um ein gestalterisches Ungleichgewicht zwischen Dachfläche und Dachaufbauten zu verhindern. Die Begrenzung der Breite von Dachgauben reicht für die Belichtung des Dachraums aus.

Beim Doppelhaus sind die Dachaufbauten in der gleichen Form und Neigung zu gestalten. Maßgeblich ist entweder der erste Bauantrag zur Erstellung einer Dachgaube in der Reihe der Doppelhausbebauung bzw. der Bestand. Dadurch soll ein harmonisches Gesamtbild gewahrt werden.

### Luft-Wärmepumpen

Um dem Ortsbild verträgliche Gestaltung der direkt an der Straße angrenzenden Grundstücksflächen zu erreichen und möglichst hohen Anteil an nicht überbauten Grundstücksflächen die den Straßenraum prägen zu gewährleisten, werden die Luft- und Wärmepumpen im Vorgartenbereich mit einem Abstand von mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind diese Anlagen allgemein zulässig.

### Solar- und Photovoltaikanlagen

Die Anbringung dieser Anlagen an Hauswänden und auf Dächern wird mit Gestaltungsvorschriften reglementiert, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Außer vom Straßenraum aus sichtbaren Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen nur als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen allgemein zulässig.

Auf Flachdächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist eine Aufständigung zulässig.

### Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sollen dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen und keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer darstellen. Daher wird im gesamten Plangebiet die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt.

### Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter

Um auch für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine dem Ortsbild verträgliche Gestaltung zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder, bei Aufstellung im Freien, mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen sind. Ziel ist, dass sie von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht einsehbar sind.

### Führung von Versorgungsanlagen- und leitungen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes sind alle Leitungen (z.B. Fernmeldeanlagen, Telekommunikation, Kabelfernsehen, Strom) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

## **7.3 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)**

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen das Bebauungsgebiet in den Landschaftsraum und das Ortsbild harmonisch einfügen und den Siedlungsbereich wohn- und lebenswert gestalten.

### Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

- Die Hausgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, diese Grünflächen naturnah zu gestalten.  
Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese Bäume sind im Plan grafisch nicht dargestellt.  
Zur Bepflanzung werden einheimische, standortgerechte Gehölze empfohlen (siehe Auswahlliste als Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.
- Um die Versiegelungsflächen zu minimieren und die Reduzierung des Regenwasserabflusses zu erreichen, sind die Oberflächen der privaten Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Grundstücken wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. durch Rasengittersteine). Diese Flächen sollen mit leichter Neigung angelegt werden, damit das Oberflächenwasser in die angrenzenden unbefestigten Grundstücksbereiche, auf dem eigenem Grundstück abfließen und versickern kann.
- Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen ist innerhalb des Geltungsbereichs über den Oberboden der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit möglich zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern.

Die Pflanzliste dient als Empfehlung (siehe Anlage 1 zu textlichen Festsetzungen). Die entsprechenden Festsetzungen dienen der Vermeidung von Eingriffen durch Baumaßnahmen, der Verbesserung des Klein- und Stadtklimas sowie der Schaffung von Lebensbereichen für heimische Kleintiere.

### Baumpflanzungen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind die Baumscheibe im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes und des Wendekreises, gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach mit mindestens 15 m<sup>2</sup> herzustellen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen ökologisch hochwertige Freiflächen im Umfeld des geplanten Wohngebietes sicherstellen.

### Ökologische Ausgleichsbilanz

Die ökologische Bilanz sowie der Nachweis der externen ökologischen Ausgleichsflächen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan S-111-12 dargestellt und wird unverändert übernommen.

## **8. ERSCHLIEßUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Vorrangiges planerisches Ziel ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes. Die neue Siedlungsfläche entsteht in Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur und nutzt das bestehende Verkehrserschließungsnetz mit einer Weiterführung ins Gebiet hierin.

Das Plangebiet wird über die aus dem rechtsgültigen Bebauungsplanes S-111-12 übernommene Planung der künftigen Barbara-Schwab-Straße erschlossen.

### Öffentliche Stellplätze

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden innerhalb des öffentlichen Straßenraumes 8 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

### **8.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Nördlinger Straße und Gutenbergstraße. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann als ausreichend gesehen werden.

### **8.3 Ver- und Entsorgung**

#### Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung (Strom) des Plangebietes wird über die vorhandenen und neu zu errichtenden Trassen erfolgen.

Die Erschließungsplanung ist mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Die ausreichende Dimensionierung für Feuerwehr, Müllabfuhr etc. ist sichergestellt.

Aufgrund des sensiblen Ortsbildes kommen Freileitungen für die Stromversorgung bzw. die Telekommunikation nicht in Frage. Daher sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon etc. unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurden Untersuchungen angestellt, das Neubaugebiet im Umfang der städtischen Flächen an eine zentrale Nahwärmeversorgung anzuschließen.

Die Stadtwerke Schwabach stellten nach einer eingehenden Untersuchung im Februar 2023 fest, dass unter den aktuellen Rahmenbedingungen eine Nah-/Fernwärmeerschließung des Baugebiets Dillinghof ökologisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Eine leitungsgebundene Nahwärmeversorgung des Baugebiets aus einer Wärmezentrale (z.B. Biomethan-BHKW mit Erdgas-Spitzenkessel) wäre aufgrund der

- aktuellen Energiepreise
- aktuellen Förderrichtlinien (Erhöhung der Förderung von Wärmepumpen, Wegfall der Förderung von Biogas-BHKWs)
- Verringerung der geplanten Bebauung und damit geringeren Wärmebedarfsdichte unwirtschaftlich.

Da Wärmepumpen keine schlechtere Klimabilanz haben, aber unter den aktuellen energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich wirtschaftlicher sind soll die Art der Wärmeversorgung freigestellt werden.

#### Abwasserbeseitigung

Das Erschließungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanverfahren S-111-12 wurden auf Grundlage der Baugrunduntersuchung erstellt. (Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer GbR für das Gebiet Am Dillinghof vom 25.11.2013). Da sie für das gesamte Baugebiet Am Dillinghof gelten, werden sie unverändert in des 1. Änderungsverfahren übernommen. Hierzu wurde in der Begründung zum Bebauungsplan S-111-12 folgende Ergebnisse zusammengefasst:

„Auf Grund dieser Bodenverhältnisse wird eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser der Dachflächen und Verkehrsflächen nicht festgesetzt. Im vorliegenden Entwässerungskonzept wird dieses Oberflächenwasser über einen teilweise außerhalb des Planungsgebietes verlaufenden Regenwasserkanal in den Talraum des Siechweihergrabens eingeleitet. Für die Wasserleitung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Das Schmutzwasser wird über ein unterirdisches Schmutzkanal, der zusammen mit der Regenwasserleitung verlegt wird, der Mischkanalisation zugefügt und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Unabhängig davon ist aber eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser z.B. durch versickerungsfähige Pflasterbeläge für die Außenanlagen möglich.

Im Falle von Überschreitungen des zulässigen Abflussbeiwertes ( $\Psi = 0,45$ ) sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach zu dimensionieren.

Der Nachweis hierfür ist zu erbringen. Für die Regenrückhaltung ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 1 bis 2 m<sup>3</sup> geeignet. Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

Beim Bau von Zisternen für Grauwasseranlagen besteht die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung beim Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und zur Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind die Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen.

Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Das Wasserwirtschaftsamt als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im §7a WHG formuliert.“

### Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen. Im Holsystem werden Restmüll, Biomüll und Papier getrennt erfasst und abgeholt.

Die Abfälle werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt. Die Verpackungsabfälle (Grüner Punkt) werden derzeit in Säcken eingesammelt.

### Masten, Funk- und Sendeanlagen sowie Freileitungen

Freileitungen und Masten, für überörtliche Versorgung bestimmte Funk- und Sendeanlagen sind im Baugebiet aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes nicht zulässig. Daher sind Versorgungsleitungen wie Telekommunikationsleitungen, DSL- und Fernsehkabelleitungen sowie Stromleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

## 9. HAUPTBAUSTELLENVERKEHR

Um das umliegende Wohngebiet im Bereich des Dillinghofweges und der Brandenburger Straße von den temporären Baustellenverkehr zu entlasten, wird eine provisorische ca. 5.0 m breite Baustraße entlang der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1132/2 (außerhalb des Geltungsbereiches) errichtet (s. Bild unten).



Bild 3: Lage der Baustraße für die Erschließung des Neubaugebietes S-111-12, 1. Änderung

Die Baustraße wird auf die Dauer der Hauptbaumaßnahmen im Geltungsbereich der 1. Änderung errichtet und anschließend wieder zurückgebaut.

Eine dauerhafte Anbindung des Planungsbereiches über Uigenauer Weg ist seitens der Planung nicht vorgesehen, da sie den Naturraum erheblich beeinträchtigen und die landwirtschaftlichen Flächen zerschneiden würde.

## **10. UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)**

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht nach jeweiligen Schutzgütern detailliert im Rahmen des durchgeführten Bebauungsplanverfahrens S-111-12 untersucht. Auf den Umweltbericht zum o.g. Bebauungsplan wird verwiesen.

### **10.1 Artenschutz**

Im Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die Vorgaben der saP vom November 2014 inklusiv der gutachterlichen Ergänzung vom 14.04.2015 zu beachten bzw. zu erfüllen. Siehe ausführliche Beschreibung im Umweltbericht des Bebauungsplanes S-111-12, Punkt 7.

### **10.2 Energienutzung und Energieeinsparung**

Siehe Punkt 8.3 dieser Begründung

### **10.3 Abfalltrennung**

Durch die Möglichkeit der Trennung der Wertstoffe vom Hausmüll ist Recycling gesichert. Zur Umsetzung der abfallwirtschaftlichen Ziele der Stadt sind ausreichend dimensionierte Standplätze für Restmüll- und Wertstofftonnen erforderlich.

### **10.4 Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Erkenntnisse über Altlasten bekannt.

### **10.5 Immissionen (Lärm/ -Geruchsimmissionen)**

Außer zu den Lärmimmissionen, die im Baugebiet selbst entstehen, ist mit Lärm- und Geruchsimmissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Dies muss aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlich geprägten Struktur von den Nachbarn bzw. Anwohnern akzeptiert werden und entschädigungslos zu dulden. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung bedingt durch die Erntearbeiten (Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen auch in den Abendstunden und am Wochenende zu dulden.

Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hingewiesen.

Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.

Von der Nördlinger Straße sowie von der Autobahn A6 sind für das Gebiet auf Grund des ausreichenden Abstandes keine verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **11 Bodendenkmal**

Da im Planungsgebiet mit Bodenfunden zu rechnen ist, die nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz geschützt sind, ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, zu benachrichtigen.

## **12 Kosten und Ausbau der Erschließung**

Die Erschließungskosten werden nach der Bestätigung der abschließenden Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat (Satzungsbeschluss) durch die Stadt Schwabach ermittelt. Gleichzeitig wurde durch das Tiefbauamt der Stadt Schwabach die Ausbauplanung der Erschließung in Auftrag gegeben.

### **13 Bodenordnende Maßnahmen**

Die im Planbereich liegende Erschließungsfläche der Planstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Schwabach.

### **14. Flächen- und Kostenangaben**

Der Stadt Schwabach entstehen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Kosten für die Planung und Herstellung:

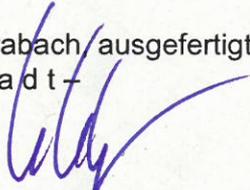
- der öffentlichen Straßen inklusiv Beleuchtung,
- des öffentlichen Kinderspielplatzes und
- Unterhaltspflege der öffentlichen Verkehrsgrünflächen.
- die Planung und den Bau der Entwässerungsanlagen.

Für die angefallenen Erschließungskosten bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen werden Erschließungsbeiträge erhoben.

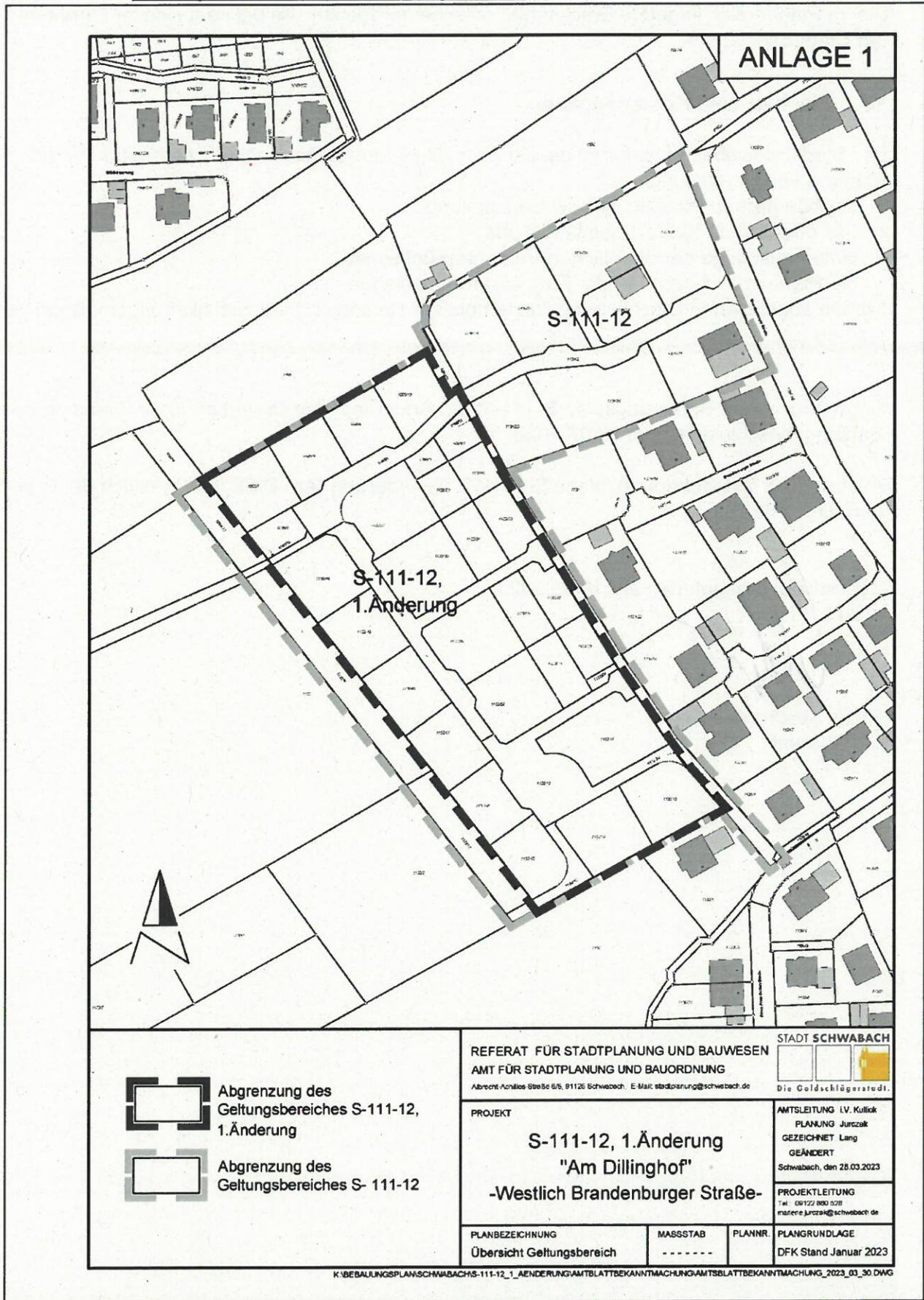
Begründung zum Bebauungsplan S-111-12, 1. Änderung „Am Dillinghof“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.07.2023

Ausfertigung des Bebauungsplans S-111-12, 1. Änderung „Am Dillinghof“ westlich der Brandenburger Straße

Schwabach, ausgefertigt am 18.08.2023  
- S t a d t -

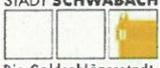
  
Ricus Kerckhoff  
Stadtbaurat

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-111-12



-  Abgrenzung des Geltungsbereiches S-111-12, 1. Änderung
-  Abgrenzung des Geltungsbereiches S- 111-12

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN  
AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG  
Albrecht-Arnolds-Straße 6/5, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de

STADT SCHWABACH  
  
Die Goldschlößgerstedt.

PROJEKT  
**S-111-12, 1. Änderung**  
**"Am Dillinghof"**  
**-Westlich Brandenburger Straße-**

AMTSLEITUNG i.V. Kullink  
PLANUNG Jurczak  
GEZEICHNET Lang  
GEÄNDERT  
Schwabach, den 28.03.2023

PLANBEZEICHNUNG  
Übersicht Geltungsbereich

MASSSTAB  
-----

PLANNR.  
PLANGRUHDLAGE  
DFK Stand Januar 2023

K:\BEBAUUNGSPLAN\SCHWABACH\S-111-12\_1\_ÄNDERUNG\AMTBLATTBEKANNTMACHUNG\AMTBLATTBEKANNTMACHUNG\_2023\_03\_30.DWG