STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

ANLAGE 2c

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN S-116-17

„WOHNBEBAUUNG ZWISCHEN FRANZ-PETER-SEIFERT-STRAßE UND NÖRDLINGER STRAßE“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT SHWABACH
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Stand: in der Fassung der öffentlichen Auslegung

A. Städtebaulicher Teil

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN, BESTANDSBESCHREIBUNG 4
1.1 Lage und Größe des Gebietes 4
1.2 Aktuelle Nutzung 4

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 5

3. RAHMENBEDINGUNG DER PLANUNG 6

3.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan 6
3.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches 7
3.3 Planungsrechtliche Situation 7

4. BESCHREIBUNG DER PLANUNG 8

5. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE 9

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 9

5.1.1 Art der baulichen Nutzung 9
– Allgemeines Wohngebiet 9
– öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz 10

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 12
5.1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 12
5.1.2.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden 12
5.1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen 12
5.1.2.4 Gebäudehöhen 13
5.1.2.5 Bauweise 13
5.1.2.6 Verbindliche Maßzahlen 13
5.1.2.7 Nebenanlagen 14
5.1.2.8 Garagen und Stellplätze 14

52 Baugestalterische Festsetzungen 14
– Dächer und Fassaden 14
– Dachaufbauten 15
– Grundstückseinfriedungen 15
– Solar- und Photovoltaikanlagen 15
– Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter 16
– Wärmepumpen 16
– Führung von Versorgungsanlagen- und leitungen 16
– Beschränkungen innerhalb Bauverbotszone (nachrichtliche Übernahmen) aufgrund der Staatsstraße (B466) 16

5.3 Grünordnung 16
– Grünordnerischen Maßnahmen an den privaten Grünflächen 16
– Anpflanzungen im öffentlichen Bereich der Straßenverkehrsflächen 16
Bäume 16

6. ERSCHLIEßUNG 18

6.1 **Verkehrserschließung** 18
- öffentliche Rad. und Fußwegeverbindungen 18
- öffentliche Stellplätze 18
- Öffentlicher Personennahverkehr 18

6.2 **Ver- und Entsorgung** 18
6.2.1 Wasser- und Energieversorgung 18
6.2.2 Abwasserbeseitigung 19
6.2.3 Versickerung von Niederschlagswasser 19
6.2.4 Abfallbeseitigung 20
6.2.5 Masten und Freileitungen 20

7. UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT 20

7.1 Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 21
7.1.1 Bewertung des artenschutzrechtlichen und baurechtlichen Eingriffs 21
7.1.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Planung 21
7.1.3 Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu diesem Bebauungsplan 23
7.2 Ökologische Maßnahmen im Planungsbereich 23
7.3 Artenschutz 25
7.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 25
- Verkehrslärm 25
- Sportlärm 26
- Lärm aus dem Sondergebiet EDEKA- Lebensmittelmarkt 26
- Geruchsimmissionen 27
7.5 Energienutzung und Energieeinsparung 28
7.6 Abfalltrennung 28
7.7 Altlasten 28
7.8 Bodendemkmal 28
7.9 Masten, Funk- und Sendeanlagen sowie Freileitungen 28

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 28
- Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B466 28

9. MAßNAHAMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 29

Anlagen:

1. Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten des Ing. Büro pbconsult vom 07.01.2020
2. Umweltbericht

Hinweis

Die Nummerierung der im Geltungsbereich befindlichen Biotope richtet sich nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Schwabach (vom Oktober 2000), kurz ABSP.

Bemerkung

- Alle in der Begründung genannten Grundstücke, mit Ausnahme der Ausgleichsflächen: Fl.Nr. 651, Gemarkung Penzendorf und Fl.nr 452, Gemarkung Bronnamberg liegen in der Gemarkung Schwabach
- Die im Text genannte Auswahlliste zur Bepflanzung ist als Empfehlung in der **Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen** beigelegt.
- Verwendete Abkürzung:
  Grundflächenzahl = GRZ (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksgröße)

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN, BESTANDBESCHREIBUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-116-17 erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 29.05.2020. Der Bebauungsplan erhält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen gemäß Art 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetztes- BayNatSchG)
Die Grundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

Der Bebauungsplanentwurf enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art.4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

1.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Wohnsiedlung „Laubenhaid“ und ist noch vollständig unbebaut. Es umfasst eine ca. 1,5 ha große Fläche und besteht aus dem Grundstück Fl.Nr. 1130/1, einem Teil der städtischen Erschließungsfläche Fl.Nr. 1126/6, die als Trampelpfad am südlichen Rand der o.g. Siedlung dient und einen Teil des Grundstücks Fl.nr. 1134/1 auf dem sich die Planstraße als Zufahrt zum Gebiet befindet.

Das Plangebiet liegt am Rand der Wohnsiedlung „Laubenhaid“ und schließt direkt an die Wohnbebauung an der Knoellingerstraße und Franz-Peter-Seifert-Straße an.
Die Nördlinger Straße führt im Süden des Planungsgebiets vorbei.
Zum Ortszentrum mit seinen Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ÖPNV) sind es ca. 0,5 km. Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Lebensmittelmarkt –Vollsortimenter.
Schulen, 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.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden, von ca. 356 m ü. NN zur etwa 352 m tiefer gelegenen südlichen Geltungsbereichsgrenze ab.

Es befinden sich keine schützenswerten Bäume und Gehölze oder wertvolle landschaftliche Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches.

1.2 Aktuelle Nutzung

Der Planbereich ist bisher landwirtschaftlich genutzt und bildet ein Teil des südwestlichen Stadtrandes.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Stadt Schwabach gibt es eine sehr starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Markt bietet kaum freie Grundstücke an. Auch der Gebrauchtimmobilienmarkt deckt die Nachfrage nicht (diese werden ebenfalls sehr schnell verkauft).
Trotz bisheriger Bemühungen der Stadt Schwabach neue Wohnbauflächen zu entwickeln, (s. Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“) decken die Baulandangebote den Bedarf bei Weitem nicht ab.

Auf Grundlage der Bevölkerung- Strukturdaten des Statistikamtes Erlagen ist ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs in Stadt Schwabach erkennbar.

Jahr	2016	2017	2018	2019
Schwabach	41.397	41.521	41.505	41.712

Die Bevölkerungszahl Schwabachs ist in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich um rund 250 Personen pro Jahr gewachsen. Es sind immer mehr Menschen zu- als weggezogen.
Die von der Stadt Schwabach erstellte kleinräumige Bevölkerungsprognose 2020 berücksichtig bereits mehrere Flächen die zur Weiterentwicklung vorgesehen sind. Auch der Planungsbereich ist hier unter Fläche 01 bereits erfasst.

Statistischer Bezirk	Baugebiete	Erwartete Neubaubezieher 2020 - 2027
01 Schwabach West	Am Dillinghof; Nördlinger Straße	183
22 Eichwasen	Nachverdichtung	92
31 Altstadt Süd	Zöllnertorareal	74
41 Hochgericht	Fürther Straße / Ecke Kreuzwegstraße; Quartier Drei S; ehemaliges Niehoff-Gelände Fürther Straße; westlich Wunneleite	571
42 Limbach	Bereich westlich Kappelbergsteig, Bahnlinie, Ellwanger Straße	332
51 Schwabach Ost	Penzendorfer Straße, Nachverdichtungen	41
52 Gartenheim	Östlicher Bereich zwischen Wiesen- und Herderstraße	369
62 Forsthof	Bereich nördlich der BAB 6 (An der Autobahn, Lindenstraße)	100
71 Uigenau	Am Hohen Hof	70
81 Vogelherd	Schwalbenweg; Vogelherd - ehemaliges Kirchengrundstück	88
91 Penzendorf	Am Pfannenstiel	33
Gesamt		1.953

Abb. 3 dieser Bevölkerungsprognose -Wohnbauvorhaben in der Prognoserechnung

Sie stellt fest, dass in der aktuellen Prognoserechnung die Einwohnerzahl Schwabachs bis zum Jahr 2027 weiter steigen wird, auf rund 43.650 Personen

Jahr	2023	2029	2035
Schwabach	42.686	43.628	43.555

Entsprechend der oberzentralen Funktion der Stadt Schwabach und der Versorgung der Einwohner mit notwendigem Wohnraum soll die jetzt die bereits in der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2020 der Stadt Schwabach erfasste Fläche zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße kurzfristig entwickelt werden.
Die geplante Wohnbebauung soll sich am Bedarf auf dem Wohnungsmarkt orientieren. In der Prioritätenliste für den Bereich Stadtplanung ist die Planung enthalten und wurde mit einer hohen Priorität versehen.

Durch den Eigentümerwechsel besteht jetzt die Möglichkeit die Fläche Fl.Nr. 1130/1, die im Geltungsbereich des damals aufgestellten Bebauungsplan S-87-96 lag, zu entwickeln.

Der Investor, die TRIAS IMMO ENGINEERING GmbH hat eine schriftliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1130/1, Gemarkung Schwabach abgeschlossen, das o.g. Flurstück käuflich zu erwerben und beabsichtigt diese Fläche mit einer Wohnbebauung, bestehend aus Einzel-und Doppelhäusern, zu bebauen.

Aus dem Grund hat der Stadtrat hat sich mit der o.g. Problematik in seiner Sitzung am 24.02.2017 befasst und beschlossen im o.g. Bereich einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung S-116-17 aufzustellen.

Ziel der Planung ist das Wohngebiet „Laubenhaid“ um die noch unbebauten Fläche Fl.Nr. 1130/1 bis zur Grenze zum Sondergebiet- Lebensmittelmarkt weiter zu entwickeln.
Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO stimmt mit dem FNP überein.

Durch die geplante Baustruktur bestehend aus Einzel- und Doppelhausbebauung soll der Charakter des Plangebietes erhalten werden und sich in die Umgebung der Wohnsiedlung „Laubenhaid“ Stadtbild einfügen

Darüber hinaus soll entsprechend der im Jahre 2015 durchgeführten Bedarfsanalyse nach Kinderspielplätzen im Neuplanungsgebiet eine Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre städtebaulich gesichert werden (s. Punkt 5.1.1- öffentlicher Kinderspielplatz).

Zusammenfassend lautet das Hauptthema dieses Bebauungsplanes:

- Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes „Laubenhaid“ bis zur Grenze mit dem Sondergebiet- Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße,
- die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Lärmschutzvorsorge im Bereich der Neuplanung, damit ein qualitätsvolles Wohnen entstehen kann,
- Schaffung einer Rad- und Fußwegeverbindung zum Baugebiet an der Franz-Peter-Seifert-Str im nördlichen Teil und zum Uigenauer Weg im südlichen Teil.
- Sicherung der Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz im Neubaugebiet,
- Sicherung der Grünflächen –Trennungsgrün zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet als Teil des ökologischen Ausgleichs innerhalb und außerhalb des Plangebietes dar.

3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ohne die Zufahrtstraße vom Uigenauer Weg bis zum Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) für die Stadt Schwabach im Gesamtbereich der Planung als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht der beabsichtigten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Bereich der neu geplanten Anbindung mit der dazugehörigen Erweiterungsfläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM)“ im 4. Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt

Schwabach (FNP) geändert. Dies geschieht im Parallelverfahren zur 1.Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 „Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße“.

Der Bebauungsplan wird nach der erfolgten 4. Teiländerung des FNP somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Grundzüge des Flächennutzungsplanes –Darstellung einer Wohnbaufläche nicht berührt sind.

3.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entspricht annähernd dem Geltungsbereich des ursprünglichen, zum Satzungsbeschluss geführten Bebauungsplanes S-87-96 96 „zwischen Laubenhaid und Nördlinger Straße“.

Der Geltungsbereich der Neuplanung ist begrenzt:

- im Norden durch die geplante Zufahrtstraße auf der Fl.nr .1134/1 und die vorhandene Wohnbebauung an der Franz-Peter-Seifer-Straße
- im Osten durch die Wohnbebauung aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-4-62,
- im Süden durch die Böschung der stark befahrbaren Nördlinger Straße,
- im Westen durch die Bebauung aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-95-00 (festgesetzt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt).

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Im Jahr 1996 wurde für das o.g. Grundstück und die vom Norden angrenzende Fläche an der Franz-Peter-Seifert- Straße ein Bebauungsplanverfahren S-87-96 „zwischen Laubenhaid und Nördlinger Straße“ eingeleitet und bis zum Satzungsbeschluss geführt.
Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag unterzeichnet, für den südlichen Teil, Fl.Nr. 1130/1, konnte jedoch auf Grund mangelnden Bauinteresse des Eigentümers ein solcher Vertrag nicht abgeschlossen werden.
Aus diesem Grund konnte dieser Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gebracht werden.
Für den o.g. nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der Realisierung des Baugebiets (1990-2003) die Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 30.06.2006 folgenden Beschluss gefasst:

1. Das Bebauungsplanverfahren S-87-96 „Laubenhaid und Franz-Peter-Seifert Straße ist erst dann weiter zu führen, wenn ein Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in Aussicht steht“
2. Bei der Aufnahme des Verfahrens ist die Vorlage der im Sachvortrag genannten Unterlagen einschließlich des Umweltberichtes und der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der Nachweis der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen zu erbringen.
3. Nach Erfüllung der o.g. Voraussetzungen ist das bisherige Verfahren aufzunehmen und ab dem Verfahrensschritt öffentliche Auslegung zu wiederholen.

Seit der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan S-87-96 haben sich jedoch die gesetzlichen Grundlagen erheblich geändert. Gemäß der Überleitungsvorschriften zum Europaanpassungsgesetz sind nach §233 BauGB Bebauungspläne, die bis zum Stichtag 20.07.2006 nicht zur Rechtskraft gebracht wurden, nach den Vorschriften des neuen Gesetzes durchzuführen, nach dem unter anderem Umweltbelange zu beachten sind.

Aus mehrere Gründen, die im Sachvortrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes S-116-17 genannt wurden, kann der damals erstellte Bebauungsplanentwurf so nicht weitergeführt werden *(s. Stadtratsniederschrift zum Bebauungsplan S-116-17 vom 24.02.2017).*

Deshalb hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.02.2017 beschlossen einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen, der sich an den städtebaulichen Aspekten und die planungsgrundsätzlichen Inhalte des Bebauungsplanentwurfes S-87-96 „Laubenhaid“ orientieren soll.
Das Ergebnis der Untersuchung der Erschließungsvarianten und Abwägung alle für diese Entscheidung notwendigen städtebaulichen Aspekte ergab, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-116-17 erweitert wurde.
Auf Grund kann das eingeleitete Verfahren nicht mehr im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, sondern im regulären Verfahren durchgeführt werden.

4. BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Punkt genannten Planungsgrundsätze und Zielsetzung des o. g. Bebauungsplanes wird aufbauend auf der Umgebungsbebauung im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO eine zweigeschossige Bebauung:

- Im **WA1** am westlichen Ortsrand des Planungsgebietes**: nur Einzelhäuser** mit einen Sattel- bzw. Zeltdach geplant. Eine weitere Verdichtung der Bebauung in Form einer Doppelhausbebauung direkt an das Sondergebiet angrenzend ist städtebaulich nicht erwünscht und wird auch deshalb nicht zulässig,

- Im **WA2** angrenzend an die bestehende Wohnbebauung an der Knoellingerstraße sind **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Eine weitere Verdichtung der Bebauung in Form von Reihenhausbebauung würde eine zusätzliche Zunahme des Verkehrs und der Versiegelung durch weiteren privaten und öffentlichen Stellplätze (2 Stellplätze pro Wohnhaus und je 3 Wohneinheit ein öffentlicher Stellplatz) mit sich bringen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf können ca. 15 Wohneinheiten, bestehend aus 7 Einzelhäusern und 8 Doppelhäusern auf ca. 220 – 400 m² großen Grundstücken verwirklicht werden. Alle Grundstücke lassen durch ihre Orientierung und Lage eine Ausrichtung der Gärten nach Süden oder Westen zu.

Mehrfamilienhäuser werden im Planungsgebiet nicht vorgesehen, weil sie sich in die vorhandene Bebauung und in dieser Randlage des Gebietes nicht einfügen und in dieser Umgebung als fremder Gebäudetyp wirken würden.

Eine Erhöhung der hier nicht gewünschten Bebauungsdichte würde definitiv zur erheblichen Steigerung der Verkehrsdichte im Plangebiet führen.

Erfahrungsgemäß wird bei einer verdichteten Bauweise (Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser) auch der Straßenraum oft zugeparkt, was den Begegnungsverkehr erheblich erschwert.

Mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses muss gleichzeitig ein eigener Kinderspielplatz geschaffen werden. Die Planung zwei Kinderspielplätze (einen privaten und einen öffentlichen) wäre in diesem kleinen Wohnquartier nicht zielführend (s. auch Punkt 6.1- Notwendigkeit der Schaffung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet).
Unter Berücksichtigung der o.g. Gründe werden im Planungsgebiet die Mehrfamilienhäuser nicht vorgesehen.

Entlang des westlichen Geltungsbereiches ist eine ca. 5,0 m breite ökologische Ausgleichsfläche als Abstandsgrün zum bestehenden Sondergebiet festgesetzt.

Weitere erforderliche Ausgleichsflächen (gem. der ökologischen Eingriffs-und Ausgleichsbilanzierung) werden außerhalb des Geltungsbereiches auf der FlurNr.651, Gemarkung Penzendorf und Fl.Nr. 451 Gemarkung Bronnamberg nachgewiesen (s. auch Punkt 8.9).

Es wird die Überbauung der Grundstücksflächen wie in der Umgebungsbebauung mit einer maximalen zulässigen Grundflächenzahl (bezeichnet als GRZ1) von 0,4 festgesetzt.
Die Überschreitung um die Hälfte der festgesetzten o.g. Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (bezeichnet als GRZ2) ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt.
Um ein harmonisches Straßenabwicklungsbild entstehen zu lassen, werden die Baugrenzen entlang der Planstraße parallel und in einem gleichen Abstand zur Straße geführt.

Es ist eine flächensparende Erschließung vorgesehen. D.h. es werden keine separaten Gehwege angelegt. Die neue Straße dient als Mischverkehrsfläche sowohl den Autofahrern wie auch den Fußgängern.

5. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Das Planungsbereich soll zusammen mit den angrenzenden Wohngebieten an der Franz-Peter-Seifert Straße und Knoellingerstraße als eine homogene Siedlung entwickelt werden. Entsprechend der Zielsetzung des o.g. Bebauungsplanes wird daher ein allgemeines Wohngebiet, unterteilt in WA1 und WA2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nichtstörender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt. Es soll eine verträgliche Lebendigkeit und Vielfalt ermöglicht werden.

Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO sieht neben der Hauptnutzungsart Wohnen weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Sie dienen der Ergänzung der Wohnnutzung, müssen klein sein. Eine nach innen gerichtete Versorgungsstruktur soll ermöglicht werden.

Gründe sind insbesondere die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. nichtstörende Handwerksbetriebe, kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Die ausnahmeweise zulässigen nichtstörenden Handwerksbetriebe die nur auf die Versorgung des Gebietes ausgerichtet sein, sollen aus den o.g. Gründen zugelassen werden. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes wird für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers für sinnvoll gehalten.

Somit werden zur Sicherung des Gebietscharakters mit geplanten allgemeinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemeinen Nutzungen (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften)* ausgeschlossen und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbe Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) *nicht zulässig*, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden.

Diese Nutzungen wirken sich in Bezug auf das Verkehrsaufkommen und die verursachten Immissionen störend und entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des bestehenden Umfeldes, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist.

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

Die die o.g. vorgenommenen Einschränkungen bzw. Nutzungsausschlüsse soll verhindern, dass das Planungsgebiet seine Eigenart durch unerwünschte Umstrukturierungen verliert.

Es ist städtebaulich gewünscht, dass der Schwerpunkt der Versorgung der Gebiete dienenden Läden im Sondergebiet -Lebensmittelmarkt- westlich des Planungsgebietes liegt. Deshalb wird diese Nutzungsart im Neubaugebiet ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Planungsgebietes bleibt auch mit den o.g. Einschränkungen gewahrt. Durch die getroffenen Festsetzungen kann das Ziel des Bebauungsplanes erreicht werden.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Der Planungs-und Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 15.09.2015 mit dem Antrag aus der Bürgerversammlung Bezirk Südwest V vom 04.05.2015 befasst.
Gegenstand dieses Auftrages war die Ermittlung des Bedarfs an Spiel- und Bolzplatzflächen für die Umgebung der Carl-Pohl-Straße und die Flächenvorschläge zu erarbeiten.
Eines der Ergebnisse dieser gesamtstädtischen Untersuchung aus 2011 war, dass es eine Unterversorgung mit Spielplätzen u.a. östlich und westlich der Nördlinger Straße gibt.
In diesem Bereich liegt das Neuplanungsgebiet.

Grundlage für die aktuelle Bedarfsermittlung ist die neue DIN 18034:2012-09 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen und Hinweise für Planung, Bau und Betrieb“.

Diese war noch nicht Grundlage der Erhebung aus 2011. Verändert haben sich aber die Angaben zu den Einzugsradien und die Angaben zur Flächengröße von Spielplätzen.

Altersgruppe	Max Entfernung zu Fuß	Max Entfernungs-dauer zu Fuß	Einzugsradius
Ab 12 Jahren + Jugendliche	1000 m	15 Minuten	750 m
6 – 12 Jahre	400 m	10 Minuten	350 m
Bis 6 Jahre	200	6 Minuten	175 m

Bei der Ermittlung der Erreichbarkeit sind Barrieren (z.B. Autobahnen, Industrieanlagen, Gewässer zu berücksichtigen.
Für Kinder zwischen 6-12 Jahren ist zusätzlich das Hauptstraßennetz und für Kinder bis 6 Jahren das gesamte öffentliche Straßennetz als Barriere zu betrachten, wenn keine Querungshilfen angeboten werden.
Die Planung von Spielplätzen und Freiräumen zum Spielen ist mit verkehrsplanerischen Maßnahmen zugunsten der Kinder zu koppeln. Geschwindigkeitsbegrenzung bzw. Verkehrsberuhigung sind anzustreben. Werden Straßen gekreuzt, müssen diese verkehrsarm sein.
Für das Umfeld des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes stellt sich die Lage wie folgt dar:

Vergleich Spiel- und Bolzplätze Bestand und Vorgabe lt. FNP

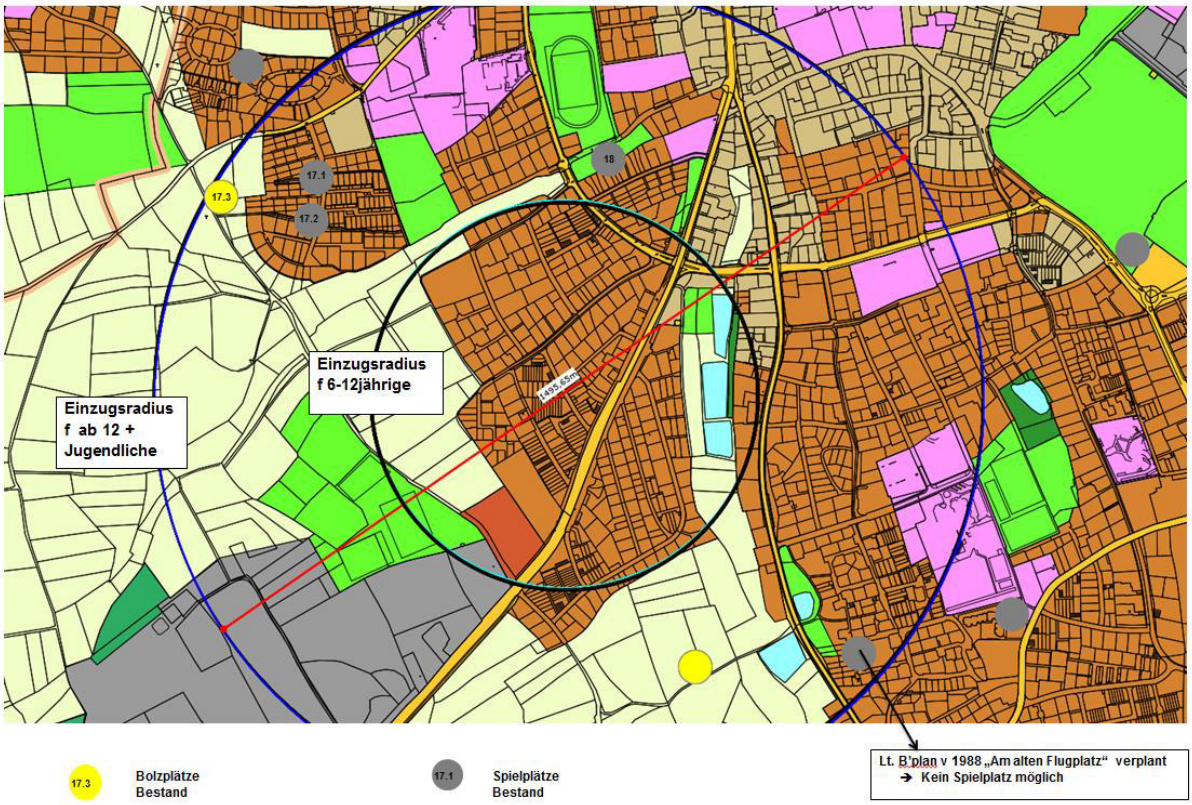


Bild 1: Bestand- öffentl. Kinderspielplätze / Stand 2015

Im FNP ist im südöstlichen Bereich des Einzugsbereichs eine Fläche für einen Bolzplatz dargestellt, der aber aktuell nicht realisiert ist. (gelber Punkt).

Im Einzugsradius für die 6-12Jährigen gibt es kein öffentliches Spielangebot. Im Bebauungsplan „Am Dillinghof" ist ein Spielplatz vorgesehen, der jedoch zu klein für das gesamte Einzugsgebiet ist und am äußersten Rand des Einzugsradius liegt.
Im Einzugsradius der ab 12-jährigen und Jugendlichen stehen die Spiel- und Bolzplätze am „Wildbirnenweg" zur Verfügung.
Aus dem vorgenannten Grund wird im Planugsgebiet auf der Fl.Nr .1130/1, direkt an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ein ca. 370 m^2 große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Kinderspielplatz für die Kleinkinder und Kinder (6-12 Jahre) festgesetzt.
Die Größe dieser Anlage berechnet sich nach Zahl, Art und Größe der Wohneinheiten im Neubaugebiet. Allgemein verbindliche Konkretisierung dieser Anforderungen bestehen nicht mehr. Obwohl die DIN 18034 nicht in der Liste der Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln aufgenommen wurde, wird sie mit ihren Orientierungswerten bei Größenfestlegung des Kinderspielplatzes herangezogen.
Ein vereinfachtes Berechnungsverfahren schreibt 1,5 m^2 Bruttospielplatzfläche pro Einwohner vor. D.h. bei den angenommenen 56 zusätzlichen Einwohnern (pro Wohneinheit 4 Einwohner) ergibt sich ein Spielplatzflächenbedarf von ca. 85 m^2. Da er jedoch auch den Kindern aus dem Einzugsgebiet (s. Bild 1) dienen soll, wird die Kinderspielplatzfläche auf 370 m^2 festgelegt.
Die Lage wurde bewusst so gewählt, dass langfristig eine Weiterentwicklung dieses Kinderspielstandortes möglich wäre.
Es ist noch anzumerken, dass im angrenzenden Wohngebiet „Wildbirnenweg" und „Am Siechweihergraben" sich weitere, in fußläufiger Entfernung liegende Kinderspielplätze befinden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16 -19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige maximale Wandhöhe (WHmax) als Höchstgrenze bestimmt (s. textlichen Festsetzungen § I, 2.6). Die WHmax bezieht sich auf die im Planblatt angegebenen Bezugshöhen (s. auch Definition der Bezugshöhe § I, 2.5 der textlichen Festsetzungen).

Im Plangebiet ist eine zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, die sich in der Höhenentwicklung an der direkt angrenzenden Umgebungsbebauung (Reihenhausbebauung an der Knoellingerstraße) orientiert.

Die vorgegebene Höhenentwicklung gewährleistet eine harmonische Einfügung der Neubauten in vorhandene Orts- und Bebauungsstrukturen und nimmt Rücksicht auf die oben geschilderte Umgebung.

5.1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksgröße des jeweiligen Baugrundstücks (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 des § 19 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Im Neuplanungsgebiet, das ein Teil der Gesamtwohnsiedlung „Laubenhaid“ bilden wird, wird die GRZ1, wie in der Umgebungsbebauung und entsprechend der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO von 0,4 festgesetzt.
Die Überschreitung der GRZ1 um 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen (bezeichnet als GRZ2) ist zulässig.

Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl (auch nur geringfügig) bedeutet eine weitere Versiegelung im Gebiet und ist deshalb nicht zulässig.

5.1.2.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um eine angemessene Nutzung der Wohngebäude zu ermöglichen wird von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Gebrauch gemacht und die maximale zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 festgelegt.
Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen bietet die Flexibilität auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude soll verhindern, dass das o.g. Gebiet seine Eigenart durch unerwünschte Umstrukturierungen verliert. Jede weitere Wohneinheit würde zusätzlichen Stellplatzbedarf erzeugen, der zu einer weiteren Versiegelung auf dem Baugrundstück führen und eine weitere Zunahme des Verkehrs verursachen würde. Ziel dieser Beschränkung ist auch das Verkehrsaufkommen im Gebiet niedrig zu halten.

5.1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und die zulässige Grundflächenzahl bestimmt.
Die Abstandsflächen des § 6 der BayBO sind generell anzuwenden.
Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden die überbaubaren Fläche in ein sog. Baufenster parallel zur Baufenstern der Bebauung an der Knoellingerstraße zusammengefasst.

Die Baufenster im Plangebiet erhalten eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur.

Der Straßenraum soll durch parallel zur Straßenabgrenzung verlaufende Baufenster harmonisch gefasst werden.
Deshalb werden die Baugrenzen straßenseitig grundsätzlich entlang der geplanten Gebäudeflucht geführt um entlang der Planstraße eine einheitliche Raumkante zu bilden.

Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird sowohl aus lärmschutztechnischen Gründen (Ausrichtung der ruhebedürftigen Räume zur schallabgewandten Seite) als auch städtebaulichen Gründen (Entwicklung einer harmonischen Straßenbildkante) Gebrauch gemacht.

5.1.2.4 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 18 BauNVO))

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximale Wandhöhe (WHmax) vorgeschrieben. Sie wird gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe in Meter über NN (Normalnull) bis zum Schnitt der Wand mit der Oberkante Dachhaut beim Sattel bzw. Zeltdach. Die zu ermittelnde Bezugshöhe wird von der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

Zwischen den Bezugspunkten ist die Höhe linear zu interpolieren.

Die gewählte Gebäudehöhe im Planungsgebiet orientiert sich überwiegend am vorhandenen Gelände. Die festgesetzten Höhen sind unabhängig von der gewählten Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Die Höhe der Hauptgebäude im WA1und WA2 wird entsprechend der städtebaulichen Vorgaben auf Maximum 6,50 m festgelegt.

Die vorgegebene Höhenentwicklung gewährleistet eine harmonische Einfügung der Bebauung in die vorhandene Orts- und Bebauungsstruktur.

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

In den ursprünglichen Planentwurf aus dem Jahre 1996 sowie in den gelten umliegenden rechtsgültigen Bebauungsplänen (BPlan S-4-64, S-111-12) wurde eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Sie erlaubt die Entwicklung eines Gebäudekörpers bis zu 50 m Länge. Solche Gebäude werden fremdartig wirken und sind daher im Plangebiet städtebaulich nicht gewünscht.

Deshalb wird im WA1 und WA2 eine abweichende Bauweise, analog einer offenen Bauweise jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge bis maximal 20 m festgesetzt.
Durch die Festlegung der Bauweise soll die Baudichte gesteuert sowie das Orts-und Straßenbild gestaltet werden.

5.1.2.6 Verbindliche Maßzahlen

Die Angabe verbindlicher Maßzahlen dient dazu, aus dem Bebauungsplan klare Aussagen zur Einhaltung von Gebäudeabständen oder -abmessungen entnehmen zu können.

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

Um die Gebäudeflucht entlang der westlichen Abgrenzung der Planstraße zu unterstreichen, sind die Vorgartenflächen (ca. 5.0 m breiter Streifen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie in die Grundstückstiefe) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Bereich soll als Vorgarten mit Grün ausgestaltet werden. Standorte für Müllbehälter und Fahrräder 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 10 m^2 vorgenommen.

Gestaltung und Eingrünung der Nebenanlagen werden durch verschiedene Festsetzungen vorgegeben, um einerseits eine qualitätsvolle Ausführung der Nebenanlagen zu gewährleisten, andererseits aber auch um dem Umweltgedanken Rechnung zu tragen.

5.1.2.8 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 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 jeweilig in der aktuellen Fassung).

Damit die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie in der kompletten Grundstücksbreite) ihre Funktion als Vorgarten erfüllen und begrünt werden können, werden im **WA1** die privaten Stellplätze auf max. 50% der Vorgartenfläche zulässig. Die Garagen sind innerhalb der überbaubaren oder dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass Garagen nicht im Vorbereich des Gebäudes entlang der Verkehrsflächen dominieren. Es ist städtebaulich gewollt, dass sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten.
Die Stellplätze und überdachte Stellplätze können auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen auf dem Grundstück unter Beachtung der getroffenen Festsetzung, errichtet werden.

Im Planungsgebiet werden innerhalb der Erschließungsflächen ca. 6 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

5.2 Baugestalterische Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

<u>Dächer und Fassaden</u>

Im Geltungsbereich der Planung sind Wohngebäude mit einem Sattel- bzw. Zeltdach zulässig. Die Dachform und die Dachneigung orientiert sich an der Umgebungsbebauung (Reihenhausbebauung an der Knoellingerstraße sowie Einzel- und Doppelhausbebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße)

Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt werden.

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.
Im Bereich der Doppelhausbebauung 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.

Grundstückseinfriedungen

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

Um eine optische Einengung der kleinräumigen Vorgartenbereiche zu vermeiden, sind die Vorgärten unter 3,00 m Tiefe nicht einzufrieden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf von den Einfriedungen keine geschlossene wandartige Wirkung ausgehen.

Um die weitere Entfaltung der Flora und Fauna zu ermöglichen (z.B. Durchgängigkeit für Kleinetiere), sind entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze keine Stützmauer, Sockel in der Einfriedung zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Die Anbringung diese Anlagen an Hauswänden und auf Dächern wird mit Gestaltungsvorschriften reglementiert, um eine Verschattung von Nachbargebäuden oder optische Beeinträchtigungen zu vermeiden.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen allgemein zulässig.

Auf Flachdächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist eine Aufständerung nur zulässig, wenn sie das Dach nicht mehr als einen Meter überragen. Dabei soll auf die Oberkante Rohdecke Bezug genommen werden, denn die Dachaufbauten können sehr unterschiedliche Höhen aufweisen und sie könnten damit die Höhe nochmals vergrößern.
Ziel diese Festsetzung ist es, durch die technischen Anlagen das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter

Um für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine ansehnliche Optik im Straßenbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder bei Aufstellung im Freien mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen sind. Dadurch sollen diese Behälter nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sein.

Wärmepumpen

Da die Größe und Gestaltung von Wärmepumpen zunehmend eine optische Relevanz erhalten, wird einerseits aus Gründen des Ortsbildes die Unterbringung dieser technischen Geräte nur innerhalb von Gebäuden gestattet. Anderseits werden mit diesen gestalterischen Anforderungen auch übermäßige Lärmbelästigungen der Nachbarschaft vermieden.

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.

Beschränkungen innerhalb Bauverbotszone (nachrichtliche Übernahmen) aufgrund der Staatsstraße (B466)

- Baubeschränkungen

  s. Punkt 8- Nachrichtliche Übernahme -Bauverbotszone

- Werbeanlagen

  Um den fließenden Verkehr an der Bundesstraße B 466 durch Ablenkung nicht zu beeinträchtigen, sind werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße B466 unzulässig.
  Für den Geltungsbereich der Planung gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach in jeweils gültiger Fassung.

5.3 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen begründen sich entsprechend Art. 4 BayNatSchG durch Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
Sie sollen das Bebauungsgebiet in die Umgebungsbebauung harmonisch einfügen und den Siedlungsbereich wohn- und lebenswert gestalten.

Das grünordnerische Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Schaffung eines sanften Überganges zwischen dem abgerundeten Ortsteil der Siedlung Laubenhaid“ und der freien Landschaft in die westliche Richtung.

Die Bepflanzung und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen, in dieser Weise anzulegen, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Verlust von Teilbeständen entsprechend nachzupflanzen.
Die Grünordnung im Geltungsbereich der Planung sieht folgende Maßnahmen, die sich in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wiederfinden, vor:

auf privaten Grundstücken: (§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

- Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und langfristig zu pflegen.
- Zur Eingrünung des Neuplanungsgebietes ist pro angefangene 400 m^2 Grundstücksfläche ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen Kronentrauf von mind. 2.0 m haben. Diese Regelung gilt nur bei Grundstücken, die größer als 250 m² sind.
- Zur Bepflanzung werden einheimische, standortgerechte Gehölze empfohlen. Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.

- Die Vorgartenbereiche der Einzelhausbebauung im **WA1** dürfen zu 50% für Stellplätze genutzt werden. Damit die Vorgärten noch als Grünfläche und als den Straußenraum gliedernde Fläche wahrnehmbar sind, wurde diese Regelung getroffen,
- Flachdächer der Garagen sind aufgrund ökologischer Zielsetzung extensiv zu begrünen. Die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Ortklimas durch Verdunstung, sind von großer Bedeutung.
- Grundstückeinfriedungen zwischen den Grundstücken und zur festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden sockellos ausgeführt. Damit bleibt die Durchlässigkeit für Tiere erhalten.
- 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 Auswahlliste als Anlage zu den textlichen Festsetzungen).
Die o.g. Festsetzungen dienen der Vermeidung von ökologischen Eingriffen durch Baumaßnahmen, der Verbesserung des Klein-und Stadtklimas sowie der Schaffung von Lebensbereichen für heimische Kleintiere.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ist **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt:

A. entlang der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze:

eine ca. 5.0 m breite öffentliche Grünfläche, auf der die Maßnahmen gem. Maßnahmenplan 1 umzusetzen sind (s. Anlage 2 zur textlichen Festsetzungen).

B. entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Fl.nr. 1134/1 (nördlich der Zufahrtstraße vom Uigenauer Weg)

eine. 2,20 m breite öffentliche Grünfläche, auf der die Maßnahmen gem. Maßnahmenplan 2 umzusetzen sind (s. Anlage 3 zur textlichen Festsetzungen).

Für die öffentlichen Bereiche soll sich die Bepflanzung an der standortgerechten, heimischen Vegetation orientieren. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen ökologisch hochwertige Freiflächen im Umfeld des geplanten Wohngebietes sicherstellen.

6. ERSCHLIESSUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Verkehrserschließung

Vorrangiges planerisches Ziel ist die Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung Laubenhaid weiter südlich der Franz-Peter-Seifert Straße bis zur Nördlinger Straße. Das Plangebiet soll über die neu zu erstellende Zufahrtsstraße vom Uigenauer Weg, westlich des Planungsgebietes erschlossen werden.
Der Bebauungsplan wird keine detaillierte Gestaltungsplanung des Straßenraumes beinhalten. Der öffentliche Straßenverkehrsraum wird durch die Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie im Planblatt) festgelegt. Diese Vorgehensweise bei der Festlegung des Straßenraumes erleichtert dann die Abrechnung der Erschließungsanlagen.
Bei der vorliegenden Straßenplanung werden die Aspekte der kostengünstigen Erschließung (z. B Verzicht auf gesonderte Gehsteigfläche) berücksichtigt.

Öffentlicher Rad- und Fußwegeverbindungen

Das geplante Wegesystem nimmt alle wichtigsten Fußwegeverbindungen aus der Umgebung auf. Im Bebauungsplanentwurf ist eine Fortsetzung der bestehenden fußläufigen Anbindung an die Franz-Peter-Seifert Straße und der Ausbau des vorhandenen Rad-und Fußweges entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze der Neuplanung Richtung Uigenauer Weg vorgesehen.

Öffentliche und private Stellplätze

Im Gebiet werden ca. 15 Wohneinheiten geplant. Für den Besucherverkehr werden innerhalb des Planungsbereiches ca. 6 öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

Die privaten Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung auf privatem Grund nachzuweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr

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

6.2 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenquerschnitt unterzubringen. Die zukünftige Versorgung mit High-Speed-Internet (Glasfaserverkabelung gern. FTTH- Masterplan) sollte bei der Planung berücksichtigt werden.

6.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung (Strom) des Plangebietes wird über die vorhandenen und neu zu errichtenden Trassen erfolgen. Die Zuständigkeit des Netzes liegt bei der Stadtwerke Schwabach GmbH.
Eine Gasversorgung besteht nicht.
Die Erschließungsplanung ist mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Eine 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).

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach den geltenden technischen Regelwerken ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an einen vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Dieser orientiert sich an der Topographie, der Wegeerschließung und der auftretenden Abwassermenge.

Es ist beabsichtigt möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen. Der anstehende Boden lässt dort die Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt zu.

Aus diesem Grund ist das Niederschlagswasser der privaten Dachflächen in „Retentionszisternen“ zwischen zu speichern (Rückhaltevolumen je Bauparzelle ca. 2m^3 und nach einem Regenereignis gedrosselt über den Mischwasserkanal schadlos abzuleiten (Forderung der Stadtentwässerung).
Das Oberflächenwasser der asphaltierten Verkehrsflächen wird in die Kanalisation eingeleitet. Die Abwässer werden über die Kanalisation der Kläranlage der Stadt Schwabach zugeführt.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den ca. 300 entfernten Sichweihergraben ist aus mehreren Gründen nicht realisierbar. Die neue Leitung müsste mehre private Grundstücke durchschneiden, die nicht im Eigentum des Erschließungsträger sind. Diese Flächen werden momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellen eine erhebliche Beeinträchtigung für den Landwirt dar, wenn zur Störung des Regenflusses kommt und die Leitung Instand gesetzt werden müsste.

Unabhängig davon ist aber eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser z.B. durch versickerungsfähige Pflasterbeläge für die Außenanlagen möglich.
Im Falle von Überschreitungen des zulässigen Abflußbeiwertes (Ψ = 0,45) sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 der Entwässerungssatzung zu dimensionieren.

Der Nachweis hierfür ist zu erbringen. Für die Regenrückhaltung ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 1 bis 2 m^3 geeignet. Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt. Beim Bau der Zisternen sich die im Punkt III, Abs. 3 der textlichen Festsetzungen genannten Schutzvorkehrungen zu beachten.

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.

6.2.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der Planung sehr gering ist (Baugrunduntersuchung und Bodengutachten –Geologischer Bereich –Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH vom 07.10.2020)

Auf kleinen Flächen (wie Garagenzufahrten, Stellplatzflächen) kann das Niederschlagswasser direkt an Ort und Stelle versickern.

Daher ist die Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser durch versickerungsfähige Pflasterbeläge für kleine Außenanlagen möglich.

Im Falle von Überschreitungen des zulässigen Ablussbeiwertes von maximal 0,45 sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach in jeweils aktueller Fassung zu dimensionieren.

Entsprechender Nachweis ist zum Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellung zu erbringen. Für die Regenrückhaltemaßnahmen ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 1 bis 2 m^3 geeignet. Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt. Beim Bau von Zisternen sind die im Punkt VI – Hinweise, Abs. 3 der textlichen Festsetzungen genannten Schutzvorkehrungen zu beachten.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die fremden Grundstücke geleitet werden. Sie sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder in den Kanal einzuleiten.

6.2.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet wird an die Abfallentsorgung der Stadt Schwabach nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung angeschlossen. Durch die im Vorfeld der Planung erfolgten Abstimmung mit dem Versorgungsträger wurde die Wendeanlage am Ende der Planstraße so geplant, dass Müllfahrzeuge hier wenden und wieder das Gebiet über die Zufahrtstraße zum Uigenauer Weg verlassen können.

6.2.5 Masten und Freileitungen

Freileitungen und Masten 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.

7. UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Mit dem Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan wird das Erfordernis ausgelöst, sich mit den Belangen der Natur im Sinne von § 1a BauGB speziell auseinanderzusetzen.
Die Umweltbelange werden im Umweltbericht nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und ist ein Bestandteil dieser Begründung. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Beteiligung wird weitere Erkenntnis über die Umweltbelange im Planungsgebiet ergeben.

Ein durchgeführter Scopingtermin am 07.03.2017 hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen (Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die Planung zu erwarten sind.
Ebenfalls stellte die Umweltbehörde der Stadt Schwabach fest, dass im Zuge der Weiterentwicklung der Wohnsiedlung „Laubenhaid“ keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist.

7.1 Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist ein Eingriff in Natur -und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbunden.

Die ökologische Bewertung des Bestandes und der geplanten Entwicklung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt auf Grundlage der „Schwabacher Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen“.
Durch Vergleich des Bestandes mit der Planung, unter Berücksichtigung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches wurde die Höhe der ökologischen Kompensation ermittelt (s. nachstehender Punkt 7.1.1 und 7.1.2).

7.1.1 Bewertung des artenschutzrechtlichen und baurechtlichen Eingriffs (s. Bestandsplan- Stand Dezember 2019)

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden die Bestandstypen im Geltungsbereich erfasst und gemäß der „Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen“ bewertet.

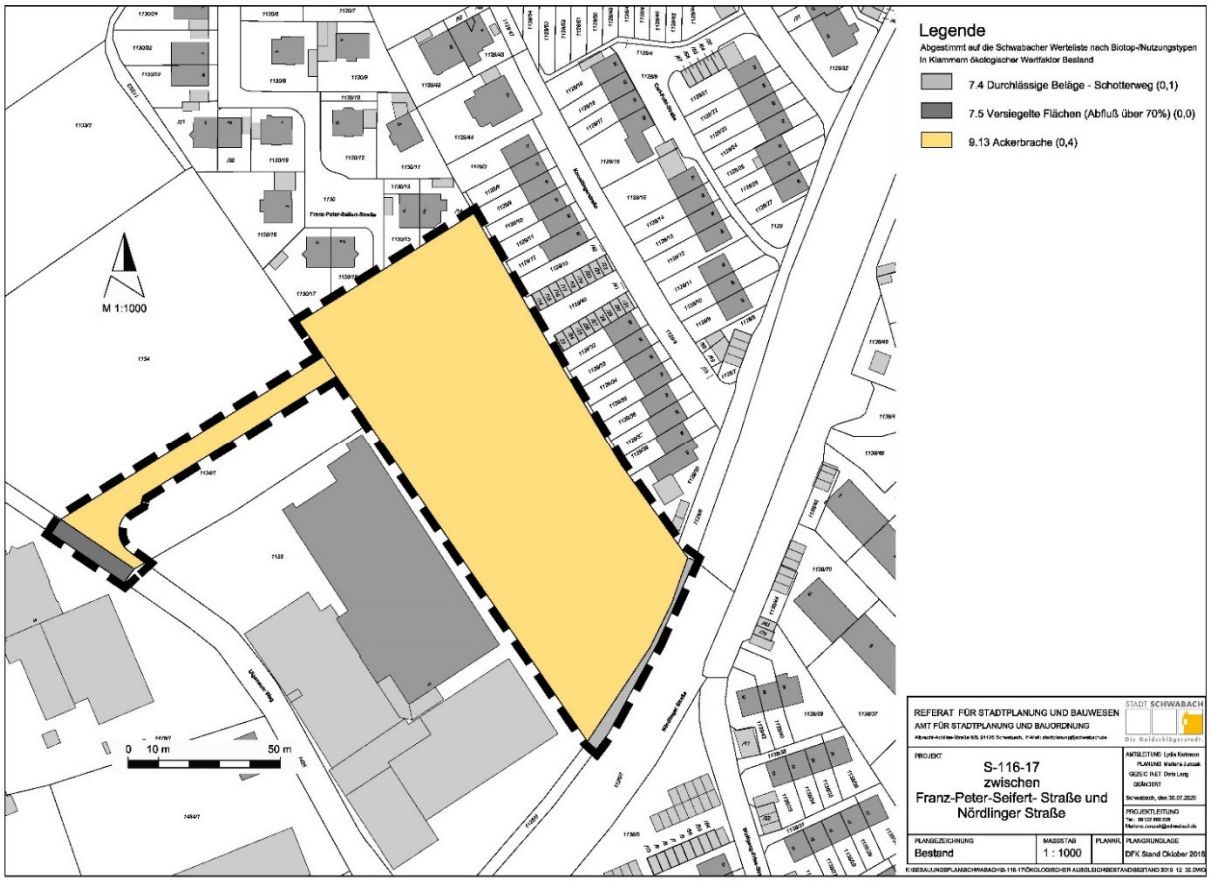


Bild 2- Bestand vom Herbst 2019)

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Planungstand: 12.12.2019

Bearbeitungsstand: 20.12.19 / tmm

BESTAND S-116-17

Typ-Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp + Beschreibung	Fläche (m²)	Wert-faktor	Wert-punkte
7.5.	**versiegelte Fläche**			
	Straße	160,00	0,0	0,00
7.4.	**durchlässige Beläge - Schotterweg**			
	Fuß- und Radweg	168,00	0,1	16,80
9.13.	**Ackerbrache**			
	Fl.Nr. 1130/1	9.531,00	0,4	3812,40
	Fl.Nr. 1134/1	917,00	0,4	366,80
	BESTAND	**10.776,00**		**4.196,00**

Tab. 1: Bestandsbewertung in Wertpunkten gem. Schwabacher Werteliste

Die ökologische Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass 4.196 Wertepunkte ökologisch ausgeglichen werden müssen.

7.1.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Planung

Der Kompensationsbedarf für den verbliebenen, unvermeidbaren Eingriff wird gemäß der „**Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen**“ der Stadt Schwabach ermittelt.

Die Bewertung des Planungsfalles ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen in nachfolgender Tabelle 2 dargestellt.

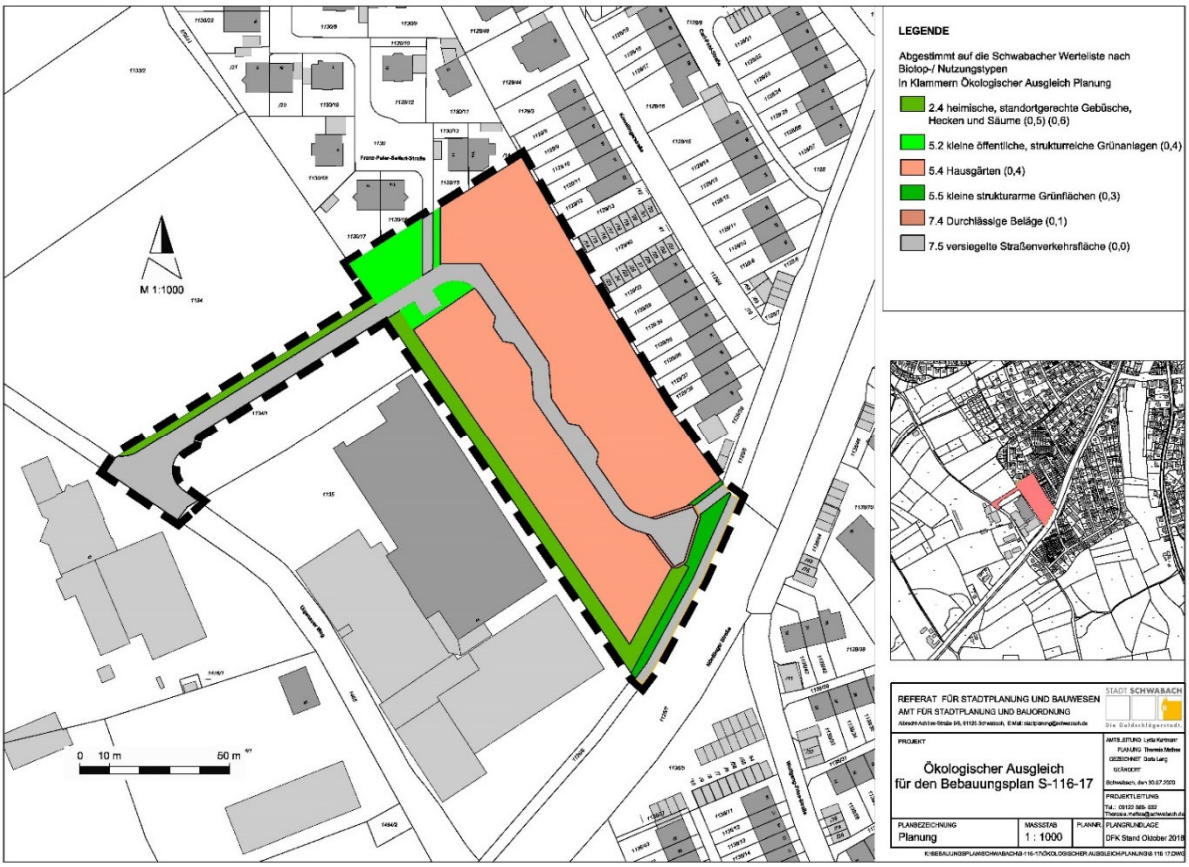


Bild 3: Planfall

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Planungsstand: 29.09.2020
Planung S-116-19

Bearbeitungsstand: 29.09.2020 / tmm

Typ-Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp + Beschreibung	Bez.	Fläche (m²)	Wert-faktor	Wert-punkte
	Überbaute Flächen GRZ: 0,4 + 0,2		6.568,00		
	Wohnbau 1 = 2722 m²	L			
	Wohnbau 2 = 3846 m²	L			
7.	**versiegelte Fläche=Fläche Wohnbebauung x 0,4 + 0.2 = 0.6**		3.940,80	0,0	0,00
5.4	**Hausgärten (=Differenz Wohnbeb.-versiegelteFläche)**		2.627,20	0,4	1.050,88
5.2.	**kleine öffentliche strukturreiche Grünanlagen**				
	Kinderspielplatz	g	372,00	0,4	148,80
	Grünfläche m zwei Großbäumen	j	117,00	0,4	46,80
	Grünfläche m zwei Bäumen	h	47,00	0,4	18,80
5.5.	**kleine strukturarme Grünflächen**				
	Grünfläche, die die Lärmschutzwand umfasst	k	183,00	0,3	54,90
	Restfläche zu kl Lärmschutzwand	e	11,00	0,3	3,30
7.4	**Durchlässige Beläge**				
	Schotterflächen im Straßenbereich	a	45,00	0,1	4,50
7.5.	**versiegelte Strassenverkehrsfläche**				
	gesamte Straßenfläche ohne Fl.Nr. zuordnung	a	1.950,00	0,0	0,00
	versiegelte Fläche f Bauwerk Lärmschutzwand klein	d	12,00	0,0	0,00
	versiegelte Fläche f Bauwerk Lärmschutzwand groß	rest v K	65,00	0,0	0,00
	Fußweg	b	66,00	0,0	0,00
	Fuß- u Radweg (Zugang Wendehammer)	c	42,00	0,0	0,00
	Fuß- u Radweg	M	209,00	0,0	0,00
11.1.	**Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Ziff. 20 u. 25 BauGB u Art. 4 BayNatSchG.**				
I 2.4.	**Hecke+ heimischer standortgerechter Heckensaum/öffentl. Grünfläche**	i	873,00	0,6	523,80
II 2.4.	**heimische, standortgerechte Hecke entlang der Erschließungsstr. (aufgrund der nur geringen Breite wird hier ein Abschlag von 0.1 gegeben)**	f	216,00	0,5	108,00
	Planung		**10.776,00**	**m²**	**1.959,78**
	-->		Unterkompensation gesamt von 2236,22 Punkten		

Tabelle 2: Bewertung des Planungsfalls in Wertpunkten gem. Schwabacher Werteliste innerhalb des Geltungsbereiches

Die o.g. ökologische Bilanzierung hat ergeben, dass der ökologische Eingriff nicht vollständig durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen direkt im Plangebiet ausgeglichen werden kann.
Deshalb sind außerhalb des Planungsgebietes zwei externe Ausgleichsflächen, die diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet sind, nachgewiesen.

7.1.3 ZUORDNUNG VON ÖKOLOGISCHEN KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

Externe ökologische Ausgleichsfläche 1

Außerhalb des Geltungsbereiches ist eine 4.360 m² große Ausgleichsfläche auf der FlurNr. 651, Gemarkung Penzendorf festgesetzt. Sie ist durch Zuordnungsfestsetzung gem. § 9a Abs. 1a Satz 2 BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet (s. Planblatt).
Auf den externen ökologischen Kompensationsflächen werden 1.402,80 Wertpunkte erbracht (s. Tabelle 3). Die detaillierte Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen auf der o.g. Fläche außerhalb des Geltungsbereiches ist der **Anlage 4** der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Externe ökologische Ausgleichsfläche 2

Die außerhalb des Geltungsbereiches ist eine ca. 3000 m² große Ausgleichsfläche auf der FlurNr. 451, Gemarkung Bronnamberg festgesetzt. Sie ist durch Zuordnungsfestsetzung gem. § 9a Abs. 1a Satz 2 BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet (s. Planblatt).

Auf den externen ökologischen Kompensationsflächen werden 900 Wertpunkte erbracht (s. Tabelle 3). Die detaillierte Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen auf der o.g. Fläche ist der **Anlage 5** der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung
Bearbeitungsstand: 29.09.2020 / tmm
Planungsstand: 29.09.2020
Ausgleich S-116-17 ausserhalb des Bebauungsplans

Vorgabe: 2236,22 Wertpunkte sind auszugleichen!

	Bestand						Planung					Aufwertung
Flur-Nr. Bezeichng	Typ-Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp Beschreibung	Fläche (m²)	Wert-faktor	Wert-punkte	Wert-punkte	Typ-Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp Beschreibung	Fläche (m²)	Wert-faktor	Wert-punkte	Wertpunkte
651 Gmkg Penzendorf	9.11.	Wiese intensiv	3148,00	0,4	1259,20		6.4.	Graben mit verkrauteter Böschung mit	228,00	0,6	136,80	
	6.5.	begradigte+ausgebaute Bachabschnitte	62,00	0,3	18,60		11.2.	Umsetzung Gewässerentwicklungsplan				
							9.5.	extensive Wiese ohne Düngung mit	4132,00	0,7	2892,40	
	9.15.	Intensive Äcker	1162,00	0,3	348,60		11.2.	Umsetzung Gewässerentwicklungsplan				
		Zwischen-Summe				1626,40		Zwischensumme			3029,20	1402,80
451 TF Gmkg Bronnamberg	9.15.	Acker intensiv	3000,00	0,3	900,00		9.5.	Wiese extensiv ohne Düngung Mahd 2x	3000,00	0,6	1800,00	900,00
											Summe	2302,80

Tab. 3: Bestandsbewertung und Planung in Wertpunkten gem. Schwabacher Werteliste auf den externen ökologischen Ausgleichsflächen.

Mit den in der Anlage 4 und 5 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen soll über lange Zeiträume die notwendige Umsetzung der für den Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen gesichert werden.

7.2 Ökologischen Maßnahmen im Planungsbereich

Das grünordnerische Planungsziel für diesen Bebauungsplan ist die Durchgrünung des neu entstehenden Baugebietes. Dies soll durch folgende Maßnahmen, die sich in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wiederfinden, erreicht werden:

- Die Baugrenzen sind so zusammengefasst, dass östlich der Planstraße und zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche zusammenhängende Hausgärten angelegt werden können. Diese bilden einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dies fördert die Biodiversität.
- im Bereich der Planstraße und des Kinderspielplatzes werden stadtklimaverträgliche Arten und Sorten der heimischen Vegetation gepflanzt.
- Innerhalb der Bauflächen sind die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und langfristig zu pflegen.
- Vorgärten sind, abzüglich zulässiger Nutzungen, zu begrünen.
- Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume, Hecken und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Anlage, Auswahlliste zur Bepflanzung als Empfehlung) Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.
- Pro angefangenen 400m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger einheimischer Laubbaum (s. Pflanzenauswahlliste) zu pflanzen und zu erhalten. Diese Regelung gilt nur bei Grundstücken, die größer als 250m² sind.
- um die Einschränkungen durch „Betonkeile“ zu kompensieren, findet für die als zu erhaltende bzw. zu pflanzende Bäume keine bauliche Abgrenzung zu den angrenzenden Gartenflächen statt, so dass ein ausreichender Durchwurzelungsraum zur Verfügung steht,
- Im gesamten Geltungsbereich sind offene Grundstückseinfriedungen zulässig. Damit bleibt die Durchlässigkeit für Tiere erhalten. Darüber hinaus ist es wünschenswert, wenn diese Einfriedungen in Form von Hecken aus naturraumtypischen einheimischen Laubgehölzen (s. Pflanzenauswahlliste) ausgeführt werden.
- das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Freiflächen kann in Zisternen (Regenrückhalteschachtanlagen) auf dem jeweiligen Grundstück zur weiteren Verwendung eingeleitet werden und weiter zu Gießzwecken für Gärten oder Grünanlagen, zur Versickerung auf dem Grundstück, soweit der Untergrund geeignet ist, verwendet werden.
- Flachdächer sind artenreich und mindestens extensiv zu begrünen. Die Planung, Ausführung und Pflege ist entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau (FLL) durchzuführen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind alternativ auf den Dachflächen zulässig.
- 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),* soweit der Unbedenklichkeit im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 bei einer direkten Versickerung nichts entgegensteht. Diese Flächen sollen mit leichter Neigung angelegt werden, damit das Oberflächenwasser in die angrenzenden unbefestigten Grundstücksbereiche auf dem eigenen Grundstück abfließen und versickern kann,
- das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen soll über den Oberboden der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit wie möglich versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern.

- Nachweis der externen Ausgleichsfläche gem. (§ Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) mit den darin vorzunehmenden ökologischen Maßnahmen.

Die o.g. ökologischen Maßnahmen dienen der Vermeidung von Eingriffen durch Baumaßnahmen, der Verbesserung des Klein-und Stadtklimas sowie der Schaffung von Lebensbereichen für heimische Kleintiere. Durch sie wird ein wertvolles Wohnumfeld entstehen.

Der Rückgriff auf innerörtliche Baulandreserven schont die freie Natur und Landschaft, die besonders in den Verdichtungsräumen als ökologische Ausgleichszonen zur Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse notwendig sind.

Fazit

Bei Durchführung der Planung sind mittels der geplanten Grünordnungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und durch die Maßnahmen auf den diesem Bebauungsplan zugeordneten externen Ausgleichsflächen die Sicherung, der Erhalt und die Wiederherstellung der vorhandenen Lebensgemeinschaften sowie vollständige Kompensation des vorgenommenen ökologischen Eingriffs gewährleistet.

7.3 Artenschutz

Im Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.
Die Baugrenzen werden überwiegend so festgesetzt, dass der Grünbestand vollständig bzw. größtenteils erhalten werden kann. Da wo die Grünbestände im Zuge der Überplanung nicht erhalten werden können, lassen sich leider einige artenschutzrechtlicher Konflikte nicht vermeiden. Sie werden jedoch abgemildert in dem eine zeitliche Optimierung der Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten erfolgt. Somit wird und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten erhalten bleiben.
Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu verhindern, gilt folgendes:

Die Baum –und Gehölzbeseitigungen innerhalb des Planungsgebietes dürfen ausschließlich **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.
Für den Fall, dass Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogelschutzzeit **zwischen März und September** erfolgen sollen, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Dazu muss unmittelbar vor der Maßnahme durch einen Sachverständigen geprüft werden, ob auf der Fläche Brutvögel vorkommen.
Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.

Im Geltungsbereich befinden sich nach bisherigen Erkenntnissen keine nach EU-Recht gemeinschaftsrechtlich geschützten Vogelarten.

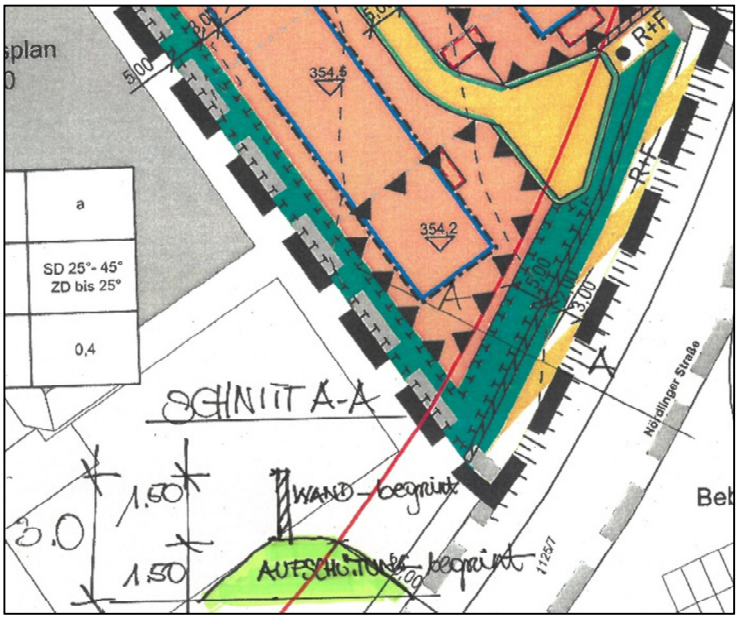
7.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.4.1 Verkehrslärm

Zur Abschätzung der Lärmbelange wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt (s. Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge vom 20.12.2019) mit dem Ergebnis, dass fast die Hälfte des Plangebietes durch den Verkehrslärm der Bundestraße B 466 jetzt verlärmt sind.

Aktiver Lärmschutz

Um das Plangebiet wirksam gegen den Verkehrslärm zu schützen, ist aktiver Lärmschutz erforderlich. Schon im früheren Bebauungsplanverfahren S-87-96 „Laubenhaid“ wurde eine Schallschutzwand entlang der südliche Geltungsbereichsgrenze als lärmschutztechnischen Gründen für erforderlich gehalten.
Die damals gewonnenen Erkenntnisse wurden durch das o.g. Gutachten bestätigt.
Es wurden zwei verschiedene Höhen der aktiven Schallschutzwand betrachtet: mit 6,0 m und 3,0 m Höhe. Dabei wurde festgestellt, dass eine 6,0 m hohe Schallschutzwand keine Verbesserung des Schallschutzes als die in der Planung gewählte 3,0 m hohe Schallschutzanlage für das Plangebiet bringt. Darüber hinaus würde eine 6.0 m hohen Schallschutzwand wegen der Höhenwirkung auf der so exponierten Stelle, auf dem Damm der Nördlinger Straße, sich negativ auf das Ortsbild auswirken.



Unter Berücksichtigung der o.g. aktiven Schallschutzvorkehrungen wurden zwei geplante Gebäude am südlichen Rand des Plangebietes (mit Lärmschutzzeichen umrandet) die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Beurteilungszeitraum tags und nachts sowie die Grenzwerte der 16 BImSchVO tags und nachts auf der lärmzugewandten Seite (südliche und östliche Gebäudeseite) überschritten, ansonsten an allen übrigen Gebäuden eingehalten sind.

Passiver Schallschutz

Um den Lärmschutzbelange Rechnung zu tragen sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse des o.g. Schallschutzgutachtens im, mit Lärmschutzzeichen umgrenzten Gebäude Lärmschutzgrundrisse und bauliche Vorkehrungen mit bauüblichen Schalldämm-Maße gegen den Verkehrslärm zwingend vorgeschrieben.

Gerade in verdichteten innenstädtischen Räumen mit einem engen Netz hoch belasteter Verkehrswege ist es kaum zu vermeiden, mit neuen Wohnbauflächen dicht an den Verkehrsweg heranzurücken. Um den vollständigen Lärmschutz für alle Gebäude im Planungsbereich zu erreichen, müsste die Lärmschutzwand weiter in die nördliche Richtung zur Knoellinger Straße verlängert werden. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die Verlängerung dieser Lärmschutzwand soll im Rahmen der Lärmsanierung und endgültigen Ausbau der Erschließung im Baugebiet Laubenhaid zum späteren Zeitpunkt von der Stadt Schwabach erfolgen.

7.4.2 Sportlärm

Im früheren Bebauungsplanverfahren S-87-96 für das gleiche Plangebiet wurde der Sportanlagenlärm untersucht. Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes erstreckte sich über das bereits realisierte Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße und das jetzt in der Planung befindliche Gebiet südlich der o.g. Straße- Fl.nr. 1130)
Um den Sportanlagenlärm zu erfassen, wurden Immissionspunkte direkt am Rand diese Bebauung gelegt und der Sportbetrieb mit der dazugehörigen Parkplatzanlage bewertet.
Die Berechnung erfolgte durch insumma Umwelt GmbH im Bericht vom 12.02.1997.
Das o.g. Gutachten liegt in der Planungsakte zum Bebauungsplan S-87-96 und kann jeder Zeit angesehen werden.
Weitere gutachterliche Überprüfung fand mit der Erweiterung der Sportanlage durch igi Niedermeyer Institute im Januar 2000 statt.
Das o.g. Gutachten liegt in der Planungsakte zum Bebauungsplan S-72-88 und kann jeder Zeit angesehen werden.

Der Gutachter stellt fest, dass der Betrieb der Sportanlage zu keiner Überschreitung der Grenzwerte der Sportanlagenlärmverordnung 18 BISchVo führt. Daher sind keine Schallschutzvorkehrungen erforderlich.
An dieser Einschätzung hat sich nichts geändert, da der Sportbetrieb weiterhin Rücksicht auf das vorhanden bereits bebaute Wohngebiet an der Franz- Peter Seifert Straße nehmen muss und die o.g. Werte der 18 BImSchVO eingehalten sind.
Das geplante Plangebiet liegt noch weiter entfernt vom Sportbetrieb als das Wohngebiet an der Franz-Peter- Seifert Straße.

Daher werden keine negative Beeinträchtigung ausgehend von der Sportanlage inklusiv der Stellplatzanlage westlich des Uigenauer Weges auf das neue Plangebiet erwartet.

7.4.3. Lärm aus dem Sondergebiet EDEKA- Markt an der Nördlinger Straße

Im früheren Bebauungsplanverfahren S-95-00 „Edeka an der Nördlinger Straße! wurde der Lärm ausgehend vom Lebensmittelmarkt und seiner Stellplatzanlage untersucht.
Dabei wurde bereits in diesem Verfahren die damalige Bebauung aus dem Bebauungsplanentwurf S-87-96 berücksichtig.
Diese Planung hat sich im Wesentlichen nicht gravierend verändert.
Das Neuplanungsgebiet sieht jetzt wesentlich lockere Bebauung mit wenigen Wohneinheiten vor, als die aus dem Bebauungsplanentwurf S-87-96 „Laubenhaid“.
Um den Lärm ausgehend vom dem Sondergebiet zu erfassen, wurden Immissionspunkte direkt im Gebiet der Neuplanung gelegt und der Lärm aus dem Sondergebiet mit der dazugehörigen Parkplatzanlage bewertet.
Die Berechnung erfolgte durch Ing. Büro Sorge im Bericht Nr. 6437.1 vom 24.08.2000 mit Nachweis des Schallimmissionsschutzes gem. DIN 18005 und TA Lärm.

Das o.g. Gutachten liegt in der Planungsakte zum Bebauungsplan S-95-00 und kann jeder Zeit angesehen werden.

7.4.4 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. 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.

7.5 Energienutzung und Energieeinsparung

Aufgrund der weiterentwickelten Technik ist ein wirtschaftlicher und effektiver Einsatz von Sonnenkollektoren auch möglich, wenn die Gebäude nicht vollkommenen nach Süden ausgerichtet sind. Eine weitere passive Wärmenutzung ist durch die Zulässigkeit von Wintergärten gegeben. Durch Wandbegrünung (Wärmepuffer) lässt sich ebenfalls Primärenergie sparen. Mit jedem Neubau entsteht ein neuer Energieverbrauch. Umso wichtiger ist es, den Verbrauch bei Neubauten so gering wie möglich zu halten. Die Niedrigenergiebauweise ist eine wichtige, technisch unproblematische Möglichkeit, den Energieverbrauch zu senken und damit zu einer CO_2 -Reduktion beizutragen. Eine Energieeinsparung kann durch die Auswahl entsprechender Baustoffe, Wärmedämmmaterialien und Stärke der Wärmedämmung erreicht werden. Im Übrigen profitiert der tatsächliche Nutzer dieser Niedrigenergiehäuser durch die bei ihm eintretende Ersparnis der Energiekosten.
Eine detaillierte Festsetzung all dieser Möglichkeiten im Bebauungsplan erscheint nicht angemessen, da mittlerweile viele Bauherren entsprechende Maßnahmen schon aus Kostengründen umsetzen.

7.6 Abfalltrennung

Durch die Trennung der Wertstoffe vom Hausmüll wird Wertstoff- Recycling ermöglicht. Zur Umsetzung der abfallwirtschaftlichen Ziele der Stadt sind ausreichend dimensionierte Standplätze für Restmüll- und Wertstofftonnen erforderlich (s. auch Punkt 5.1.6- Flächen für Abfallentsorgung und Punkt 5.2 -Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter).

7.7 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vor.

7.8 Bodendenkmal

Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz weist ausdrücklich darauf hin, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzrest, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg zu unterliegen.

7.9 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.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauverbortszone entlang der Bundesstraße B466

Zuständig ist das Staatliche Bauamt Nürnberg (StBA).

Im Bereich der Nördlinger Straße (Bundesstraße B466) gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind) ein Bauverbot bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz von dem Uigenauer Weg vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B466 sind nicht zulässig.

Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,5 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.

9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die Kosten für Entwässerung, Straßen, Rad-und Fußwegausbau einschließlich Beleuchtung sowie die Bereitstellung der Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz werden von dem Investor getragen.
Die für den Straßenausbau und den öffentlichen Kinderspielplatz erforderlichen Flächen müssen ins städtische Eigentum übertragen werden. Deshalb werden noch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Schwabach, in der Fassung der Öffentlichen Auslegung

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat A.41

Anlage 1

Auszug aus dem Verkehrsgutachten des Ing. Büro pbconsult vom 07.01.2020

Zusammenfassung

7. Planungsempfehlung

Nach HBS ist für jedes Element von Straßenverkehrsanlagen mindestens die QSV D zu erfüllen. Ist für ein Element dieser Nachweis nicht möglich, so ist die Mindestverkehrsqualität der Gesamtanlage nicht erreicht.

Aufgrund der Bewertung der Verkehrsqualität am KP 2 im Bestand mit der QSV E in Nebenrichtung, ist unabhängig vom Bauvorhaben südlich der Franz-Peter-Seifert-Straße zu prüfen, ob die vergleichsweise hohe Bewertung der Verkehrsqualität (QSV A und B in Hauptrichtung) Potenzial zur Erhöhung der Freigabezeit bzw. Potenzial zur Verbesserung der Verkehrsqualität für die Nebenrichtung bietet.

Für die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit ist die QSV D anzustreben.
Hierbei ist auf die Koordinierung der Nachbaranlage Rittersbacher Straße / Friedrich-Ebert-Straße zu achten.
Durch die prognostizierte Erhöhung der Verkehrsbelastung und damit geringere Verkehrsqualität (Nullfall 2030) ist mit höheren Wartezeiten und Rückstauungen am KP 2 zu rechen. Eine höhere Verkehrsbelastung auf Ausweichrouten (z.B. Bodelschwingstraße) kann als weitere negative Folge resultieren. Die Bodelschwingstraße wird im Bestand bereits als Ausweichroute verwendet.

Die nur gering höhere Verkehrsbelastung (ca. 10 zusätzliche Fahrzeuge jeweils in den Spitzenstunden) durch das Bauvorhaben führt in den untersuchten Szenarien nur zu einer geringen Erhöhung der Wartezeiten und damit zu geringen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte gegenüber dem Bestand bzw. des Nullfalls.

Für die Erschließung des Baugebietes über das bestehende Straßennetz (Planfall 1) wären voraussichtlich Parkstände in der Carl-Pohl-Str. zu reduzieren.
Dabei kritisch zu sehen ist der hohe Parkdruck in der Carl-Pohl-Str. (vgl. Kapitel 2.3) und die fehlenden Ersatzmöglichkeiten an Park-ständen.
In Planfall 2 ist eine Anpassung der Parkstände nicht notwendig.

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse wird die Anbindung des Neubaugebietes über den Knotenpunkt Nördlinger Straße / Am Steinernen Brücklein empfohlen (Planfall 2).

In Planfall 2 erfolgt die Zufahrt für das Bebauungsgebiet über KP 3, was den Vorteil bietet, dass der zusätzliche Verkehr nicht über die überlastete Mischspur in der Steinmarckstraße abfließen muss und nicht durch das bestehende Wohngebiet fließt. KP 3 bietet mit der ermittelten QSV B geringe Wartezeiten in alle Szenarien und hat somit ausreichend Kapazitäten für weitere Verkehre