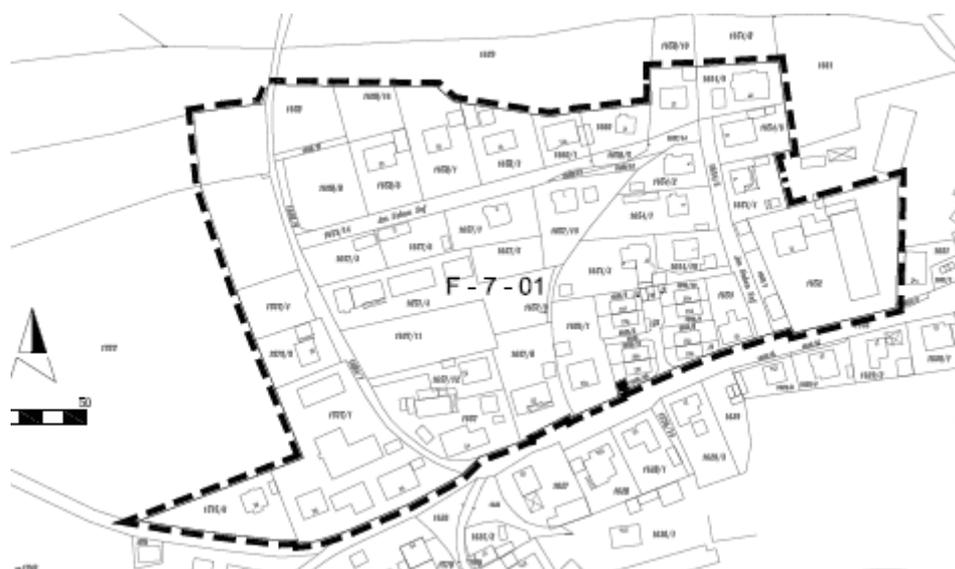


**BEGRÜNDUNG****Bebauungsplan F- 07-01 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Am Hohen Hof“**

mit dem aufschiebenden bedingten Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB



1.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens, Grundlagen	3
2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3.	Rahmenbedingungen der Planung	4
3.1.	Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) für den o. g. Bereich	4
3.2.	Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
3.3.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
4.	Geplante Festsetzungen und Hinweise	5
4.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
4.2.	Baugestalterische Festsetzungen	8
4.3.	Grüngestaltung	8
5.	Erschliessung	9
5.1.	Verkehrerschließung.....	9
5.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	10
5.3.	Ver- und Entsorgung	10
6.	Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit	12
6.1.	Energienutzung und Energieeinsparung	12
6.2.	Abfalltrennung	12
6.3.	Artenschutz	12
6.4.	Altlasten	13
6.5.	Immissionen (Lärm- und Geruchsmissionen).....	13
7.	Kosten und Ausbau der Erschließung	17
8.	Bodenordnende Maßnahmen	17

Anlagen:

1. Auszug aus den Planfeststellungsverfahrensunterlagen zur 6- Streifigen Ausbau der A6
2. Fledermauskundliche Untersuchung der PROTERRA vom 18.07.2012
3. Schalltechnische Überprüfung des Fachbüro umlwelt, Projekt 058 vom 02.11.2012

Folgende Anlagen können während der Planauslegungen zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden:

4. Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen -VDI -Richtlinie 2719
Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau -DIN 18005

1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens, Grundlagen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.07.2010 beschlossen, dass der Bebauungsplan F-07-01 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Der Bebauungsplan, der zum Ziel die Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes verbunden mit der Überplanung der in der erschlossenen Lage befindlichen Wohnbauflächenreserven hat, dient der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen gemäß BauGB werden dafür erfüllt:

- Die überbaute Fläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Die beabsichtigte Nachverdichtung (Errichtung von ca. 20 Wohneinheiten) ist kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art.3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Vorbemerkung:

Im Jahre 2000-2003 wurde ein Bebauungsplanverfahren für den betroffenen Planungsbereich eingeleitet mit dem Ziel, das Gebiet „Am Hohen Hof“ städtebaulich neu zu ordnen und die Erschließung durch den Ausbau der Strasse „Am Hohen Hof“ sicherzustellen. Dieses Verfahren wurde nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung nicht weiter geführt. Einer der Gründe war die zu dem damaligen Zeitpunkt ungelöste Problematik des Grunderwerbs für den zukünftigen Straßenausbau.

Der jetzt im beschleunigten Verfahren eingeleitete Bebauungsplan F-07-01 beinhaltet die gleiche Zielsetzung. Auch wenn der Grunderwerb sich immer noch schwierig gestaltet, sollen durch den eingeleiteten Bebauungsplan die Voraussetzungen für den zukünftigen Straßenausbau geschaffen werden.

Der tatsächliche Strukturwandel im bestehenden Wohngebiet soll bei der Planung berücksichtigt werden. Auch die behutsame Nachverdichtung soll möglich sein und die Erschließung durch den Ausbau der Strasse „Am Hohen Hof“ sichergestellt werden.

Die Weiterentwicklung dieses Wohngebietes sowie dessen maßvolle Nachverdichtung erscheinen hier aufgrund der Fakten (Ortskernnähe, erschlossene Lage) sinnvoll, um die vorhandenen Wohnbauflächenressourcen zu nutzen.

Der Rückgriff auf zentrumsnahe Wohnbauflächenreserven entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft).

Durch die Baugebietsergänzungen wird im Rahmen der festgesetzten Nutzungsart zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Der Bebauungsplan wird mit einem integrierten Grünordnungsplan ausgearbeitet. Dieser hat die Schaffung von Grünstrukturen zur Gestaltung der Ortsrandbebauung und des zur Nachverdichtung vorgesehenen bestehenden Wohngebietes zum Ziel.

Anlass zum Erlass einer Veränderungssperre

In den letzten Jahren wurden mehrere Bauanträge bzw. Bauanfragen zur Errichtung der Wohnhäuser bzw. Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen im o. g. Gebiet gestellt, die jedoch den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes F-07-01 widersprechen. Deshalb war es erforderlich, zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB im o.g. Bereich zu erlassen, damit die o.g. Ziele des aufgestellten Bebauungsplanes F-07-01 erreicht werden können.

Die o.g. Veränderungssperre beinhaltet, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und dass erhebliche oder wesentliche Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

3. Rahmenbedingungen der Planung

3.1. Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) für den o. g. Bereich

Aufbauend auf den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der entlang der Kammersteiner Straße eine gemischte Baufläche und im restlichen Planungsgebiet Wohnbaufläche darstellt, wird im westlichen und östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches (entlang der Kammersteiner Straße) ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und im restlichen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt.

Im Teilbereich zwischen der Kammersteiner Straße 18 und 22 wurde bereits vor Jahren das landwirtschaftliche Anwesen komplett durch eine Wohnbebauung überplant. Die Darstellung des FNP entspricht nicht der verwirklichten Nutzung. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO baut auf den Bestand auf und entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Daher wird der FNP in diesem betroffenen Bereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung als Wohnbaufläche)**.

Durch die Anpassung wird der fast ausschließlich mit den Wohnhäusern bereits bebaute Teilbereich entsprechend der Nutzungsart als Wohnbaufläche dargestellt und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes auch langfristig gewährleistet.

Bei der Berichtigung des FNP wird das Planzeichen „öffentlicher Spielplatz“ im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes entfernt. Diese Entscheidung wird wie folgt begründet: Es handelt sich um ein Planungsgebiet, das zum größten Teil seit ca. 50 Jahren bebaut ist. Dort leben weniger Familien mit Kleinkindern. Bei der Neuordnung des Gebietes können lediglich ca. 18 bis 20 neue Wohneinheiten entstehen. Gleichzeitig wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Diese geringe Nachverdichtung löst kein Erfordernis der Planung eines öffentlichen Kinderspielplatzes aus. Durch die ungünstige Randlage des Planungsgebietes im Bezug auf den Ortsteil Uigenau ist ein Standort zur Errichtung eines möglichen Kinderspielplatzes nicht so gut geeignet. Daher soll aus Klarheitsgründen der FNP an dieser Stelle entsprechend der Zielsetzung des o.g. Bebauungsplanes berichtigt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Baugebiet mit einer Größe von **4,3 ha** liegt im Süden von Schwabach am westlichen Ortsrand von Uigenau. Der noch unbeplante Bereich ist ca. 1,25 ha groß.

Das Gelände ist relativ eben und fällt nach Norden hin vor allem im Bereich des Feldweges leicht ab. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße „Am Hohen Hof“, die wiederum mit beiden östlichen und westlichen Armen in die Kammersteiner Straße einmündet.

Das Baugebiet ist bereits größtenteils mit Wohngebäuden bebaut, nur der nordwestliche unbebaute Bereich wird momentan noch als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Lagerplatz genutzt.

Entlang der Kammersteiner Straße befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, wovon der eine allerdings nur als Nebenerwerbsbetrieb geführt wird und bei dem anderen die Absicht besteht, den Betrieb in absehbarer Zeit aufzulösen. Die Firma Biedenbacher Garten- und Landschaftsbau GmbH mit ihren Sitz in der Straße „Am Hohen Hof“ genießt Bestandsschutz im Rahmen der vorliegenden bestandskräftigen Genehmigungen für die Betriebsanlagen.

3.3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde im Süden die Straßenabgrenzung der Kammersteiner genommen. Von Westen und Osten ist das Gebiet durch die entlang der Erschließungsstraße „Am Hohen Hof“ liegenden Grundstücke klar definiert. Von Norden bildet das Landschaftsschutzgebiet die Grenze.

Der so festgelegte Geltungsbereich orientiert sich sehr stark an der Darstellung der Wohn- und der gemischten Baufläche des wirksamen Flächennutzungsplanes.

4. Geplante Festsetzungen und Hinweise

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im westlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches, der direkt an der Kammersteiner Straße angrenzt, wird ein Mischgebiet (**MI**) gemäß § 6 BauNVO und im restlichen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im **WA** sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

Im **WA₁** sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen (Stärkung der Wohnfunktion, Neuordnung der Funktion dieses innerortsnahen Bereichs) werden im allgemeinen Wohngebiet WA und WA₁ Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) - gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da sie bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der dafür erforderlichen Grundstücksgrößen nicht zum Gebietscharakter passen.

Aus den gleichen Erwägungen werden auch die in § 6 Abs. 2 BauNVO *Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8)*

ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind hier ausgeschlossen.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll den Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

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

Damit soll auch verhindert werden, dass das Planungsgebiet seine Eigenart durch unerwünschte Umstrukturierungen verliert. Da die Straße „Am Hohen Hof“ 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.

Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

(Firma Biedenbacher - Garten- und Landschaftsbau)

Die Fläche, auf der die Firma Biedenbacher ihren Gewerbebetrieb betreibt, ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die Firma Biedenbacher und die umliegende Wohnbebauung existieren nebeneinander bereits seit mehreren Jahren. An der bisherigen Nutzungskonzeption ändert sich durch den Bebauungsplan nichts.

Die tatsächlichen sowie die geplanten Nutzungen sind miteinander und untereinander verträglich. Es ergeben sich jedoch städtebauliche Spannungen zum einen aus den Betriebsgeräuschen und zum anderen aus dem Lkw-Verkehr. Die Verträglichkeit dieses Betriebes im Bezug auf die Lärmemissionen wurde im Rahmen einer lärmschutztechnischen Untersuchung vom Ing. Büro umwelt, Projekt Nr. 058 vom 02.11.2012 abgeklärt. Deren Ergebnisse sind im Punkt 6.5 dieser Begründung zusammen gefasst.

Wegen der das Gebiet deutlich prägenden vorhandenen Wohnbebauung werden die Erneuerungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen im Planungsgebiet über die so genannte Fremdkörperfestsetzung nominiert.

Für die Baugebietsfläche, die von der Firma Biedenbacher beansprucht wird (außer der Lagerfläche, die im Außenbereich liegt), wurde eine Festsetzung **WA-G** - allgemeines Wohngebiet - Landschaftsgärtnerei - mit den in den textlichen Festsetzungen unter Punkt I genannten näheren Bestimmungen getroffen.

Die angesprochene Lagefläche nordwestlich des Planungsgebietes besitzt keine bestandskräftige Genehmigung. Diese Fläche wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes überplant.

Die von der Firma Biedenbacher vorgelegte Betriebsbeschreibung mit den einzelnen Betriebsanlagen vom 19.05.2011, mit Ergänzung vom 20.12.2012, dient als Beurteilungsgrundlage bei jeglichen nach der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes stattfindenden Veränderungen auf dem Firmengelände (s. Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen).

Der Bebauungsplan verfolgt die städtebauliche Absicht, den o. g. Gartenbaubetrieb in seiner zukünftigen Entwicklung so zu steuern, dass dadurch die umliegende Wohnbebauung nicht noch zusätzlich beeinträchtigt wird. Wird der Betrieb bzw. dessen größere Teile der Anlagen zerstört, ist eine Neuerrichtung der Anlagen gem. den getroffenen Festsetzungen in diesem Gebiet nicht zulässig.

Eine Erneuerung des Betriebes an dieser Stelle ist städtebaulich nicht mehr gewünscht.

Bei Nutzungsänderung übernimmt diese Fläche die Eigenschaft des allgemeinen Wohngebietes WA gem. Punkt I, 1.2 der textlichen Festsetzungen.

Aufschiebendes bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Für den gesamte Planungsbereich gelten folgende Bestimmungen des aufschiebenden bedingten Baurechts (sog. „Baurecht auf Zeit“):

Die Baugenehmigungen für die zu errichtenden Wohngebäude sind erst dann zu erteilen, wenn die, in den Planfeststellungsunterlagen zum 6- streifigen Ausbau der Autobahn A6 festgelegten aktiven Schallschutzmaßnahmen, Abschnitt Schwabach-Uigenau, verwirklicht sind.

Maß der baulichen Nutzung / Wandhöhe

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die textlichen Festsetzungen, Punkt I, 2.1, definiert.

Im Planblatt wurde die festgesetzte maximale Wandhöhe eingetragen. Sie wird berechnet von Oberkante der Erschließungsstraße auf Höhe des Eingangs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Baugrenzen wurden weitläufig gezogen, um unnötige Reglementierungen von Gebäude- und Grundstücksformen zu vermeiden. Derzeit gibt es keine zu erkennende schützenswerte Gebäudestruktur.

Entlang der westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird die maximale Wandhöhe einer eingeschossigen Bebauung entsprechen. Aufgrund der Ortsrandlage und der direkten Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ist eine höhere Bebauung in den o.g. Bereichen städtebauliche nicht vertretbar.

Im restlichen Planungsgebiet wird die festgesetzte maximale Wandhöhe einer zweigeschossigen Bebauung entsprechen.

Die vorgegebene Höhenentwicklung gewährleistet eine harmonische Einfügung der Neubauten in vorhandene Orts- und Bebauungsstrukturen und nimmt Rücksicht auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und die weitflächigen landwirtschaftlichen Flächen von Westen.

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.

Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl (auch nur geringfügig) ist auf Grund der ländlich-dörflichen Prägung der Umgebungsbebauung und Ortsrandlage nicht zulässig.

Bauweise

Aus dem o.g. Grund wird eine offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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).

Im Planungsgebiet werden innerhalb der Erschließungsflächen 20 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer vorgesehen Grundfläche von insgesamt 10 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

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.

4.2. Baugestalterische Festsetzungen

Einfriedungen

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

Einfriedungen sollen dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen, im Straßenbild jedoch möglichst unauffällig bleiben und keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer darstellen. Daher wird die zulässige Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrswege auf 1,20 m begrenzt. Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke sind die Einfriedungen bis max. 0,80 m Höhe über die Fahrbahn zulässig.

Auf Grund der Höhenlage des Gebietes sind an begründeten Stellen Niveauunterschiede mit einer Mauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Dächer und Fassaden

Die Gestaltung der Häuser soll der ländlich-dörflichen Umgebungsbebauung angepasst werden. Deshalb werden im Randbereich des Planungsgebietes, entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze im **WA₁** die Wohnhäuser mit einer *Satteldachform* vorgeschrieben.

Im Bereich der geplanten Nachverdichtung (Mitte des Geltungsbereiches und entlang der Kammersteiner Straße) werden auch moderne Dachformen, hier: Zeltdächer zulässig. Dieser Bereich ist von dem Ortsrand nicht einsehbar und entspricht optisch der beabsichtigten Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Die Anbringung von Solarmodulen an Hauswänden und auf Dächern wird mit Gestaltungsvorschriften reglementiert, um eine Verschattung von Nachbargebäuden oder optische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auf vom Straßenraum aus sichtbaren Dächern sind die Module flächenbündig zu integrieren oder aufzulegen. Auf Flachdächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist eine Aufständigung zulässig.

Baumstandorte

Die vorhandenen Grundstücke sind schon zum größten Teil durchgrünt. Die Grünelemente bilden die Kulisse des Straßenraumes. Aus diesem Grund werden entlang der inneren Erschließung nur noch wenige neue Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Um auch 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 abzapflanzen sind.

4.3. Grüngestaltung

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen begründen sich entsprechend Bay-NatSchG durch Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Sie sollen das Bebauungsgebiet in den Landschaftsraum und das Ortsbild von Uigenau harmonisch einfügen und den Siedlungsbereich wohn- und lebenswert gestalten.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und zur Abgrenzung des neuen Wohngebietes von dem landwirtschaftlichen Naturraum ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung einer 1,50 m breiten Hecke aus einheimischen Pflanzarten festgesetzt. Auf Grund der geringen Grundstückstiefe ist die Festsetzung einer breiteren Hecke nicht möglich.

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen, in dieser Weise anzulegen, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Verlust von Teilbeständen (einzelne Bäume) entsprechend nachzupflanzen. Die Raumwirkung und ökologische Bedeutung von alten Bäumen kann bei Neupflanzungen erst nach vielen Jahren erreicht werden.

Sofern eine Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht bebaut wird, gilt auf ihr die gleiche grünordnerische Festsetzung wie für die benachbarte nicht überbaubare Fläche.

Zur Bepflanzung werden standortgerechte Gehölze empfohlen, von denen ein großer Teil auch heimisch ist (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.

Im Plangebiet werden die vorhandenen Bäume und Grünstrukturen weitestgehend erhalten sein.

Um die Versiegelungsflächen zu minimieren, sind die Oberflächen der Park- und Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Grundstücken wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. durch Rasingittersteine). Diese Flächen sollen mit leichter Neigung angelegt werden, damit das Oberflächenwasser in die angrenzenden unbefestigten Grundstücksbereiche abfließen und versickern kann.

Flachdächer sind aufgrund ökologischer Zielsetzungen extensiv zu begrünen. Die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Ort Klimas durch Verdunstung, sind von großer Bedeutung.

5. Erschließung

5.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Osten und Westen über die Kammersteiner Straße erschlossen. Die davon ausgehende Straße „Am Hohen Hof“ kann von der Kammersteiner Straße aus in beiden Richtungen befahren werden.

Auf Grund des baulichen Zustandes dieser Straße und der Tatsache, dass sie als Umleitungsstrecke zur BAB 6 genutzt wird, wurde auf deren gesamten Länge „Strecke 30“ vorgeschrieben. Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke richten sich nach diesen Vorgaben (siehe Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06).

Westlicher Abschnitt der Straße „Am Hohen Hof“

Der westliche Abschnitt der o.g. Straße soll auf eine Breite von 5,00 m ausgebaut werden, damit der häufigere Begegnungsverkehr Pkw / Lkw bzw. Pkw /Pkw unter verminderter Geschwindigkeit noch möglich ist.

Dabei werden Komfortverluste bei Begegnungsverkehr LKW/LKW in Kauf genommen.

Der in nördliche Richtung weiter führende landwirtschaftliche Feldweg Richtung Nördlinger Straße soll innerhalb des Geltungsbereiches auf 4,50 m Breite ausgebaut werden, um auf

zukünftige städtebauliche Entwicklungen in diesem Stadtgebiet besser reagieren zu können (Anbindung des Gebietes an die Nördlinger Straße mit Ihren Versorgungseinrichtungen).

Östlicher und Nördlicher Abschnitt der Straße „Am Hohen Hof“

Dieser Abschnitt soll verkehrsberuhigt, mit einigen Fahrbahnverengungen, jedoch ohne Gehsteig ausgebaut werden.

Zu Beginn und am Ende des verkehrsberuhigten Bereiches sind Pflasterflächen vorgesehen.

Ein konkreter Ausbau der Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsbereiches ist zur Zeit nicht absehbar. Der eingeleitete Bebauungsplan soll erst die Grundlage für den Straßenausbau schaffen.

Öffentliche Stellplätze

Im Gebiet sind bereits ca. 34 bestehende Wohneinheiten. Es können nach der vorliegenden Planung ca. 18 bis 20 neue mögliche Wohneinheiten geschaffen werden. Für den Besucherverkehr werden innerhalb des Planungsbereiches ca. 20 öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen. Das entspricht etwa 0,4 Besucherparkplätzen pro Wohneinheit. Darüber hinaus stehen weitere öffentliche Stellplätze entlang der Kammersteiner Straße zur Verfügung.

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

5.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle für die Stadtbuslinie 667 befindet sich in der Kammersteiner Straße. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann als ausreichend gesehen werden.

5.3. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung (Strom) des Plangebietes wird über die vorhandenen und neu zu errichtenden Trassen in der Straße „Am Hohen Hof“ erfolgen.

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

Eine Gasversorgung ist bislang nicht gegeben. Ob ein Gasanschluss möglich ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

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 Nordwesten durchkreuzt eine Ringwasserleitung bzw. Hauptversorgungsleitung DN 400 mit Steuerkabel und Stromversorgungsleitung (Schutzbereich beidseitig 2,50 m) das Baugebiet. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht vorgesehen. Das gleiche gilt für das Steuerkabel und die Stromversorgungsleitung, die in dem westlichen Ast der Straße „Am Hohen Hof“ verlaufen.

Wegen der geographischen Höhenlage des geplanten Baugebietes kann der nach DIN 1988 Teil 5 übliche Mindestversorgungsdruck bei der Wasserversorgung von 2,0 bis 2,7 bar bei einem Gebäude mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen nur knapp gehalten werden (ca.

2,5 bar). Um auch bei extremen Sommertemperaturen immer einen Druck von über 3 bar zu haben, wird empfohlen, eine kleine Druckerhöhungsanlage in den einzelnen Häusern zu installieren, auch wenn im Plangebiet nur maximal 2 Vollgeschosse zu realisieren sind.

Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist bis auf den westlichen Straßenabschnitt größtenteils schon an einen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Für diesen Bereich ist das Kanalnetz noch entsprechend zu konzipieren bzw. zu erweitern. Es hat sich an der Topographie, der Wegeerschließung und der auftretenden Abwassermenge zu orientieren. Das Kanalnetz ist so zu dimensionieren, dass eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Norden bzw. zum Landschaftsschutzgebiet auszuschließen ist. Da das Gelände zur freien Landschaft hin abfällt, kann der problemlose Anschluss der Grundstücke im Norden nur durch den Einbau einer Abwasser-Hebeanlage gewährleistet werden.

Die Abwässer werden über die Kanalisation der Kläranlage der Stadt Schwabach zugeführt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die zunehmende bauliche Tätigkeit wächst die Gefahr, dass durch eine weitere Flächenversiegelung und Ableitung der Niederschläge über die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Ziel ist es deshalb, möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle wieder zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses sind für die privaten Stellplätze wasserdurchlässige Bodenbeläge vorgeschrieben.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach vom 01.12.1995 hat diesem Anliegen Rechnung getragen indem festgelegt wird, dass kein Anschlussrecht an die öffentliche Kanalisation besteht, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist (§ 4 Abs. 3 Nr. 3). Auf dieser Grundlage möchte die Stadt eine generelle Ableitung von Dachflächenwasser über die öffentliche Kanalisation verweigern, soweit die Versickerung hydrologisch möglich und wasserrechtlich geboten ist. Sollten die Voraussetzungen für die Versickerung nicht gegeben sein, besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und als Gießwasser für Grünflächen o. ä. zu nutzen.

Das Fassungsvermögen solcher Zisternen beträgt erfahrungsgemäß mindestens 50 l/qm projizierter Dachfläche. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf in die Grundstücksentwässerungsanlage auszurüsten.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses sind für Zufahrten und Hofflächen wasserdurchlässige Oberflächen vorgeschrieben.

Abfallbeseitigung

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

Die privaten Erschließungswege können vom Müllfahrzeug nicht angefahren werden. In den Mündungsbereichen zur Straße „Am Hohen Hof“ müssen deshalb die privaten Mülltonnen an den Abholtagen bereitgestellt werden.

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

Verlegung von Freileitungen

Freileitungen und Masten, Funk- und Sendeanlagen sind im Baugebiet nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Sonstige Versorgungsleitungen (Schutzabstände)

Das Planungsgebiet wird durch die Ringwasserleitung im Westen und durch die Ferngas- sowie Fernmeldekabelleitung im Osten tangiert. Die von den Versorgungsträgern vorgebrachten Auflagen, die in den textlichen Festsetzungen Pkt. II Abs. 6 fixiert wurden, sind zu beachten.

6. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, besteht kein Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ein Umweltbericht ist daher nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die betroffenen Träger Öffentlicher Belange werden bei der Durchführung der öffentlichen Auslegung aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Beteiligung ergibt weitere Erkenntnis über die Umweltbelange im Planungsgebiet.

6.1. Energienutzung und Energieeinsparung

Aufgrund der weiter entwickelten Technik ist ein wirtschaftlicher und effektiver Einsatz von Sonnenkollektoren auch möglich, wenn die Gebäude nicht vollkommen 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 CO₂-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. Die Möglichkeiten zur Energieeinsparung sind also vielfältig und bieten dem zukünftigen Bauherrn eine breite Palette von technischen Lösungen.

6.2. Abfalltrennung

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

6.3. Artenschutz

Laut vorliegender Stellungnahme des Umweltschutzamtes werden mit hoher Wahrscheinlichkeit keine nach EU-Recht gemeinschaftsrechtlich geschützten Vogelarten erwartet. Das Umweltschutzamt hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass für

das Vorkommen der Fledermäuse im Geltungsbereich geprüft und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt werden muss.

Nach Abwägung für die Planung aller relevanten Belange, wird die Erstellung einer saP für nicht notwendig gehalten, da das Planungsgebiet fast vollständig bebaut ist und nur eine sehr geringe Fläche noch unbeplant bleibt, wo Flora und Fauna betroffen werden können. Der Forderung des Umweltschutzamtes wurde nachgekommen und eine fledermauskundliche Untersuchung durchgeführt.

Ergebnisse der Fledermauskundliche Untersuchungen

Die gutachterliche Überprüfung hat ergeben, dass das Gebiet nördlich der Kammersteiner Straße ein Jagdhabitat für zwei aktuell und 4 weitere durch vorhergehende Erfassungen nachgewiesene Fledermausarten darstellt. Die Details sind dem Gutachten in der Anlage 2 der Begründung zu entnehmen.

Aus der Auswertung dieser Überprüfung haben sich folgende Änderungen für die Planung ergeben:

Da die Kombination aus Bäumen und Büschen auf der östlichen Straßenseite Am Hohen Hof (im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1657), nahe der Straßenlaterne, ein beliebtes Jagdhabitat für Fledermäuse darstellt, wird anstelle dieses Baumes, der durch Verbreiterung der Straße entfernt werden soll, ein neuer Baum festgesetzt. Er wird in unmittelbarer Nähe zum alten Baumstandort, neben der geplanten Haltestelle vorgesehen.

Die hohe Dichte an Zwergfledermausaktivitäten lässt aufgrund ihrer artgemäß geringen Entfernung vom Quartier zum Jagdhabitat Quartiere in unmittelbarer Nähe wahrscheinlich erscheinen.

Daher ist jegliche Beseitigung von Anlagen gem. Art. 57 Abs. 5 BayBO mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Vor dem Gebäudeabriss ist eine Überprüfung auf Vorkommen der Fledermäuse durchzuführen. Der Gebäudeabriss kann nur außerhalb der Schutzzeit der Fledermäuse erfolgen.

Sollten bei der Fällung der wenig größeren Gehölze bzw. baulichen Anlagen wiedererwartend Quartiere entdeckt werden, ist dies dem Umweltschutzamt der Stadt Schwabach zu melden.

6.4. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vor.

6.5. Immissionen (Lärm- und Geruchsmissionen)

Verkehrslärm Autobahn A6

Durch die Autobahnnähe (BAB 6) ist das Planungsgebiet bereits mit erheblichen Lärmmissionen belastet. Laut Lärminderungsplan der Stadt Schwabach findet dort in der Nacht eine Überschreitung des zulässigen Grenzwertes gemäß § 16 BImSchV (Bundes-Immissions-Schutz-Verordnung) von 0 - 5 dB statt.

Konkret stellt sich die Ist-Situation so dar:

Tabelle 1

Gebietstyp		Festgestellte Überschreitung über den Grenzwert der 16 BImSchV	
WA	tags	2-3 dB(A)	Grenzwert 59 dB(A)
	nachts	6-10 dB(A)	Grenzwert 49 dB(A)
Mi	tags	-----	Grenzwert 64 dB(A)
	nachts	4-6 dB(A)	Grenzwert 54 dB(A)

Mit dem geplanten Autobahnausbau werden aktive Schallschutzmaßnahmen realisiert (s. Anlage 1-Auszug aus den Planfeststellungsverfahrenunterlagen zum 6-streifigen Autobahnausbau A6 im Bauabschnitt „Uigenau“). Nach deren Fertigstellung werden die o.g. Grenzwerte der 16 BImSchV nicht mehr überschritten.

Tabelle 2

Messpunkt	Tag (T)/ Nacht (N)	IST	Nach dem Ausbau A6	DIN 18005	16 BImSchV	Überschreitung Grenzwert-Ist-Zustand	Planung mit LÄ der A6 Überschreitung Orientierungswert-Planung
240- MI Kammersteiner Str.30	T	63	53 s	60	64	+ 3 dB(A)	keine
			45 o				
	N	60	49 s	50	54	+ 6 dB(A)	keine
			42 o				
220- WA Kammersteiner Str.20b	T	62	52 s	55	59	+ 3dB(A)	keine
			44 w				
	N	59	48 s	45	49	+ 10dB(A)	+ 3 dB(A) über Orientierungswert- passive LÄ, Ausrichtung der ruhebedürftigen Räume nach Osten, Norden
			40 w				
219- WA Kammersteiner Str.20a	T	62	52 s	55	59	+ 3dB(A)	keine
			45 o				
	N	59	49 s	45	49	+ 10dB(A)	+ 4 dB(A) über Orientierungswert- passive LÄ, Ausrichtung der ruhebedürftigen Räume nach Osten, Norden
			42 o				
216- WA Kammersteiner Str.18	T	62	51 s	55	59	+ 3dB(A)	keine
			43 w				
	N	59	48 s	45	49	+ 10dB(A)	+ 3 dB(A) über Orientierungswert- passive LÄ, Ausrichtung der ruhebedürftigen Räume nach Westen, Norden
			40 w				
214- MI Kammersteiner Str.16	T	61	51 s	60	64		keine
			46 o				
	N	58	47 s	50	54	+ 4dB(A)	keine
			42 o				
243- WA Am Hohen Hof 36	T	61	53 s	55	59	+ 2dB(A)	keine
			47 o				
	N	58	49 s	45	49	+ 9dB(A)	+ 4 dB(A) über Orientierungswert- passive LÄ, Ausrichtung der ruhebedürftigen Räume nach Osten, Norden
			43 o				
50- WA Am Hohen Hof	T	60	52 s	55	59	+ 1dB(A)	keine
			51 w				
	N	57	48 s	45	49	+ 8dB(A)	+ 3 dB(A) über Orientierungs-

44- WA Am Hohen Hof 20	T	60	48	w	55	59	+ 1dB(A)	wert-passive LÄ keine
			52	s				
	N	56	49	s	45	49	+ 7dB(A)	+ 4 dB(A) über Orientierungs- wert- passive LÄ, Ausrichtung der ruhebedürftigen Räume nach Osten, Norden
42			o					
45- WA Am Hohen Hof 11	T	59	51	s	55	59		keine
			44	o				
	N	56	47	s	45	49	+ 7dB(A)	+ 2 dB(A) über Orientierungs- wert- passive LÄ, Ausrichtung der ruhebedürftigen Räume nach Osten, Norden
40			o					
37- WA Am Hohen Hof 3	T	58	50	s	55	59		keine
			46	o				
	N	55	47	s	45	49	+ 6dB(A)	+2 dB(A) über Orientierungs- wert- passive LÄ, Ausrichtung der ruhebedürftigen Räume nach Osten, Norden

Für den städtebaulichen Entwurf sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgebend. Es sind:

- für das Wohngebiet WA: tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A),
- für das Mischgebiet MI: tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A))

Diese Orientierungswerte werden nach der Fertigstellung der Schallschutzanlagen (BAB A6) an mehreren Stellen nur noch nachts überschritten (s. Tabelle 2, letzte Spalte).

Insbesondere sind die Bereiche nördlich der Kammersteiner Straße in der Nachtzeit betroffen.

Tabelle 3

	tags	nachts
lärmzugewandte Seite- Süden	bis zu 53 dB (A)	bis zu 49 dB (A)
lärmabgewandte Seite- Osten und Norden	bis zu 47 dB (A) und weniger	bis zu 43 dB (A)

WA	tags	Überschreitung bis max.3 dB(A)
	nachts	Überschreitung bis max. 4 dB(A)
Mi	tags	keine Überschreitung
	nachts	Keine Überschreitung

Diese Überschreitung des Orientierungswertes ist rechtlich bis zum o.g. Grenzwert zulässig, wenn passive Lärmschutzmaßnahmen angewendet werden. Daher müssen im gesamten Planungsbereich (Kennzeichnung als LÄ) passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden (siehe Punkt I. Abs. 8 der textlichen Festsetzungen). Die Gebäude müssen so angeordnet werden, dass die ruhebedürftige Räume zwingend auf der schallabgewandten Seite unterzubringen sind.

Um den Schutz vor den in der Nacht festgestellten Überschreitungen der DIN 18005 Rechnung zu tragen, muss im gesamten Geltungsbereich für die Aufenthaltsräume nachgewiesen werden, dass bei geschlossenen Fenstern durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen die Richtwerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 (letzter Stand) nicht überschritten werden.

Festsetzung des aufschiebenden bedingten Baurechts gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Abwägung der Lärmschutzbelange hat ergeben, dass ohne aktive Schallschutzvorkehrungen (hier: aus dem Ausbau der Autobahn A6) die o. g. Grenzwerte und in der Konsequenz auch die o. g. Orientierungswerte überschritten sind.

Mit der Verwirklichung dieser aktiven Schallschutzvorkehrungen ist nur eine punktuelle Überschreitung der o.g. Orientierungswerte an manchen wenigen Gebäuden festzustellen.

Bei der Abwägung der Belange des Lärmschutzes muss man feststellen, dass das fast vollständig bebaute Planungsgebiet durch den Autobahnlärm schon jetzt geprägt ist. Unter Berücksichtigung dieser Vorprägung des Gebietes wird für vertretbar gehalten, dass Wohngebäude noch vor der Fertigstellung der aktiven Schallschutzmaßnahme aus der A6-Planung errichtet werden können, wenn die Richtwerte für Innengeräuschpegel (VDI-Richtlinie 2719) für die Aufenthaltsräume nicht überschritten werden.

Sonst gilt die Festsetzung des sog. „Baurecht auf Zeit“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB.

Die Baugenehmigungen für die zu errichteten Wohngebäude können erst dann erteilt werden, wenn die, gemäß der Planfeststellungsunterlagen zum 6-streifigen Ausbau der Autobahn A6 festgelegten aktiven Schallschutzmaßnahmen, Abschnitt Schwabach-Uigenau, verwirklicht sind (geplant 2015).

Ausnahmsweise können Genehmigungen vor dem Errichten der aktiven Schallschutzmaßnahmen erteilt werden, wenn die Richtwerte der VDI-Richtlinien nicht überschritten werden.

Damit werden zwar nachts die Orientierungswerte für den Außenbereich nicht eingehalten, jedoch tags, wenn der überwiegende Aufenthalt der Bewohner dort ist sind die Orientierungswerte nur um 1 – 3 dB(A) überschritten. Aufgrund der Vorprägung des Gebietes ist dies hinnehmbar.

Mit dem Bauantrag ist ein Lärmschutznachweis zwingend vorzulegen.

Zusätzlich zu den Lärmimmissionen von der Autobahn ist mit Lärmimmissionen, ausgehend von der ansässigen Firma Biedenbacher - Landschafts- und Gartenbaubetrieb, zu rechnen.

Um den Grad der Beeinträchtigung des umliegenden Wohngebietes durch den Landschafts- und Gartenbaubetrieb im Bezug auf die Lärmimmissionen festzustellen wurde eine lärmtechnische Überprüfung durchgeführt (s. Anlage 3).

Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung des Landschafts- und Gartenbaubetriebes

Zur Einschätzung der gegenwärtig auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Biedenbacher GmbH wurde das Büro um|welt, Dipl.-Geogr. Udo Maier, beauftragt, ein schallimmissionsschutztechnisches Gutachten zu erstellen.

Folgende, aus schallimmissionsschutzfachlicher Sicht maßgebliche Betriebsereignisse wurden untersucht: Benutzung der Mitarbeiterparkplätze, Verladetätigkeiten auf dem externen Lagerplatz, Pflanzenlieferungen, Benutzung der Waschanlage sowie Verlade- und Kommunikationsgeräusche, jeweils zu Arbeitsbeginn und am Arbeitsende.

Wie die schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen verdeutlicht, führen die durch den Betrieb resultierenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu keiner Überschreitung der in einem Allgemeinen Wohngebiet einzuhaltenden Immissionsrichtwerte (siehe Untersuchungsbericht vom 29.10.2012).

Weitere auf das Planungsgebiet einwirkende Immissionen

Außer zu den Lärmimmissionen von der Autobahn ist mit Lärm- und Geruchsmissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben zu rechnen. Dies muss auf-

grund der vorherrschenden dorfmäßigen Struktur von den Nachbarn bzw. Anwohnern akzeptiert werden. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hingewiesen.

Bei der Beurteilung der Geruchsemissionen muss festgestellt werden, dass die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und die umliegende Wohnbebauung schon immer nebeneinander existiert haben. Dabei wurde dort der Viehbestand in den letzten Jahren deutlich vermindert bzw. sogar bis auf weniger Tiere fast aufgelöst.

Es zeichnet sich ab, dass diese Betriebe entweder ganz aufgelöst bzw. nur als Nebenerwerb weiter betrieben werden. Unter Berücksichtigung der o.g. Gründe werden keine Maßnahmen zum Schutz gegen Geruchsemissionen für erforderlich gehalten.

Die bisher vorhandenen Geruchsemissionen gelten als ortstypisch und werden als nicht störend eingestuft.

7. Kosten und Ausbau der Erschließung

Über den Umfang der Erschließungskosten bestehen noch keine abschließenden Erkenntnisse. Die Kosten für Entwässerung sowie Straßen- und Gehwegausbau einschließlich Beleuchtung sind im Laufe des Verfahrens zu ermitteln. Die anfallenden Herstellungskosten werden im Rahmen der Erschließungs- und Straßenbeitragsabrechnung mit den Grundstückseigentümern geregelt und abgerechnet.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Planbereich liegende Erschließungsfläche der Straße „Am Hohen Hof“ befindet sich im nördlichen und östlichen Bereich überwiegend im Eigentum der Stadt Schwabach. Im westlichen Abschnitt der o.g. Straße werden zum Ausbau der Erschließung noch Flächen benötigt. Sie müssen noch ins städtische Eigentum überführt werden.

Hinweise:

Die o. g. zitierte Richtlinie kann zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen während den Öffnungszeiten im Referat für Stadtplanung und Bauwesen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, I. OG, Zimmer 117, einsehen werden.

Erstellt am 05.05.2011, geändert am 12.12.2012

Schwabach, den
i. V.

Kerckhoff
Stadtbaurat

Schauer
Stadtplanungsamtleitung

Jurczak
Sachbearbeitung