



## BEGRÜNDUNG

**Bebauungsplan P-5-75, 7. Änderung  
für das Gebiet Am Falbenholzweg (Nördl. Teil)  
Teilbereich 1 Bremer Straße und Teilbereich 2 Han-  
sastraße**

**- Bebauungsplan der Innenentwicklung -**

## **1. Planungsrechtliche Vorgaben**

Der bestehende Bebauungsplan P-5-75 setzt im Bereich der geplanten 7. Änderung einen Waldstreifen fest. Dieser war dazu gedacht, das Gewerbegebiet durch eine Grünstäur zu gliedern. Innerhalb der Waldfläche befindet sich eine Enklave mit Festsetzung Mischgebiet, festgesetzt entsprechend der zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung bereits bestehenden Nutzung. (Rechtskraft am 14.11.1977).

Diese Festsetzungen sind auch im Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach so dargestellt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes P-5-75 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB werden erfüllt. Die zu versiegelnde Fläche ist deutlich kleiner als der Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup>. Das geplante Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig (Umweltverträglichkeitsprüfung). Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB liegt nicht vor. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Davon nicht befreit sind Kompensationsmaßnahmen aus forstwirtschaftlicher Sicht auf Grund der Überplanung festgesetzter Waldflächen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt und es wird anstatt gemischten Baufläche bzw. Fläche für Wald gewerbliche Baufläche dargestellt.

## **2. Anlass und Zielsetzung der 7. Änderung zum Bebauungsplanes P-5-75**

Für die Flurstücke 151 (Altes Pulverhaus), 117 (teilweise) und 154/8 sowie 154 (teilweise) in der Gemarkung Penzendorf liegen gewerbliche Nutzungsabsichten vor.

Zum Teil als dringend notwendige Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen ist die gewerbliche Inanspruchnahme der Flächen für die Existenz der Firmen am Standort wichtig.

Die beabsichtigten gewerblichen Nutzung widersprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes P-5-75, der in dem betroffenen Bereich einen Waldstreifen und eine kleine überbaubare Fläche als Mischgebiet (Festsetzung des damaligen Bestandes) festsetzt.

In der Entwicklung des Gewerbegebietes stellt die Waldfläche und die Mischgebietsenklave ein Entwicklungshemmnis für die betroffenen Gewerbetreibenden dar.

Aus diesem Grund soll die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes dazu dienen, für die angrenzenden Gewerbeflächen ein Entwicklungspotenzial zu bieten und die überbaubaren Gewerbeflächen zu erweitern. Die Bebauungsplanänderung dazu, die gewerbliche Nutzung des Grundstücks 151 als Nachnutzung zu ermöglichen.

Mit der geplanten 7. Änderung soll der Bedarf an gewerblichen Flächen gedeckt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Innenentwicklung zu begrüßen, um eine Entwicklung des Gewerbegebietes in angrenzende Flächen zu verhindern.

## **3. Beschreibung des Plangebiets**

Das Flurstück 151 (jetzt 151, 151/10 und 151/11) war bis zuletzt teilweise bebaut. Der das bisherige Mischgebiet umgrenzende Waldstreifen diente als Pufferzone, die bei Aufgabe der „Fremdnutzung“ innerhalb des umgebenden Gewerbegebietes aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig ist. Gegenwärtig ist das Grundstück beräumt.

Die Flurstücke 117 (teilweise) und 154/8 sowie 154 (teilweise) sind vollständig mit Wald bestanden. Auf dem betreffenden Teilstück des Flurstücks 117 besteht für eine betriebliche Erweiterung eine Standortbindung.

#### **4. Grundstücksverhältnisse**

Die von der Änderung betroffene Teilfläche umfasst sowohl städtische als auch private Grundstücke.

#### **5. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die Bereiche, die als derzeit benötigt eingeschätzt werden, um unnötige Aufforstungsmaßnahmen zu vermeiden.

Der Änderungsbereich betrifft folgende Flurstücke in der Gemarkung Penzendorf: 150/3 (teilweise), 151, 151/10, 151/11, 152/1, 152, 117 (teilweise), 117/6 teilweise, 233/25 (teilweise), 154 (teilweise), 154/4 (teilweise) und 154/8. Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus zwei Teilbereichen.

#### **6. Verkehrliche Erschließung**

Die beiden Teilbereiche können von den bestehenden Straßen Bremer Straße bzw. Hansastrasse aus erschlossen werden. Grundstückszufahrten werden entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes P-5-75 nicht gesondert festgesetzt. Sie sind, auf das absolute Minimum beschränkt, ausnahmsweise auf den festgesetzten privaten Grünflächen möglich.

Die Geltungsbereiche der beiden Teilflächen beziehen sich nicht auf Flächen der Erschließungsstraßen. Dort ist im weiterhin gültigen Bebauungsplan P-5-75 eine Alleepflanzung im Verkehrsgrün festgesetzt. Notwendige Grundstückszufahrten sind, auf das absolute Minimum beschränkt, entsprechend möglich.

Bei der Beseitigung von Bäumen gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

Eine Erschließung des Teilbereichs 1 (Bremer Straße) über den Pulverhausweg ist grundsätzlich nicht möglich, da der Pulverhausweg als öffentlicher Fuß- und Radweg gewidmet ist. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Bereich der Ampelkreuzung Am Falbenholzweg/ Rother Straße soll die Erschließung in Richtung Berliner Straße geführt werden, d.h. Erschließungsstraße für die betreffenden Grundstücke bleibt die Bremer Straße.

Die Gewerbefläche des Teilbereichs 2 darf nur von der Hansastrasse oder dem im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrtsbereich vom Falbenholzweg aus erschlossen werden. Eine Zufahrt vom festgesetzten Einfahrtsbereich setzt voraus, dass ein Stauraum auf dem Grundstück von mindestens 20,00m geschaffen wird, d.h. hier darf keine Barriere durch Einfriedung oder Schranke geschaffen werden, um den Verkehr auf dem Falbenholzweg nicht zu behindern. Eine Ausfahrt auf den Falbenholzweg ist nicht zulässig.

Aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich Berliner Straße/ Am Falbenholzweg sind Ein- und Ausfahrten von der Berliner Straße und dem Falbenholzweg im Kreuzungsbereich nicht zulässig.

#### **7. Belange des Forstrechts**

Die durch die Bebauungsplanänderung entfallenen Waldflächen müssen an geeigneter Stelle wieder aufgeforstet werden. Der Vorteil liegt einerseits darin, dass an bestehenden Wäldern die Waldfläche vergrößert werden kann, die forstwirtschaftlich besser zu unterhalten sind. Andererseits entfallen aufwändige Maßnahmen am bestehenden Waldstreifen zwi-

schen den Gewerbeflächen sowie die schlechten Entwicklungschancen für den Wald durch die fugenhafte Lage.

Die Ersatzaufforstung muss flächengleich innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg/ Erlangen/ Fürth/ Schwabach im Zeitraum von 3 Jahren nach erfolgtem Kahlschlag erfolgen.

Über die drei großen Baufelder (Fl.-Nr. 151, 117 teilweise und 154/8) hinausgehend werden mit dem Bebauungsplan auch noch Randbereiche angrenzender Grundstücke als Bauflächen ausgewiesen, um die geplanten Baufenster miteinander zu verbinden. Diese sind forstrechtlich noch nicht ersetzt; die Ersatzaufforstungen sind im Rahmen der privaten Baumaßnahmen durch die jeweiligen Eigentümer mit dem Forstamt zu klären.

Nach Forstrecht wird ein Abstand der Baukörper von 25m zum Wald empfohlen. Da dieser Abstand aus Gründen der gewerblichen Nutzung der Grundstücke im Plan auf 7m reduziert wird, erfolgen auf dem Bebauungsplan die Hinweise, dass die Gebäude und Bauteile durch den Bauherrn entsprechend technisch zu dimensionieren sind, so dass keine wesentlichen Schäden und Gefahren an den Gebäuden entstehen. Gegenüber dem Waldbesitzer ist durch vertragliche Regelungen Vorsorge für einen Haftungsausschluss zu tragen.

## **8. Beschreibung der Planung**

Die Einbeziehung einer kleinen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 233/25 (Pulverhausweg) in den Geltungsbereich resultiert aus einer möglichen Begradigung der östlichen Grenze des öffentlichen Fuß- und Radweges.

Die Grundstücke 150/3 (teilweise), 117/6 und 154/4 (teilweise) wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um bestehenden und geplanten Baufenster zu verbinden und keine Restwaldbestände von einer Breite von ca. 7m bestehen zu lassen.

Die Angliederung an das bestehende, bisher umgebende, Gewerbegebiet hat städtebaulich den entscheidenden Vorteil, dass unterschiedliche Lärmschutzanforderungen (Mischgebiet gegenüber Gewerbegebiet) aufgehoben werden und für angrenzende Gewerbebetriebe unter Umständen entstehende Einschränkungen hinsichtlich der Immissionen nicht entstehen.

Innerhalb des Gewerbegebietes können nur ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen i. S. des § 8 (3) Nr.1 BauNVO zugelassen werden, so dass keine allgemeine Wohnnutzung, wie im bisherigen Mischgebiet, entstehen kann.

## **9. Geplante Bebauungsplanfestsetzungen**

### **9.1. Änderungen des Bebauungsplanes P-5-75**

Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Erweiterung der Baugebiete, der Baugrenzen und der Festsetzung von privaten Grünflächen und Pflanzgeboten entlang der Verkehrsflächen sowie einer öffentlichen Grünfläche mit zum Erhalt bestimmten Bäumen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen bleiben grundsätzlich bestehen, wurden aber in den u.g. Punkten geändert bzw. ergänzt.

Zusätzlich wurden im Teilbereich 2 Festsetzungen zu Ein- und Ausfahrten im Kreuzungsbereich Berliner Straße/ Am Falbenholzweg getroffen, die auch eine Ergänzung zu den Festsetzungen der Einfriedungen erfordern.

**Sämtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes P-5-75, die hier nicht ausdrücklich neu festgesetzt sind, gelten fort.**

## **9.2. Gesetzliche Grundlage der 7. Änderung der Bebauungsplanes P-5-75**

BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung,
§§ 9 und 10	des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W.v. 30.07.2011 in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung,
Art. 81	der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl. S. 689),
Art. 23, 24	der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
§§ 13- 19	des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010
§§ 8-12	des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl S.82), in Kraft getreten am 01.03.2011

## **9.3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das bereits bestehende Gewerbegebiet wird um die im Geltungsbereich der Änderung befindlichen Flurstücke erweitert und als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für den Teilbereich 1 wird das bereits bestehende Sonstige Sondergebiet (Möbellager und Lagerzentrum für Frischwaren) gem. § 11 BauNVO geringfügig nach Norden bis an die Grundstücksgrenze, d.h. bis an das Gewerbegebiet heran, erweitert.

Die bestehenden Baugrenzen sollen angepasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert: Grundflächenzahl GRZ 0,8 und Geschossflächenzahl GFZ 2,0).

## **9.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Sinne des rechtskräftigen Bebauungsplanes P-5-75 wurden Baugrenzen mit einem Abstand von 4m vom festgesetzten Grünstreifen oder Pflanzgebot festgesetzt. Eine Ausnahme bilden die Baugrenzen entlang der Bremer Straße und des Pulverhausweges sowie auf der Nordseite entlang des Fußweges zwischen Pulverhausweg und Bremer Straße auf einer Länge von ca. 45 m, um hier den relativ kleinen Grundstücken mehr Spielraum zur Bebauung zu geben. Hier verlaufen die Baugrenzen unmittelbar entlang der festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass dennoch ausreichend Bäume gepflanzt werden können.

## **9.5. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Grünflächen**

### **9.5.1. Änderung im §8 Absatz 1.2 (Gestaltung der PKW-Stellplätze) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes P-5-75:**

Pro angefangene 5 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum (Hochstamm) zur Überstellung vorzusehen. Eine offene Baumscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> ist sicherzustellen; ggf. ist der Wurzelraum mit Wurzelbrücken zu schützen.

Folgende Arten sind hierbei zu verwenden:

Traubeneiche	-Quercus petraea
Roteiche	-Quercus rubra
Spitzahorn	-Acer pseudoplatanus

Diese Änderung der alten Festsetzung ergibt sich aus den momentan in Schwabach gültigen Vorgaben zur Stellplatzgestaltung (Garagen- und Stellplatzsatzung).

### **9.5.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die geplante Gehölzpflanzung entlang der Verkehrsflächen in einer Breite von 4m ist entlang der Grundstücke 151, 151/10 und 151/11 als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, da die Grundstücke relativ klein sind und damit bei Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl eine sinnvolle gewerbliche Nutzung der Grundstücke gewährleistet ist. Die Art der Bepflanzung entspricht den Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (40% Bäume, 60% Sträucher).

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde nördlich des Fußweges zwischen Pulverhausweg und Bremer Straße auf eine Breite von 6m erweitert, weil dem öffentlichen Fußweg genügend Raum gegeben werden soll und auf dieser Breite, auch wenn die zulässige Bebauung unmittelbar angrenzt, eine Bepflanzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich sein soll.

**Die übrigen Festsetzungen des §8 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes P-5-75 gelten weiterhin.**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan beizufügen, der die Bebauungsplanfestsetzungen zur Grundlage hat.

### **9.6. Einfriedungen**

**Ergänzung im §7 (Einfriedungen im Gewerbegebiet) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes P-5-75:**

Bei der Grundstückszufahrt vom Falbenholweg ist in Bezug zur Straßenkante ein mindestens 20,00 m tiefer Stauraum anzulegen, der nicht durch Schranken o.ä. eingengt werden darf.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass einfahrende LKW bei verschlossenem Tor auf der Straße Am Falbenholweg warten oder parken und damit den Verkehr behindern.

**Die übrigen Festsetzungen des §7 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes P-5-75 gelten weiterhin.**

### **9.7. Verkehrsflächen**

#### **9.7.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Innerhalb des Teilbereichs 1 befindet sich ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Dieser ist als solcher in einer Breite von 3m zu erhalten.

### **9.7.2. Regelungen zu Ein- und Ausfahrten**

Für den Teilbereich 2 des Bebauungsplanes wurden wegen der Nähe zum Kreuzungsbe-  
reich Berliner Straße/ Am Falbenholzweg Festsetzungen zu Ein- und Ausfahrten getroffen.  
Von der Berliner Straße und einem Bereich von 50m hinter der Einmündung des Falben-  
holzweges sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. In einem gesondert festgesetzten Be-  
reich kann vom Falbenholzweg eine Einfahrt vorgesehen werden, wenn genügend Stauraum  
dahinter vorhanden ist (s. Festsetzung unter 9.6. Einfriedungen). Auch soll der vorhandene  
Fußweg, der seine Weiterführung auf der anderen Straßenseite findet, erhalten bleiben.

Die Ein- und Ausfahrt für den Teil 2 soll möglichst von der HansasträÙe aus erfolgen.

## **10. Versorgungsleitungen**

### **Leitungen der N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg**

Im angrenzenden Pulverhausweg verlaufen Kabeltrassen in einem Abstand von etwa 1 – 2  
m zu den Grundstücksgrenzen des Plangebiets.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00  
m einzuhalten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Re-  
gelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungslei-  
tungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### **Leitungen der Telekom Deutschland GmbH**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Telekommunikationslinie der  
Telekom, für die eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch besteht. Diese  
Leitung ist bei künftigen Baumaßnahmen zu beachten und zu erhalten oder sollte eine Ände-  
rung unumgänglich sein, ist eine Verlegung erforderlich. Die konkretisierte Planung ist der  
Telekom zur Abstimmung vorzulegen.

## **11. Weitere Hinweise**

### **Grundwassermessstellen**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich einige Grundwassermessstellen, die der  
Überwachung des Grundwassers im Zusammenhang mit der ehemaligen Sonderabfalldepo-  
nie Schwabach dienen. Darüber hinaus muss damit gerechnet werden, dass das Grundwas-  
ser im Planungsgebiet stellenweise Schadstoffbelastungen aufweist. Vor diesem Hintergrund  
ist es aus wasserwirtschaftlicher Sicht geboten, auf geeignete Weise sicher zu stellen, dass  
die vorhandenen Grundwassermessstellen rechtzeitig vor Zustandsänderungen berücksich-  
tigt und so gesichert werden, dass weder eine Überbauung noch eine Beschädigung dieser  
Messstellen zu besorgen ist und  
vor etwaig geplanten Grundwassernutzungen die Beschaffenheit des Grundwassers über-  
prüft und in Abhängigkeit der jeweiligen Grundwassernutzung die Nutzungsverträglichkeit  
ermittelt wird.

### **Entwässerung und Versickerung von Oberflächenwasser**

Alle zwei Teilbereiche können im Mischsystem entwässert werden. Sowohl in der Bremer  
Straße als auch in der HansasträÙe befinden sich ausreichend bemessene öffentliche  
Mischwasserkanäle. Darüber hinaus lässt der anstehende Boden dort die Versickerung von  
Niederschlagswasser zu. Die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen in Gewer-  
begebieten müssen dem Merkblatt DWA-M 153 entsprechen. Des Weiteren ist die Versicke-  
rungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachzuweisen.

Im südlichen Teil des Teilbereichs 1 könnte es sein, dass aufgrund des langen Fließweges  
zur Bremer Straße das Gefälle nicht mehr ausreicht und das Abwasser dann gepumpt wer-  
den muss.