STADT SCHWABACH

Die Goldschlägerstadt.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan W-14-82, 2.Änderung

mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet nördlich der Dietersdorfer Straße

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

1. Planungsgrundlagen, Bestandbeschreibung 3
1.1 Lage und Größe des Gebietes 3
1.2 Aktuelle Nutzung 3
2. Ziele und Zweck der Planung 3
3. Rahmenbedingung der Planung 4
3.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches 4
4. Geplante Festsetzungen und Hinweise 5
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 5
4.2 Baugestalterische Festsetzungen 7
4.3 Grüngestaltung 8
5 Erschließung 9
5.1 Verkehrserschließung 9
5.2 Öffentlicher Personennahverkehr 9
5.3 Ver- und Entsorgung 10

6 Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit....11
6.1 Energienutzung und Energieeinsparung....11
6.2 Abfalltrennung....11
6.3 Artenschutz....11
6.4 Altlasten....12
7. Immissionen....12
7.1 Geruchsimmissionen....12
7.2 Lärmimmissionen....12
8. Kosten und Ausbau der Erschließung....12
9. Bodenordnende Maßnahmen....13

Anlagen:

1. Umweltbericht
2. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
3. Baumbestand und Baumbestandsplan
4. Beurteilung der eventuellen vorkommen von Fledermäusen und Spechten

1. Planungsgrundlagen, Bestandbeschreibung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes W-14-82 erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2003.
Die Grundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der jeweiligen 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.3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

1.1 Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Schwabach im Ortsteil Wolkersdorf, im unmittelbaren Ortskern. Der derzeit geltende Bebauungsplan W- 14- 82 1. Änderung grenzt östlich an die Rotenbergstraße an und wird über die Straße Am Leutzmannshof erschlossen.

Der Geltungsbereich wurde erweitert. Die nicht überplanten Grundstücke Fl.Nr. 335/1, 335/2, 334, 334/2, 330/4, 330 größtenteils, 326, alle Gemarkung Wolkersdorf, Dietersdorfer Straße 8- 20, sowie die Grundstücke 335, 335/1, alle Gemarkung Wolkersdorf, Rotenbergstraße 1,1a,1b wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen.
Die Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.
Das Gelände fällt von Nord nach Süd und von Ost nach West ab. An der Nordgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 334 ist eine Hangkante von ca. 3,00- 5,00m vorhanden.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,09 ha. Der noch unbeplante Bereich beträgt ca. 1,43 ha.

1.2 Aktuelle Nutzung

Der nördliche Teil des Baugebiets ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-14-82, als MD-1 festgesetzt und fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Der mit MD-2 festgesetzte Bereich ist, mit Ausnahme eines Wohnhauses noch unbebaut. Der nicht überplante Bereich zur Dietersdorfer Straße hin ist bebaut. Nutzungsarten sind: Wohnen, Büros, Handwerksbetriebe, ein landwirtschaftlicher Betrieb. In einem geringen Umfang gibt es auch Gebäudeleerstände.

2. Ziele und Zweck der Planung

Seit ca. 10 Jahren mehren sich die Wünsche Grundstücke einer Wohnbebauung zuzuführen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan W-14-82 als MD/2 festgesetzt sind. Baugenehmigungen konnten aufgrund des Ausschlusses einer Wohnnutzung im MD/2 nicht erteilt werden. Hierfür erforderliche Befreiungen hätten den Grundzug der Planung berührt.

Aufgrund des schon zum damaligen Zeitpunkt beginnenden Strukturwandels- Einstellung der Hühnerhaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 335, Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Grundstück Fl.Nr. 330 stellten die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 334 und 335 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, mit dem Inhalt, eine Wohnbebauung auf diesen Grundstücken zuzulassen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2003 wurde das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes W-14-82 in die Wege geleitet.
Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist es, den Bebauungsplan W-14-82 den aktuellen Entwicklungen und strukturellen Veränderungen im Planungsgebiet anzupassen. Hierzu war es erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern und jene Grundstücke mit aufzunehmen, deren Nutzungsarten im Umbruch sind und von denen die damaligen Geruchsemissionen ausgingen.
Es handelt sich hier um die gesamte Reihe der Grundstücke entlang der Dietersdorfer Straße. Deren Nutzungsart hat sich im Laufe der Jahre stark verändert.
Der einzige noch aktive landwirtschaftliche Betrieb befindet sich auf Grundstück Fl.Nr. 325.

Diese Entwicklungen im Gebiet eröffnet nun die Möglichkeit, die MD/2 Flächen auf Fl.Nr. 349, 330/ 9 und 334 einer Nutzungsart zuzuführen, die auch Wohnen zulässt. Parallel dazu ist es erforderlich, künftigen Bebauungen und Nutzungsänderungen im Bereich der Dietersdorfer Straße städtebauliche Lösungen aufzuzeigen.
Die Festschreibung einer solchen Entwicklung ist nur im Rahmen einer konkreten Planung möglich.
Die Nutzungsarten im Geltungsbereich sowohl des derzeit noch geltenden, als auch des geplanten Bebauungsplanes aus dem Jahre 2005 entsprechen nicht mehr der eines Dorfgebietes MD. Der einzig noch vorhandene aktive landwirtschaftliche Betrieb auf Fl.Nr. 325 ist für den dortigen Gebietscharakter städtebaulich nicht prägend. Aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung im Norden ist dieser Bereich ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Das Gebiet entlang der Dietersdorfer Straße ist auf Grundlage des § 6 BauNVO als Mischgebiet zu entwickeln.
Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 325 ist auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO in seinem Bestand zu sichern (sog. Fremdkörperfestsetzungen).

3. Rahmenbedingung der Planung

3.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan- FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO der vorhandenen Wohnbebauung im Norden.
Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen - Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan - wird im Parallelverfahren nach 8 Abs.3 BauGB die Darstellung des FNP nördlich der Straße Am Leutzmannshof von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert.

3.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich besteht zum Teil aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes W-14-82 aus dem Jahre 1983 und der Flächen entlang der Dietersdorfer Straße. Er ist begrenzt:
- im Norden durch die Wohnbebauung, die direkt von der Straße Am Leutzmannshof erschlossen ist,

- im Osten durch die Rotenbergstraße
- im Süden durch die Dietersdorfer Straße und
- im Westen durch die Abgrenzung des Bebauungsplanes W-15-85.

4. Geplante Festsetzungen und Hinweise

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Planbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet **WA** nach § 4 BauNVO**,** der südliche Teil zur Dietersdorfer Straße hin als Mischgebiet **MI**, **MI$_1$**, **MI$_2$**, **MIz**, **MI$_{1z}$, MI$_L$** nach § 6 BauNVO festgesetzt.

WA Allgemeines Wohngebiet
Das gesamte mit Wohnhäusern bebaute Gebiet Am Leutzmannshof werden als Allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO neu festgesetzt.
Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Speisewirtschaften (Nr.2), sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zweck (Nr.3) nur ausnahmsweise zulässig.
Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schankwirtschaften (Nr.2) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3) ausgeschlossen.
Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen (Nr.3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr.5) ausgeschlossen.
Mit diesen Auschlüssen soll eine negative Beeinträchtigung des Wohnens durch Besucher- und Anliegerverkehr verhindert und der Wohnfrieden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB gesichert werden.

MI, MI$_1$, MI$_2$, MI$_L$, MIz, MI$_{1z}$ Mischgebiet
Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet **MI** gemäß § 6 BauNVO (mit unterschiedlichen Nutzungsartausschlüssen) festgesetzt.

MI, MI$_2$
Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind Gartenbaubetriebe (Nr.6), Tankstellen (Nr.7), Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Nr.8) ausgeschlossen.
Die zulässigen Nutzungsarten eröffnen die Möglichkeit einer mittel- und langfristig geregelten städtebaulichen Entwicklung entlang der Dietersdorfer Straße im Ortskernbereich.
Die Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6- 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) stehen der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils entgegen.

MI$_1$
Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs.2 BauNVO sind Geschäfts- und Bürogebäude (Nr.2.), Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (Nr.3.), Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche- und sportliche Zwecke (Nr. 5.), Gartenbaubetriebe (Nr. 6.), Tankstellen (Nr.7.), Vergnügungsstätten des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Nr.8.) ausgeschlossen.
Die verkehrsmäßige Erschließung des **MI$_1$-** Bereiches erfolgt über die sehr schmale Wohnstraße Am Leutzmannshof. Durch die vorgesehenen o.g. Ausschlüsse soll eine negative Beeinträchtigung der Bewohner dieses Wohngebietes durch starken Besucher- und Anliegerverkehr zum rückwertig entwickelten Mischgebiet MI_1 verhindert werden. Den Erfordernissen des Wohnfriedens unter § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB wird durch diese Ausschlüsse Rechnung getragen.

Die Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) in o.g. Mischgebieten werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der dafür erforderlichen Grundstücksgrößen nicht zum Gebietscharakter passen.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten gem. § 6 BauNVO wurde zum Schutz der Bewohner der umliegenden, sehr wohnlich geprägten Gebiete, ausgesprochen.

MIL Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO
Landwirtschaftlicher Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 325

Das Grundstück auf dem ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt ist, ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Dieser Betrieb und die umliegende Wohnbebauung existieren nebeneinander bereits seit mehreren Jahren.
Die tatsächlichen sowie die geplanten Nutzungen sind miteinander und untereinander verträglich. Es ergeben sich jedoch städtebauliche Spannungen bezüglich der Geruchsimmissionen.
Wegen der das Gebiet deutlich prägenden vorhandenen Wohnbebauung werden die Erneuerungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen des Betriebes auf dem o.g. Grundstück über die so genannte Fremdkörperfestsetzung geregelt.

Für die Baugebietsfläche, auf der sich der landwirtschaftliche Betrieb befindet, wird eine Festsetzung **MIL -** Mischgebiet - Landwirtschaft - mit den in den textlichen Festsetzungen unter Punkt I genannten näheren Bestimmungen getroffen.

Die Bestandsbeschreibung dieses Betriebes vom 06.06.2013, dient als Beurteilungsgrundlage bei jeglichen nach der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes stattfindenden Veränderungen auf dem Grundstück Fl.Nr .325 (s. Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen).

Der Bebauungsplan verfolgt die städtebauliche Absicht, den o.g. Betrieb in seiner zukünftigen Entwicklung so zu steuern, dass dadurch die umliegende Wohnbebauung nicht noch zusätzlich durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt wird. Sollte der Betrieb bzw. dessen größere Teile der Anlagen zerstört oder aufgegeben werden, ist eine Neuerrichtung der Anlagen gem. den getroffenen Festsetzungen nicht zulässig.
Eine Erneuerung des Betriebes an dieser Stelle ist städtebaulich nicht mehr gewünscht, da das Konfliktpotenzial und die sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes keinen größeren Entscheidungsspielraum zulassen.

Bei Nutzungsänderung sowie bei der Aufgabe der Tierhaltung übernimmt diese Fläche die Eigenschaft des Mischgebietes **MI** gem. Punkt I, 1.2 der textlichen Festsetzungen.

Aufschiebendes bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Für die Gebietsfläche **MIz** (Fl.Nr. 326) und **MI1z** (Fl.Nr.349) gelten folgende Bestimmungen des aufschiebenden bedingten Baurechts (sog. „Baurecht auf Zeit“):

- Die Baugenehmigungen für die zu errichtenden Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind erst dann zu erteilen, wenn die dauerhafte Aufgabe der Tierhaltung auf dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Fl.Nr. 325) erfolgt ist.
  Zur Sicherung ist die Vorlage einer notariell beglaubigten Vereinbarung über die Aufgabe der Tierhaltung erforderlich.

Bei der dauerhaften Aufgabe der Tierhaltung, übernimmt Fl.Nr. 326 die Eigenschaft des Mischgebietes **MI** und Fl.Nr. 349 die Festsetzung **MI1**.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planblatt eingetragenen Grundflä-

chenzahl (GRZ) in Verbindung mit den festgesetzten maximalen Wandhöhen
Im Bereich des MI1 wird die Wandhöhe einer eingeschossigen Bebauung entsprechen, bei den Grundstücken an der Dietersdorfer Straße einer zweigeschossigen Bebauung.
Die Grundflächenzahl von (GRZ) von 0,6, ermöglicht hier eine dichtere Bebauung.
Die Wandhöhe wird berechnet von der Oberkante der Erschließungsstraße auf Höhe des Eingangs bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Höchstwerte GRZ nach § 17 Abs.1 BauNVO werden im **MI** ,**MI1Z** von 0,6 auf 0,4 und **MI2** von 0,6 auf 0,5 reduziert.

Das MI1, MI1Z ist aufgrund seiner Höhenentwicklung dem nördlich angrenzen Wohngebiet zuzuordnen. Zum MI an der Dietersdorfer Straße besteht eine Hangkante von ca. 3.00-5.00m. Diese stellt eine Zäsur dar. Aus städtebaulichen Gründen ist sinnvoll, die Baustruktur des nördlich angrenzenden WA mit einer geringeren Baudichte aufzunehmen.

Das MI2 liegt zwischen dem MI (mit GRZ von 0,6) und dem WA (mit GRZ von 0,4).
Das Gelände hat von Nord nach Süd ein leichtes Gefälle. Eine Reduzierung der GRZ auf 0,5 mit der Folge einer geringeren Baudichte dieses Übergangsgrundstückes ist aus städtebaulichen Gründen erwünscht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen wurden in mehreren großflächigen Baufenstern zusammengefasst. Sie geben eine Orientierung des Baukörpers und ermöglichen eine flexible und angemessene Ausnutzung des Grundstücks.

Bauweise

Die offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, um dem Charakter der umgebenden Bebauung zu entsprechen.

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 (GaStellV).

Im Planungsgebiet werden innerhalb der Erschließungsflächen die vorhandenen öffentlichen Parkplätze erhalten. Zusätzlich sind noch weitere 5 öffentliche Parkplätze innerhalb des neuen Erschließungsweges auf der Fl.Nr. 334 vorgesehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer vorgesehen Grundfläche von insgesamt 10 m^2 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.

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 teilweise dörflichen Umgebungsbebauung angepasst werden. Deshalb wird im gesamten Geltungsbereich Satteldachform vorgeschrieben.

Dachgauben werden in ihrer Länge begrenzt, um eine gestalterisches Ungleichgewicht zwischen Dachfläche und Dachaufbauten zu verhindern.

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 Aufständerung 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 keine weiteren Baumpflanzungen im Straßenraum geplant.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Um auch für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter ein ansehnliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder bei Aufstellung im Freien mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen sind.

4.3 Grüngestaltung

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

Um die Wohnbebauung von dem geplanten Mischgebiet entlang der Dietersdorfer Straße räumlich abzugrenzen, wird die zwischen dem **MI1** und **MI** teilweise vorhandene von Ost nach West verlaufende Hecke durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt.
Im Endergebnis wird dort eine durchgehende ca. 1,50 m breite Hecke aus einheimischen Pflanzarten festgesetzt.

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 nach zu pflanzen. 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.
Um den Eingriff in Natur und Umwelt zu minimieren und in Teilen auszugleichen werden Pflanzgebote für klein- bis mittelkronige Bäume festgesetzt.

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 Rasengittersteine). Diese Flächen sollen mit leichter Neigung angelegt werden, damit das Oberflächenwasser in die angrenzenden unbefestigten Grundstücksbereiche abfließen und versickern kann.

Flachdächer der Nebenanlagen können aufgrund ökologischer Gesichtspunkte extensiv begrünt werden. Eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Ortklimas durch Verdunstung, sind von großer Bedeutung.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Als Grundlage für die Ermittlung des ökologischen Eingriffs und Ausgleichs dient der gültige Bebauungsplan W-14-82.
Die Bauflächen können schon jetzt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, bebaut werden. Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich, da sich hier nur die Art, nicht aber das Maß der baulichen Nutzung ändert.
Durch die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes W-14-82, mit der Einbeziehung der nicht überplanten Flächen an der Dietersdorfer Straße, tritt hier eine Änderung ein. Die Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass bei einer Differenz von 16 Wertpunkten ein nahezu vollständiger ökologischer Ausgleich erfolgt ist. Nach Abstimmung mit UNB kann diese geringe Differenz beim Ausgleich vernachlässigt werden.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Osten und Westen über die Straße Am Leutzmannshof und von Süden über die Dietersdorfer Straße und die Rotenbergstraße erschlossen.

Die fertig ausgebaute Straße Am Leutzmannshof und die Rotenbergstraße wurden im Bestand in die Planung aufgenommen.

Im Radkonzept der Stadt Schwabach wurden im Verlauf der Dietersdorfer Straße mehrere Lücken festgestellt. Bei der festgestellten Belastung der Straße von mehr als 4.000 Kfz/ 24h ist eine Infrastruktur für Radfahrer notwendig. Die öffentliche Verkehrsfläche ist im angrenzenden Bebauungsplan W-23-85 festgesetzt. Ob darüber hinaus Veränderungen nördlich der Dietersdorfer Straße notwendig sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle für die Stadtbuslinie befindet sich an der Dietersdorfer Straße und Am Wendeplatz Wolkersdorfer Hauptstraße. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann als ausreichend angesehen werden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung (Strom) des Plangebietes ist bereits vorhanden bzw. wird über die vorhandenen und neu zu errichtenden Trassen in der Dietersdorfer Straße erfolgen.

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

Eine Gasversorgung für das o.g. Gebiet ist bislang nicht gegeben. Ein Ausbau des Gasnetzes ist nicht vorgesehen.

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).

Entlang der Fl.Nr. 330 verläuft eine Kanalleitung (Schutzbereich beidseitig 1,50 m), die das Wohngebiet zur Dietersdorfer Straße entwässerungstechnisch anbindet. Für das neue Gebiet MI_1 wird eine neue Leitungstrasse entlang der östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr 334 vorgesehen.

Masten, Funk- und Sendeanlagen sowie Freileitungen

Freileitungen und Masten, 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.

Abwasserbeseitigung

Die beplanten Baugebietsflächen werden derzeit nur teilweise über öffentliche Mischwasserkanäle in der Dietersdorfer Straße entwässert.

Die Entwässerung der neuen Bauflächen im MI1 ist noch nicht gesichert. Sie wird über den neu zu erstellenden Kanal entlang der westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 335/2 erfolgen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die zunehmende bauliche Tätigkeit wächst die Gefahr, dass durch 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.

6 Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Die detaillierten Aussagen werden im Umweltbericht getroffen, der Bestandteil dieser Begründung ist. 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 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 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. Die Möglichkeiten zur Energieeinsparung sind vielfältig und bieten dem zukünftigen Bauherrn eine breite Palette von technischen Lösungen.

6.2 Abfalltrennung

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 des neu geplanten Erschließungsweges südlich der Straße Am Leutzmannshof müssen deshalb die privaten Mülltonnen an den Abholtagen bereitgestellt werden. Zur Umsetzung der abfallwirtschaftlichen Ziele der Stadt wird direkt an dieser neuen Sackgasse ein ausreichend dimensionierter Standplatz für Restmüll- und Wertstofftonnen geplant.
Die Abfälle werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt. Die Verpackungsabfälle (Grüner Punkt) werden in Säcken eingesammelt.

6.3 Artenschutz

In diesem Verfahren wurde das Planungsgebiet auf Vorkommen von Fledermäusen und Spechten untersucht. Die Untersuchung wurde durchgeführt. Die Untersuchung hat ergeben, dass es keinerlei Winterquartiere für Fledermäuse an den vorhandenen Bäumen gibt. Auch wurden keine Spechthöhlen bzw. Aktivitäten von Spechten festgestellt.
Die Beurteilung kann Anlage 2 dieser Begründung entnommen werden.
Nach Abwägung aller für die Planung relevanten Belange wurde die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für nicht notwendig gehalten, da das Planungsge-

biet nicht wesentlich verändert wird. Dieser fast vollständig bebaut ist und nur eine sehr geringe Flächen noch unbeplant sind, wo Flora und Fauna betroffen werden können.

6.4 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vor.

7. Immissionen

7.1 Geruchsimmissionen

Die im Planungsgebiet gegenwärtig noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe (Fl.Nr. 325 und 326) führen in Bezug auf die Planung zu gewissen Nutzungskonflikten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ausgeräumt werden müssen.
Bei der Beurteilung der Geruchsemissionen wurde festgestellt, dass die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und die umliegende Wohnbebauung schon immer nebeneinander existiert haben. In einer Entfernung von ca. 50 m von dem Emittenten (Schwein- und Rinderstahl) besteht schon eine Wohnbebauung.
Bei der Beurteilung der Geruchsbeeinträchtigungen für das geplante umliegende Mischgebiet erfolgte gemäß der Richtlinie VDI 3471 (Emissionsminderung Tierhaltung-Schweine) und GIRL-Geruchsimmissions-Richtlinie von der Unteren Immissionsschutzbehörde.
Die Beurteilung basiert ausschließlich auf der Art und Anzahl der Tierplätze, sogenannter Großvieheinheiten. Aus diesen lässt sich an Hand der Abstandskurve der v.g. Richtlinien je nach Tierart der Mindestabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung erkennen. Die Abstände können zusätzlich bis auf die Hälfte verringert werden, wenn dies als zumutbar eingeschätzt wird.
Auf Grund der Geruchsimmissionseinwirkung können die Flächen MI_Z und MI_{1Z} erst dann bebaut werden, wenn der landwirtschaftliche Betrieb auf der Fl.Nr. 325 aufgegeben wird. Die anderen Flächen sind davon nicht betroffen.
Zur Bewältigung dieser Nutzungskonflikte wird sog „Baurecht auf Zeit“ bei den direkt an den landwirtschaftlichen Betrieb angrenzenden Grundstücken (Fl.Nr. 326 und 349) festgesetzt, um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen (siehe Punkt 4.1 dieser Begründung).

7.2 Lärmimmissionen

Es liegen keine Erkenntnisse über besondere Lärmimmissionen vor. Geringer Lärm ist zu verzeichnen, der durch die baulichen Nutzungen und den Individualverkehr hervorgerufen wird.

8. Kosten und Ausbau der Erschließung

Über den Umfang der Erschließungskosten bestehen noch keine abschließenden Erkenntnisse. Die Kosten für Entwässerung sowie den Ausbau der inneren Erschließung von der Straße Am Leutzmannshof aus und den Geh- und Radwegausbau entlang der Dietersdorfer Straße sind im Laufe des Verfahrens zu ermitteln.
Die anfallenden Herstellungskosten für den Gehweg entlang der Dietersdorfer Straße zum späteren Zeitpunkt werden im Rahmen der Erschließungs- und Straßenbeitragsabrechnung mit den Grundstückeigentümern geregelt und abgerechnet.

Zur Sicherung der Erschließung der unbebauten Flächen südlich der Straße Am Leutzmannshof soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabensträger abgeschlossen werden, wodurch eine 100%-ige Finanzierung der Erschließungsanlagen gesichert wird.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Planbereich liegende öffentliche Verkehrsfläche befindet sich größtenteils im Eigentum der Stadt Schwabach. Im Anschluss an den Eigentümerweg wird aus Fl.Nr 334 noch eine kleinere Fläche benötigt. Sie muss noch in städtisches Eigentum überführt werden. Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Schwabach, den 02.09.2013

i. V.

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat A.41