

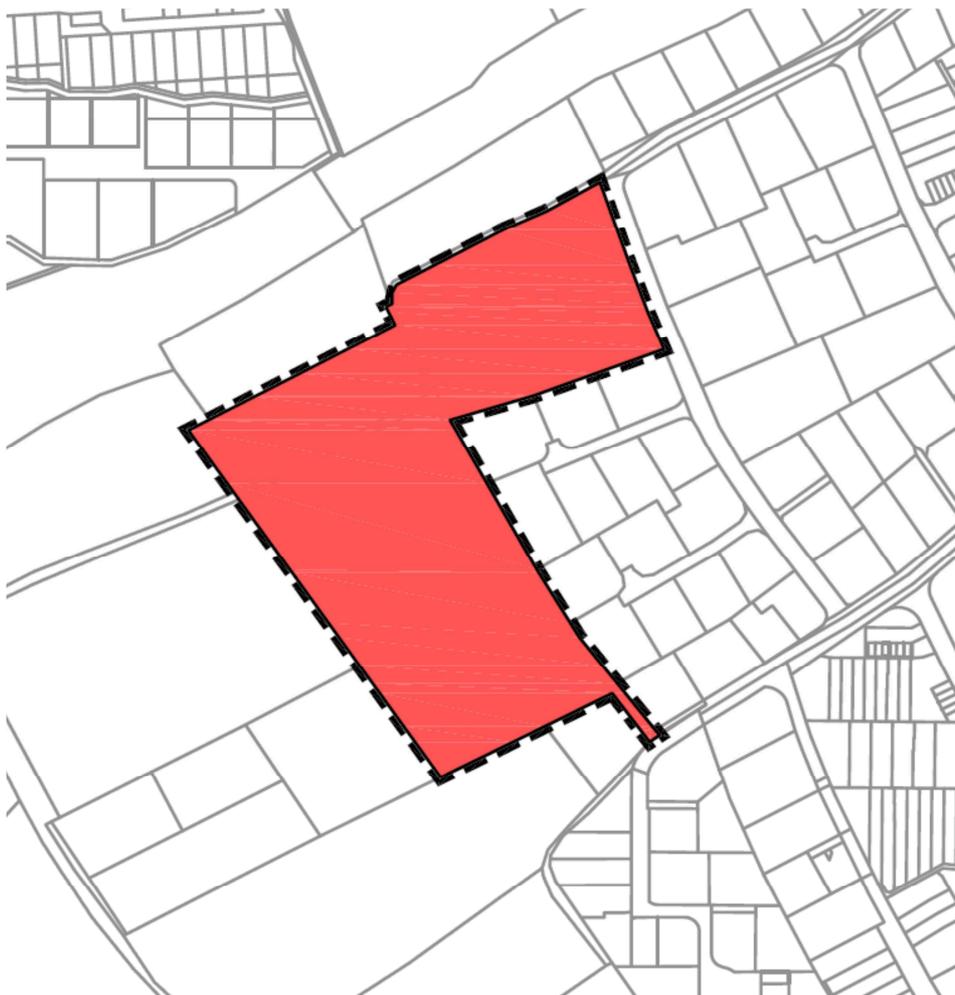


## **BEBAUUNGSPLAN S- 111- 12**

- „**Am Dillinghof**“-  
-westlich der Brandenburger Straße-

MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**



- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

<b>1. Planungsgrundlagen, Bestandsbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Größe des Gebietes .....	4
1.2 Aktuelle Nutzung .....	4
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Baulandsituation .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Rahmenbedingung der Planung .....</b>	<b>6</b>
4.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan – FNP – Teiländerung des FNP im Bereich der Planung .....	6
4.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	6
4.3 Planungsrechtliche Situation .....	6
<b>5. Beschreibung der Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Geplante Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>7</b>
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.2 Baugestalterische Festsetzungen.....	9
6.3 Grünordnung .....	10
<b>7. Erschließung .....</b>	<b>12</b>
7.1 Verkehrserschließung .....	12
7.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	13
7.3 Ver- und Entsorgung .....	13
<b>8. Hauptbaustellenverkehr.....</b>	<b>16</b>
<b>9. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit .....</b>	<b>16</b>
9.1 Artenschutz	
9.2 Energienutzung und Energieeinsparung.....	17
9.3 Abfalltrennung .....	18
9.4 Altlasten .....	18
9.5 Immissionen (Lärm/-Geruchsimmissionen)	18
<b>10. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für Ausgleich von Eingriffen § 9 Abs.1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches.....</b>	<b>17</b>
<b>11. Öffentlicher Kinderspielplatz.....</b>	<b>18</b>
<b>12. Bodendenkmal .....</b>	<b>15</b>
<b>13. Kosten und Ausbau der Erschließung.....</b>	<b>18</b>
<b>14. Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>19</b>
<b>15. Flächen - und Kostenangaben .....</b>	<b>20</b>

**Anlagen:**

1. Planblatt zur 2. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße.
2. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Stand November 2014 erstellt durch die Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach.
3. Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer GbR vom 25.11.2013
4. Geologisches Gutachten zur Durchführbarkeit einer Erdwärmenutzung des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer GbR vom 06.11.2013
5. Klimatologisches Gutachten vom Dr. Thomas Carl vom Fachbüro „CARL + SAMIMI“ aus dem Jahre 1998
6. Fotodokumentation der hohlwegartigen Hecke am Nordrand des Grundstücks Fl.Nr. 1131/2 (altes Bauernhofgrundstück).
7. Wasserrechtliche Genehmigung der Entwässerungskonzeptes für das Baugebiet „Am Dillinghof“ vom 27.02.2015

Hinweis:

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

## **A. Städtebaulicher Teil**

### **1. Planungsgrundlagen, Bestandsbeschreibung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-111-12 erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2013.

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.4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

#### **1.1 Lage und Größe des Gebietes**

Das Plangebiet umfasst eine ca. 23.500 m<sup>2</sup> große Fläche westlich der Brandenburger Straße. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke: Fl. Nr.: 1131/2, Teilfläche aus 1095 und 1094/2 (Flurweg), 1094/4, 1132/9, 1132/10 und 1132/11, alle Gemarkung Schwabach.

Die Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

Das Gelände fällt um ca. 6-8 m von Süden nach Nord ab.

Das Plangebiet ist sehr gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden.

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

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe im Wohngebiet am Wildbirnenweg und „Am Siechweiher“. Auch die Nähe zum Sportgelände SC 04 bietet Kindern und Erwachsenen gleichermaßen ein Sportangebot.

#### **1,2 Aktuelle Nutzung**

Im Bereich der Fl.Nr. 1131/ 2 befand sich ein alter Bauernhof. Das Hauptgebäude wurde bereits abgebrochen, es sind nur vereinzelte Nebengebäude und eine alte Scheune übrig geblieben.

Die Freiflächen wurden bis jetzt als extensive Wiese mit einzelnen Bäumen genutzt. Am Südrand befindet sich das Biotop ABSP-Nr. 380 mit einer Eiche und einer Hecke entlang

der südlichen Grenze des Flurstück 1131/2.

Die o.g. Eiche ist durch seine Größe und Vitalität sehr prägend für das Gebiet.

Am Nordrand des o.g. Grundstücks ist ein Biotop ABSP-Nr. 379 mit hohlwegartigen, dichten Hecken beidseitig des Weges vorhanden (s. Anlage 6- Fotodokumentation der Hecke).

Der restliche Geltungsbereich wird hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerfläche mit einem naturnahen Trampelpfad auf Flurstück 1094/2 bis zur Uigenauer Weg genutzt.

Das Planungsgebiet ist, mit Ausnahme von den o.g. kleinen Wirtschaftsgebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr.1131/2 noch unbebaut.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Ziel der Planung ist die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit einer möglichst kostengünstigen Erschließung und den nicht zu großen Grundstückszuschnitten. Die Bebauung soll sich in Maß und Struktur den Stadtentwicklungszielen anpassen sowie in Landschaft und Stadtbild einfügen. Durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers soll der Ortsrand neu definiert werden. Die zukünftige Abrundung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg soll sich in der Verlängerung an der Flucht des Wohngebietes Franz-Peter-Seifert Straße orientieren (südlich der Planungsgebietes).

## **3. Baulandsituation**

Die Stadt Schwabach ist als Oberzentrum gefordert, die Nachfrage nach Baugrundstücken auch kurzfristig zu bedienen.

Nachdem in den letzten Jahren die im Rahmen der Konversion zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Schwabach nahezu bebaut wurden, ist es zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig neue Wohnflächen zu entwickeln.

In der Stadt Schwabach gibt es eine sehr starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Markt bietet so gut wie keine freien Grundstücke an. Auch der Gebrauchtimmobiliemarkt deckt die Nachfrage nicht (diese werden ebenfalls sehr schnell verkauft). Entsprechend der oberzentralen Funktion und der Versorgung der Einwohner mit notwendigem Wohnraum sollen kurzfristig zu aktivierende Potenziale entwickelt werden, ohne die Ziele der Stadtentwicklung zu vernachlässigen.

### *Argumente für die Entwicklung dieses Standortes*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Dillinghof“ umfasst im östlichen Teilbereich Flächen (Fl.Nr. 1131/2), bei denen bereits Baurecht besteht.

Ziel ist es u.a., zentrumsnahe Flächen zu entwickeln unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Nachhaltigkeit bei den Folgekosten, Anbindung mit ÖPNV, Ausnutzung vorhandener öffentlicher Einrichtungen wie Kindergärten, Verringerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch kurze Wege).

Das geplante Wohnbaugebiet soll zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße (südlich des Planbereiches) eine neue Abgrenzung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg bilden.

Ein wesentlicher Aspekt bei dieser avisierten Fläche spielte neben der Eignung auch deren Verfügbarkeit. Größere Teile der Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach.

Mit der Entwicklung dieses Standortes wird der ökologische Ausgleich direkt auf den am Talraum des Siechweihergrabens angrenzenden Teilflächen der Flurnr. 1095 und 1094 erbracht.

Durch die geplanten Maßnahmen „Entwicklung einer extensiven Wiese“ können die o.g. Flächen zeitnah ökologisch aufwertet werden.

Die vielen Vorteile und fehlende Alternativen bilden für die Stadt Schwabach die wichtigste Grundlage zur Entwicklung dieses Gebiets.

#### **4. Rahmenbedingung der Planung**

##### **4.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan – FNP – Teiländerung des FNP im Bereich der Planung**

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Grundstücks Fl.Nr.1131/2 als Wohnbaufläche und im restlichen Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Entgegen der Darstellung im FNP sollen die betroffenen Flächen einer Wohnnutzung zugeführt und im dem einzuleitenden Bebauungsplan als allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Um das Ziel des Bebauungsplanes zu erreichen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Teilbereich westlich der Brandenburger Straße zu ändern.

Daher wird parallel mit dem eingeleiteten Bebauungsplan, der FNP im o. g. Teilbereich (von Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche) geändert (s. Anlage 1).

##### **4.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23.500 m<sup>2</sup> und ist begrenzt:

- im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Siechweihergraben,
- im Nordosten durch die Brandenburger Straße,
- im Osten durch den Feldweg Fl.Nr. 1094/2,
- im Süden durch die Bebauung an der Laubenhaidstraße und die landwirtschaftlichen Flächen, die dann entlang der gesamten westlichen Geltungsbereichsgrenze das Gebiet umfassen.

##### **4.3 Planungsrechtliche Situation**

Das Grundstück Fl.Nr.1131/2 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-4-62, der die Bebauung nur im östlichen Teil dieses Grundstücks zulässt.

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme kleiner Wirtschaftsgebäude auf dem o.g. Grundstück noch unbebaut.

Für den restlichen Teil des Planungsgebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Diese Flächen werden momentan landwirtschaftlich genutzt.

Um das Grundstück Fl.Nr.1131/2 städtebaulich neu zu ordnen, muss es aus dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-4-62 herausgenommen werden. Hierzu ist eine vereinfachte Änderung des o. g. Bebauungsplanes erforderlich.

Dieses Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren S-111-12 durchgeführt.

## 5. Beschreibung der Planung

Der Planungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Auf Grund der Ortsrandlage und der direkten Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet werden im Randbereich des Planungsgebietes eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldach und im restlichen Bereich maximal zweigeschossige Gebäude mit Sattel-, Pult- und Zeltdachform vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ = 0,4 mit der möglichen Überschreitungen für die Nebenanlagen und Garagen auf 0,6 begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe entspricht einem zweigeschossigen Wohngebäude. Diese Höhe wird zum Landschaftsraum in Norden und Westen auf ein Vollgeschoss verringert.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser auf ca. 270 – 500 m<sup>2</sup> großen Grundstücken vorgesehen, so dass ca. 40 Wohneinheiten verwirklicht werden können. Davon werden 10 Häuser auf dem privaten (alten Bauernhof) Grundstück Fl.Nr. 1131/2 und 30 Häuser auf den städtischen Grundstücken geplant.

Alle Grundstücke lassen durch ihre Orientierung und Lage eine Ausrichtung der Gärten nach Süden oder Westen zu.

Das Plangebiet wird als Ortsrandbebauung mit einer entsprechenden ca. 10,0 m breiten Randeingrünung zur freien Feldflur entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze gestaltet. Sie dient als ökologische Ausgleichsfläche für den ökologischen Eingriff im Planungsgebiet. Weitere erforderliche Ausgleichsflächen (gem. der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) werden außerhalb des Geltungsbereiches, in der direkter Nachbarschaft auf der Teilfläche Fl.Nr. 1094, 1094/4, 1095 nachgewiesen

### Energetische Leitgedanke

Schon im Vorentwurfsstadium wurden folgende Anforderungen, die an eine energieoptimierte Siedlungsentwicklung zu stellen sind, berücksichtigt:

- **Verkehr** (hier: günstige Verkehrserschließung und ÖPNV-Anbindung),
- **Gebäudeanordnung** (leichte Nachverdichtung im Kernbereich des Neuplanungsgebietes, Ausrichtung der Baukörper zur Berücksichtigung von Wärmegewinnen/-verlusten sowie zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung),
- **Energieversorgung** (Ausrichten des Baugebietes an vorhandene oder potenzielle Versorgungsnetze, Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien),
- **Konzeption einer Gesamtlösung für die Energieversorgung der städtischen Flächen** im Geltungsbereich (ohne des privaten Grundstücks Fl.Nr. 1131/2).

## 6. Geplante Festsetzungen und Hinweise

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Ziel der Entwicklung des Planungsgebietes ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte sowie eine dem Ortsteil angemessene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Daher wird der Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet (**WA1**), (**WA2**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

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

Durch die getroffenen Festsetzungen soll den Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

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

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

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

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

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige Grundfläche (GRZ) und die zulässige Wand- und First bzw. Gebäudehöhe als Höchstgrenze bestimmt (s. textlichen Festsetzungen, Punkt I, 2.1).

Die Baugrenzen werden weitläufig gezogen, um unnötige Reglementierungen von Gebäude- und Grundstücksformen zu vermeiden.

Entlang der westlichen und nördlichen 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 städtebaulich nicht vertretbar.

Im restlichen Planungsgebiet wird die festgesetzte maximale Traufhöhe einer zweigeschossigen Bebauung entsprechen. In Hinblick auf die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes S-4-62, der zwingend eine zweigeschossige Bauweise vorschreibt, wird diese Festsetzung auch für den mittleren Bereich des Plangebietes übernommen.

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

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ermöglicht das Baukonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl (auch nur geringfügig) bedeutet eine weitere Versiegelung im Gebiet, die jedoch hier nicht mehr gewünscht ist.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aus dem o.g. Grund wird eine offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) ist auf max. 2 pro Gebäude beschränkt. Ziel dieser Beschränkung auf 2 WE ist, das Verkehrsaufkommen im Gebiet niedrig zu halten. Aus der festgesetzten maximalen Wandhöhe ergeben sich bei maximaler Ausnutzung im „Kern“ des Planungsgebietes zwei Vollgeschosse.

### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt kleiner als 5% der Grundstücksfläche auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

Auf Grund des stark abfallenden Geländes nach Norden dürfen im Bereich dieser Anlagen Geländeänderungen vorgenommen werden um sie an das Niveau der Straße verkehrlich anzubinden. Um jedoch das von Norden angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) sowie Hecke (Biotopfläche ABSP-Nr. 379) vor möglichen Beeinträchtigung zu schützen, dürfen diese Anlagen außerhalb der nördlichen Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 1095 und 1131/2 sowie im 11.0 m breiten Schutzbereich der Eiche nicht errichtet werden.

Im Planungsgebiet werden innerhalb der Erschließungsflächen ca.15 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

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.

## **6.2 Baugestalterische Festsetzungen**

### Einfriedungen

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 Hecke auf der Fl.Nr. 1131/2 darf die Einfriedung bis max. 1.20 m Höhe, nur mit Punktfundamenten und einem Maschendraht versehen werden.

### Höhenlage

Auf Grund der Höhenlage des Gebietes sind innerhalb der Grundstücke Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig,

An den Nachbargrenzen und nördlich der Baugrenze auf der Fl.Nr. 1095 (an das LSG angrenzender Bereich) sind Stützmauern nicht zulässig. Bei Garagen können Stützmauern an den Nachbargrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

Aus den im vorstehenden Punkt genannten Gründen dürfen nördlich der Baugrenze auf der Fl.Nr. 1095,1131/2 keine Stützmauer errichtet werden.

Siehe hierzu die Schutzvorkehrungen für die Hecke und Eiche auf dem Grundstück Fl.nr. 1131/2 im Punkt III Abs. 3 der textlichen Festsetzungen.

### Dächer und Fassaden

Die Gestaltung der Häuser entlang der Planungsgebietsgrenzen zur freien Landschaft 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 **WA2** (Mitte des Planungsbereiches und entlang der Brandenburger Straße, im Anschluss an die vorhandene Bebauung) werden auch moderne Dachformen, u.a: Pult- und Zeltdächer zulässig.  
Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt werden.

### Photovoltaikanlagen

Die Anbringung diese Anlagen an Hauswänden und auf Dächern wird mit Gestaltungsvorschriften reglementiert, um eine 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. Im Punkt II, 3 der textlichen Festsetzungen wurden detaillierte gestalterische Festsetzungen bezüglich der Anbringung dieser Anlagen getroffen.

### Solaranlagen

Auf Grund der gewählten zentralen Nahwärmeversorgung für die städtischen Flächen (Geltungsbereich abzüglich des Grundstücks Fl.Nr. 1131/2) sind diese Anlage nur auf dem Grundstück Fl.Nr. 1131/2 zulässig. Für deren Anbringung gelten die gleichen baugestalterische Festsetzungen wie für die Photovoltaikanlagen.

### Baumstandorte

Die bestehende Eiche am Südrand des Planungsgebietes wird mit einem Schutzradius (Kronentrauf) von 11 m als zu erhalten festgesetzt. Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 1131/2 früher befindliche Streuobstwiese wurde bei der Berechnung des ökologischen Ausgleichs berücksichtigt.

Im Planbereich ist im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes und des Wendehammers ein zu pflanzender, heimischer, standortgerechter Baum festgesetzt. Darüber hinaus ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.

### Standorte für 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.

Für die Doppelhausbebauung sind entlang der Hauterschließungsstraße zwei Müllsammelstandorte vorgesehen. Diese Anlagen sind mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen.

## **6.3 Grünordnung**

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen begründen sich entsprechend Art. 4 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.

### **Private Grünflächen:**

- Die Hausgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, diese Grünflächen naturnah zu gestalten.  
Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese Bäume sind im Plan grafisch nicht dargestellt.  
Zur Bepflanzung werden einheimische, standortgerechte Gehölze empfohlen (siehe Auswahlliste als Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.
- Um die Versiegelungsflächen zu minimieren und die Reduzierung des Regenwasserabflusses zu erreichen, sind die Oberflächen der privaten Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Grundstücken wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. durch Rasengittersteine). Diese Flächen sollen mit leichter Neigung angelegt werden, damit das Oberflächenwasser in die angrenzenden unbefestigten Grundstücksbereiche, auf dem eigenem Grundstück abfließen und versickern kann.
- Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen ist innerhalb des Geltungsbereichs über den Oberboden der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit möglich zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern.
- Zum Schutz des Biotops ABSP-Nr. 379 (Hecke) am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes wird eine ca. 5 m breite private Grünfläche mit Bindung für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist von jeglicher Bebauung und hausgärtnerischen Nutzung freizuhalten. (Eine Foto-Dokumentation der Hecke mit dem Stand: Januar 2015 ist den Planunterlagen beigelegt).
- Im Bereich der Eiche (11.0 m Radius) und der Hecke (5.0 Schutzzone) auf dem Grundstück Fl.Nr.1131/2 werden besondere Schutzmaßnahmen festgesetzt (s. Punkt III, 3 der textlichen Festsetzungen- Schutz der Biotope).

Die Pflanzliste (Anlage zur textlichen Festsetzungen) dient nur als Empfehlung.

Die entsprechenden Festsetzungen die der Vermeidung von Eingriffen durch Baumaßnahmen, der Verbesserung des Klein- und Stadtklimas sowie der Schaffung von Lebensbereichen für heimische Kleintiere.

### **Öffentliche Grünflächen**

Für die öffentlichen Bereiche soll sich die Bepflanzung an der standortgerechten, heimischen Vegetation orientieren.

- Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine ca. 10 m breite öffentliche Grünfläche als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* (ökologische Ausgleichsfläche) festgesetzt. Hier gilt ein besondere Ausgleichsmaßnahmenplan 3 (s. Anlage 4 der textlichen Festsetzungen).
- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen ist die Baumscheibe im Bereich des Wendekreises, gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach mit mindestens 15 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Auf die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsgrünflächen wird aufgrund der kostensparenden Erschließung größtenteils verzichtet.

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

## **Ökologischer Ausgleichsbilanz**

Die ökologische Bilanz sowie der Nachweis der externen ökologischen Ausgleichsflächen ist detailliert im Umweltbereich im Punkt 8 dargestellt.

Für den vollständigen ökologischen Ausgleich sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sie wurden hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Alle Maßnahmen wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Diese nachgewiesenen externen Ausgleichsflächen befinden sich bereits in städtischer Hand.

Durch die o.g. grünordnerischen Maßnahmen kann gemäß Schwabacher Werteliste der ökologische Ausgleich in der Summe im Planungsgebiet selbst wie auch in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet auf den Teilflächen der Fl.Nr. 1094 ,1094/4 und 1095 komplett erbracht werden.

Bei der Berechnung wurde die zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4 gemäß § 17 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) zugrunde gelegt.

Da die möglichen Überschreitungen für die Nebenanlagen und Garagen bis auf 0,6 nicht ausgeschlossen wurde, aber auch nicht zwingend ausgenutzt werden müssen, ist bei einer ca. 80%-igen Bebauung des Planungsgebietes eine Überprüfung (Monitoring) zur Feststellung des tatsächlichen Versiegelungsgraden in Baugebiet durchzuführen.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Vorrangiges planerisches Ziel ist die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit einer möglichst kostengünstigen Erschließung und nicht zu großen Grundstückszuschnitten. Die neue Siedlungsfläche entsteht in Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur und nutzt das bestehende Verkehrserschließungsnetz.

Das Plangebiet wird von Osten über die Brandenburger Straße erschlossen.

Die zur Erschließung herangezogenen, bestehenden Wohnstraßen sind gemäß der „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt 06) für bis zu 4000 Pkw-Fahrten am Tag ausgelegt.

Nach den Mobilitätskennziffern aus „Mobilität in Deutschland“, regionale Aufstockung (MiD 2002) und dem Verkehrsentwicklungsplan von 2004 ergeben sich aus den derzeitigen Einwohnerzahlen etwas über 900 Pkw-Fahrten pro Tag im Bestand und durch die ca. **90** zusätzlichen Einwohner ca. 140 zusätzliche Pkw-Fahrten am Tag.

Nimmt man jedoch in einem Worst-case-Szenario an, 90 % aller Wege würden mit dem Pkw zurückgelegt, ergeben sich im Bestand ca. 1.700 Pkw-Fahrten und ca. 250 zusätzliche Pkw-Fahrten durch das neue Baugebiet.

In der Summe von Bestand und Planung ergeben sich je nach Szenario 1.000 bis 1.900 Pkw-Fahrten am Tag.

Das neue Baugebiet löst daher kein Erfordernis für eine komplette Neuordnung der umgebenden Erschließungsstraßen aus.

Durch die getroffenen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes werden die Aspekte der kostengünstigen Erschließung, die im Planentwurf zum Tragen kamen, wie folgt berücksichtigt:

- Dimensionierung der Erschließungsanlage durch kompakte Form und Flächeneinsparungen (hier Verzicht auf einen Gehweg bei angenommener geringer Verkehrsdichte),
- die gewählte Dichte der Bebauung leistet einen Beitrag zu Erhöhung der Wohnbau nutzfläche in Relation zu den Erschließungskosten.
- Anbindung des Neubaugebietes an das bestehenden Erschließungsnetz,

### Rad- und Fußweg

Das geplante Wegesystem nimmt alle wichtigsten Fußwegeverbindungen aus der Umgebung auf. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf der Trasse des bestehenden, öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges ein Fuß- und Radweg geplant. Er wird das Neubaugebiet in südliche Richtung, an das Erschließungssystem der Laubenhaidstraße anbinden.

Der nach Westen neben dem Kinderspielplatz geplante Fußweg wird an den vorhandenen, naturnahen Trampelpfad (Teil der Fl.Nr. 1094/2) anknüpfen. Dadurch wird den Bewohnern des Neuplanungsgebietes wie auch des bestehenden Wohngebietes an der Brandenburger Straße ermöglicht über diese fußläufige Verbindung das nahegelegene Walderholungsgebiet weiterhin zu erreichen.

### Öffentliche Stellplätze

Im Gebiet werden ca. 40 Wohneinheiten geplant. Für den Besucherverkehr werden innerhalb des Planungsbereiches ca. 15 öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

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

## **7.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

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

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

### Wasser- und Energieversorgung

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

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

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

### Anschluss an die bestehende Heizzentrale der Stadtwerke Schwabach an der Reichswaisenhausstraße

Die Energieversorgung der städtischen Grundstücke (*Geltungsbereich mit Ausnahme der Fläche Fl.Nr. 1131/2*) wird über eine bestehende Heizzentrale an der Reichswaisenhausstraße erfolgen.



Bild 1: Zukünftige Wärmeversorgungsstrasse

Für die Fernwärmeleitung, die durch das LSG verläuft, ist eine Genehmigung nach der Landschaftsschutzverordnung erforderlich.

Der gesamte Bedarf an Wärme für diesen Teil des Planungsgebietes soll ausschließlich aus diesem Wärmeversorgungsnetz, entsprechend den ortsüblichen Tarifen der Stadtwerke Schwabach gedeckt werden.

Aus diesem Grund werden im o.g. Bereich sämtliche alternative Möglichkeiten zur Warmwasserbereitung sowie zur Raumheizung ausgeschlossen.

Dazu gehören: die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe in Heizanlagen, Kaminen und Öfen, der Einsatz von Wärmepumpen sowie die Wärmegewinnung durch Solaranlagen.

Das Energieversorgungsnetz wird erdverlegt, die Wärme gelangt über die Übergabestationen in die Privathäuser.

Auf Seiten der privaten Grundstückseigentümer sind keine eigene Heizung, keine Warmwasserbereitung sowie kein Kamin notwendig. Dadurch ist im Grundriss nur ein geringer

Raumbedarf für die Wärmeübernahme einzuplanen und die Schornsteinfeger und Wartungskosten entfallen.

Das Energiekonzept wird von den Stadtwerken Schwabach umgesetzt.

Durch vertragliche Vereinbarungen und einzutragende Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten bei den städtischen Grundstücken sollen hierfür die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

### Abwasserbeseitigung

Das Erschließungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Gemäß der Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer GbR für das Gebiet Am Dillinghof vom 25.11.2013 ist das Gebiet für eine effektive Versickerung nicht geeignet (s. Anlage 4).

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

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

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

Im Falle von Überschreitungen des zulässigen Abflußbeiwertes ( $\Psi = 0,45$ ) sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 der Entwässerungssatzung zu dimensionieren.

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

Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

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

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

### Abfallbeseitigung

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

Die Anliegerwege können vom Müllfahrzeug nicht angefahren werden. In den Mündungsbereichen zur Straße werden im Bebauungsplan deshalb die privaten Mülltonnenaufstellflächen vorgesehen. Für die Wohngebäude, die direkt an die öffentliche Straße angrenzend müssen die Mülltonnen direkt auf der Straße, an den Abholtagen bereitgestellt werden.

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

#### Masten, Funk- und Sendeanlagen sowie Freileitungen

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

### **8. Hauptbaustellenverkehr**

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



Bild 2: Lage der Baustraße

Die Baustraße wird auf die Dauer der Hauptbaumaßnahmen errichtet und anschließend wieder zurückgebaut.

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

## **9. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit**

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Der Umweltbericht ist jetzt ein Bestandteil dieser Begründung. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Beteiligung ergab weitere Erkenntnis über die Umweltbelange im Planungsgebiet.

Auf dieser Grundlage wurde ein Umweltbericht weiter fortgeschrieben.

### **9.1 Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbortstatbeständen sind Vorgaben des saP vom November 2014, inklusiv der gutachterlichen Ergänzung vom 14.04.2015 erstellt durch Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach zu beachten bzw. zu erfüllen. Siehe ausführliche Beschreibung im Punkt 7 des Umweltberichts.

### 9.2 Energienutzung und Energieeinsparung

Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutzes und Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbaren Energien sowie sparsamen und effizienten Nutzung von Energie bei der Aufstellung der Bauleitpläne fordert, wird im Planungsgebiet die Wärmeversorgung für die städtische Flächen (Geltungsbereich mit Ausnahme der Fl.Nr . 1131/2) über ein zentrales Nahwärmenetz vorgesehen.

(s. Punkt 7.3 dieser Begründung).

### 9.3 Abfalltrennung

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

### 9.4 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Erkenntnisse über Altlasten bekannt.

### 9.5 Immissionen (Lärm/ -Geruchsimmissionen)

Außer zu den Lärmimmissionen, die im Baugebiet selbst entstehen, ist mit Lärm- und Geruchsimmissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Dies muss aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlich geprägten Struktur von den Nachbarn bzw. Anwohnern akzeptiert werden. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hingewiesen.

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

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

## **10. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für Ausgleich von Eingriffen § 9 Abs.1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches**

Als Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die innerhalb des Baugebietes nicht erbracht werden können. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen und die Zuordnung von Flächen außerhalb des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den Festsetzungen (s. Punkt IV der textlichen Festsetzungen).

Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücke (Fl.Nr. 1094 und 1095) liegen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches und befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach. Diese Flächen sind im Planblatt zum Bebauungsplan als Ausgleichsfläche 1 und 2 dargestellt und dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Berechnungsgrundlage ist dem Punkt 8 des Umweltberichtes zu entnehmen.

### Ausgleichsmaßnahmenpläne

Die auf den Ausgleichsflächen vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan detailliert beschrieben und verpflichtend festgesetzt. Damit soll über lange Zeiträume die notwendige Umsetzung der für den Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen gesichert werden.

## **11. Öffentlicher Kinderspielplatz**

Im Nordwestteil des Baugebietes, als Teil der festgesetzten Wohnbaufläche ist ein ca. 180 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Kinderspielplatz für Kleinkinder vorgesehen.

Die Größe dieser Anlage berechnet sich nach Zahl, Art und Größe der Wohneinheiten im Neubaugebiet. Allgemein verbindliche Konkretisierung dieser Anforderungen bestehen nicht mehr. Obwohl die DIN 18034 nicht in der Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln aufgenommen wurde, wird sie mit ihren Orientierungswerten bei Größenfestlegung des Kinderspielplatzes herangezogen.

Ein vereinfachtes Berechnungsverfahren schreibt 1,5 m<sup>2</sup> Bruttospielplatzfläche pro Einwohner vor. D.h. bei den angenommenen 90 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich ein Spielplatzflächenbedarf von ca. 135 m<sup>2</sup>. Geplant wird ein ca. 180 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz für die Kleinkinder.

Es ist noch anzumerken, dass im angrenzenden Wohngebiet „Wildbirnenweg“ und „Am Siechweihergraben“ sich weitere, in fußläufiger Entfernung liegende Kinderspielplätze befinden.

## **12. Bodendenkmal**

Da im Planungsgebiet mit Bodenfunden zu rechnen ist, die nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz geschützt sind, ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, zu benachrichtigen (s. auch Punkt 3.7 des Umweltberichtes).

## **13. 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 werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.

#### **14. Bodenordnende Maßnahmen**

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

#### **15. Flächen- und Kostenangaben**

Der Stadt Schwabach entstehen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Dillinghof“ Kosten für die Herstellung: der öffentlichen Straßen inklusiv Beleuchtung, des öffentlichen Kinderspielplatzes, Herstellung, Entwicklung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen und Grünflächen. Darüber hinaus entstehen Kosten für die Planung und den Bau der Entwässerungsanlagen.

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

Zusätzlich entstehen Kosten für die erforderlichen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen.

Refinanzierung der Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage der Satzung der Stadt Schwabach zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 17.07.2000

Die genannten Maßnahmen werden von der Stadt Schwabach gemäß § 135 a stellvertretend umgesetzt.

Die entstehenden Kosten werden entsprechend der Zuordnungsfestsetzung im Rahmen von Kostenerstattungsbeiträgen auf die einzelnen Eingriffsverursacher umgelegt.

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135a Abs. 3 BauGB i.V. m der Satzung der Stadt Schwabach zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 17.07.2000 Kostenerstattungsbeiträge erhoben.

Schwabach, den 06.11.2014, geändert am 13.04.2015

i. V.

Ricus Kerckhoff  
Stadtbaurat