

STADT **SCHWABACH**



Stadt Schwabach

Die Goldschlägerstadt. kreisfrei

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W-26-91

„Südlich Rotenbergstraße“, 2. Änderung

**im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB**

Begründung

Fassung vom 02.02.2017

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Schwabach

vertreten durch den Oberbürgermeister
Matthias Thürauf
Königsplatz 1
91126 Schwabach

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Straße 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 - 0
Fax: (0911) 999 876 - 54

Alte Schule Burg
86470 Thannhausen
Tel.: (08281) 999 40 – 0
Fax: (08281) 999 40 – 40

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung : **Björn Schiffmann**
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekt ByAK

Matthias Fleischhauer
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Stadtplaner AKH

Lena Beyrich
M.A. Kulturgeographie

Datum: Fassung vom 02.02.2017

Inhaltsverzeichnis

<u>A.</u>	<u>Begründung</u>	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan	8
A.5.3	Naturschutzrecht	9
A.5.4	Wasserhaushalt	9
A.5.5	Denkmalschutz	9
A.6	Planinhalt	9
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	9
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	10
A.6.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
A.6.5	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	10
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO	11
A.6.7	Grünordnung	12
A.6.8	Kompensation von Eingriffen in Natur und Haushalt	15
A.6.9	Wasserhaushalt	16
A.6.10	Erschließung	16
<u>B.</u>	<u>Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die 2. Änderung des Bebauungsplans W-26-91</u>	17
B.1	Anlass	17
B.2	Änderungen	17
B.3	Festlegung des Ausgleichsbedarfes	18
B.4	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	19
<u>C.</u>	<u>Rechtsgrundlagen</u>	21

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan W-26-91 ist am 27.09.1997 rechtsverbindlich geworden. Gleichzeitig wurden der Flächennutzungsplan geändert und die Landschaftsschutzgebietsverordnung des „LSG 000517.01 Oberes Schwabachtal mit Nadlersbach und Mittelbach“ dahingehend angepasst, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Schutzgebiet heraus genommen wurde. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2004 erstmals geändert.

Die südliche Fläche des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde als private Grünfläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung und hausgärtnerischer Nutzung freizuhalten ist. Zusätzlich ist eine Strauch- und Krautschicht zu entwickeln. Im nördlichen Plangebiet ist ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Insbesondere aus folgenden Gründen wurden die Festsetzungen zu der privaten Grünfläche im Bebauungsplan verankert:

- Die private Grünfläche stellt eine Restfläche des vormals bestehenden Landschaftsschutzgebietes dar. Sie dient zum einen der ökologischen Funktionalität im städtischem Raum und zum anderen dem Erhalt des orts- und landschaftsbildprägenden Baumbestandes
- Zweck der Festsetzung ist überdies eine größtmögliche Durchgrünung des Wohngebietes. Sie stellt somit eine Vermeidungsmaßnahme im Hinblick auf die Schutzgüter Arten-/Lebensräume und Landschaftsbild dar

Seit Inkrafttreten der Satzung haben sich die restriktiven Festsetzungen als nicht durchgängig umsetzbar herausgestellt, bzw. haben diese in Einzelfällen zu unbeabsichtigten Härten geführt. Im Zeitlauf sind insbesondere folgende Sachverhalte eingetreten, die zu Befreiungen vom Bebauungsplan und somit zu Einschränkungen der ökologischen Funktionalität der festgesetzten Grünfläche geführt haben:

- Die verbleibenden hausgärtnerisch nutzbaren Restflächen der Baugrundstücke sind sehr klein. Insbesondere Kindern sind die Nutzungseinschränkungen durch die Festsetzungen schwer zu vermitteln; für Kinderspiel im Freien findet sich kein ausreichender Raum.
- Durch Ausbleiben hausgärtnerischer Nutzungen ist es zu einem gewünschten naturnahen Zustand gekommen, der teilweise dazu führt, dass sich Parasiten (z.B. Zecken) unmittelbar im Wohngebiet ausbreiten konnten. Zwar sind Zecken durchaus auch in Hausgärten vorzufinden, jedoch begünstigen Faktoren wie ein naher Wald, Unterholz oder hohes Gras eine große Zeckenpopulation, wenngleich diese aber auch nicht Voraussetzung sein können (Universität Hohenheim „1. Zeckenerhebung in deutschen Gärten“, Pressemitteilung vom 08.03.2016).
- Vereinzelt wurden bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt, z.B. für die Errichtung eines Spielhauses oder für die Anlage von Extensivrasen anstatt einer Kraut- und Strauchschicht.
- Es kam zu Fällgenehmigungen aufgrund des schlechten Zustands einiger Bäume.
- Aufgrund des durch die Wohnnutzung bestehenden Nutzungsdrucks in Verbindung mit der Höhe der Bäume, konnte sich keine wirksame Kraut- und Strauchschicht entwickeln. Die angestrebte ökologische Funktionalität konnte somit nur eingeschränkt erreicht werden.

Aufgrund dieser zwischenzeitlich eingetretenen Sachverhalte, erachtet der Stadtrat eine Änderung der Festsetzungen zur privaten Grünfläche im Bebauungsplan W-26-91 für erforderlich

lich, um einerseits den alten Baumbestand wirksam zu erhalten und andererseits einheitliche Regelungen für eine eingeschränkte Nutzung der privaten Grünflächen als Hausgärten aufzustellen. Die Änderung des Bebauungsplanes dient somit auch dem Vertrauensschutz sowohl der Eigentümer/Bewohner innerhalb des Bebauungsplanes W-26-91 als auch weiterer Anlieger.

A.2 Ziele und Zwecke

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Bebauungsplanänderung dar:

- Einheitliche Regelung für eine eingeschränkte hausgärtnerische Nutzung der privaten Grünfläche
- Erhalt des alten Baumbestandes und damit einhergehend größtmöglicher Erhalt des Ortsbildes und der ökologischen Funktionalität
- Erweiterung der bebaubaren Fläche bei gleichzeitiger Zurücknahme der privaten Grünfläche
- Überprüfung und ggf. Anpassung der geltenden Festsetzungen

A.3 Verfahren

Der Bebauungsplan „W-26-91“ ist in seiner Urfassung seit dem 27.09.1997 rechtskräftig. Im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplans (rechtsverbindlich: 03.07.2004) wurden Stellplätze im öffentlichen Raum aufgrund veränderter Baustrukturen neu geordnet sowie eine hausgärtnerische Nutzung für die private Grünfläche gänzlich ausgeschlossen.

Mit Eintritt der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans W-25-91 sollen für deren Geltungsbereich allein die Festsetzungen dieser 2. Änderung Gültigkeit haben, d. h. die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bzw. der 1. Änderung treten hier außer Kraft.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.05.2012 beschlossen das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung einzuleiten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist aus folgenden Gründen anwendbar:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 7.867 m² und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wäre somit entbehrlich. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung der ökologische Belange in der vorliegenden Planung (Vgl. Kap. B) erachtete der Stadtrat jedoch ein Kompensation der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Änderungen in der festgesetzten Grünfläche und der einhergehenden Verringerung ökologischer Funktionalität für geboten.

A.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Schwabach im Ortsteil Wolkersdorf und umfasst die private Grünfläche bzw. die Grundstücke auf denen die Grünfläche liegt im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans W-26-91 der Gemarkung Wolkersdorf. Im Norden wird das Plangebiet von der Ricarda-Huch-Straße sowie der Ina-Seidel-Straße begrenzt.

Mit Ausnahme der Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 320/7, das sich in städtischem Eigentum befindetet, stellen alle Grundstücke im Plangebiet privates Eigentum dar.

Das Baugebiet ist im Wesentlichen bereits mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. zwei Parzellen im Westen sowie eine Parzelle im Osten des Plangebietes sind bislang nicht baulich genutzt. Das Baugebiet selbst und das unmittelbare Umfeld sind durch Großbäume geprägt.

Auch die unmittelbare Umgebung ist von Wohnnutzung geprägt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Die Stadt Schwabach wird im LEP 2013 im Zusammenschluss mit Nürnberg, Fürth und Erlangen als Oberzentrum in einem Verdichtungsraum dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 sind folgende Ziele und Grundsätze aufgeführt, die für die vorliegende Planung von Relevanz sind:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten ei-

ne wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.3.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.3.2, Grundsatz).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Ziel).

A.5.1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung (vgl. Abbildung 1, rote Umkreisung) vollständig als Wohnbaufläche dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Abbildung 1, blaue Umkreisung) grenzt im nördlichen Bereich von Flächen für Wald, im südlichen Bereich an Mischbauflächen und im Westen sowie Osten von Wohnbauflächen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Spielplatz eingetragen.

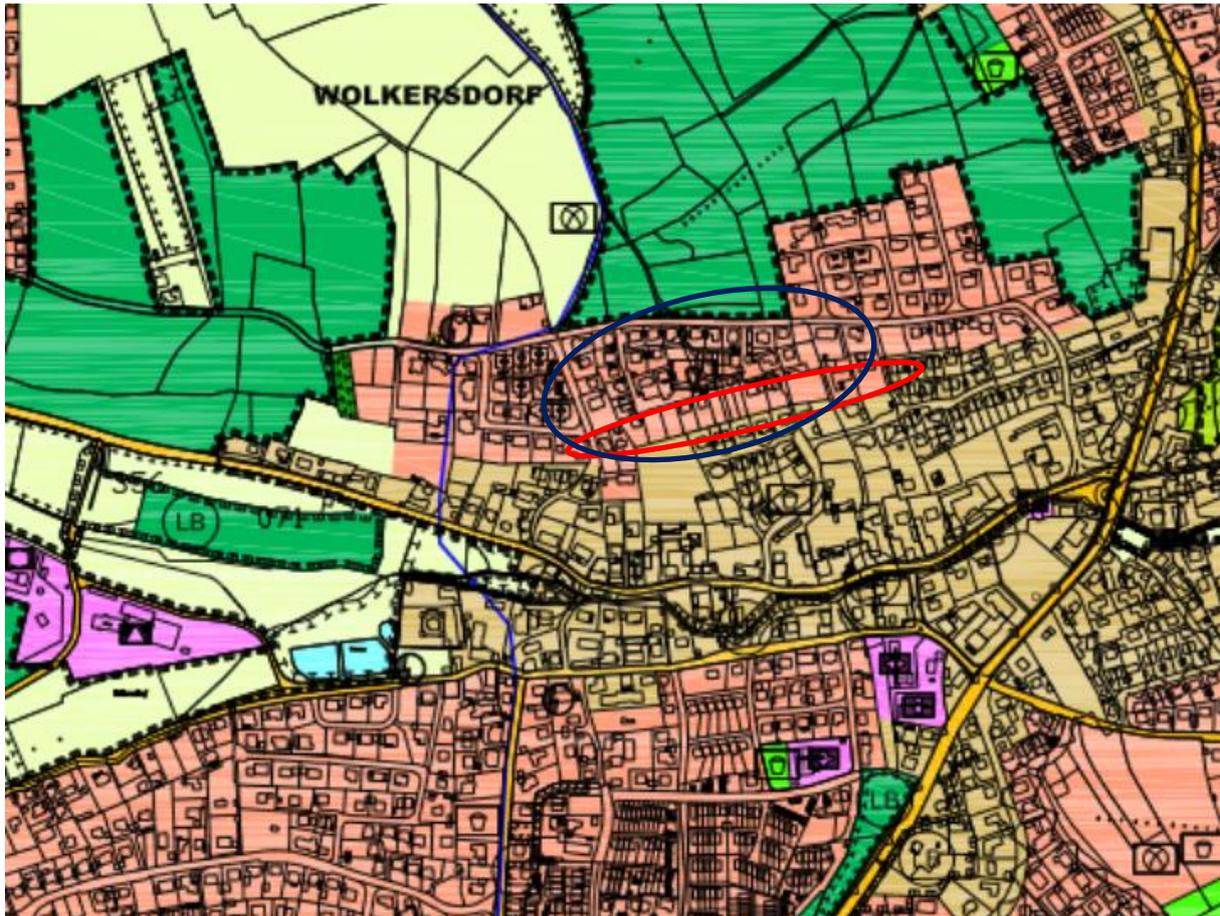


Abbildung 1: Ausschnitt wirksamer FNP Schwabach, unmaßstäblich

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes W-26-91 ist vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach entwickelbar.

A.5.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan W-26-91 (rechtskräftig seit 27.09.1997) vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, eine bislang forstwirtschaftliche genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Der Plan setzt das Gebiet als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans wurde eine private Grünfläche festgesetzt. Dies hatte einerseits das Ziel die noch bestehende Restfläche eines Landschaftsschutzgebietes zu erhalten und zu schützen und andererseits eine größtmögliche Durchgrünung des Wohngebietes zu fördern.

Der Bebauungsplan W-26-91 wurde im Jahr 2004 erstmals geändert. Die 1. Änderung hatte den Zweck eine weniger dichte Bebauung zuzulassen. Damit wurde Bestrebungen stattgegeben, vorwiegend 2-geschossige Reihenhäuser statt 3-geschossige Mehrfamilienhäuser zu errichten. Zudem wurden stärkere Verankerungen in die Festsetzungen zur privaten Grünfläche aufgenommen.

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst die südliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Änderung hat neben einer Anpassung der geltenden Festsetzungen zum Ziel die restriktiven Festsetzungen im Bereich der privaten Grünfläche zu mildern und somit vielseitigere Nutzungen zu ermöglichen, die einen Schutz, insbesondere des alten Baumbestandes, dennoch gewährleisten.

Stadt Schwabach

Bebauungsplan „W-26-91“, 2. Änderung

Begründung mit Umweltbericht, Fassung vom 02.02.2017

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen für dessen Geltungsbereich allein die Festsetzungen der 2. Änderung Gültigkeit haben.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar bzw. FFH- und SPA- Gebiete). Diese sind somit von der Planung nicht betroffen.

Nördlich liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberes Schwabachtal mit Nadlersbach und Mittelbach“. Das Plangebiet war ursprünglich Bestandteil dieses LSG. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans W-26-91 wurde dieses jedoch aus der Schutzgebietsverordnung herausgenommen.

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten. Die Überschwemmungsbereiche der ca. 900 m östlich vom Plangebiet entfernten Rednitz beeinträchtigen den Planungsraum nicht.

A.5.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst mit den Grundstücken Flst.-Nrn. 348/6, 320/59, 320/57, 320/67, 320/5, 360/40, 360/39, 360/2, 360/1 und 360/7, Gmkg. Wolkersdorf alle Grundstücke auf denen ein Teil der vorgenannten mit Großbäumen bestandenen Grünfläche liegt. Einbezogen wird weiterhin das städtische Grundstück Flst.-Nr. 320/7, Gmkg. Wolkersdorf (verkehrsberuhigter Bereich), dass die Grünfläche in Nord-Süd-Richtung durchschneidet.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird ein Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakter werden von den in § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des Abs. 3 Nr. 1 Läden und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, entsprechend der rechtskräftigen Fassung, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans wird die im Bauland liegende Fläche um bis zu 5 m Tiefe zulasten der privaten Grünfläche erweitert. Hiermit soll den Nutzungsansprüchen der Eigentümer und Bewohner Rechnung getragen und auf einem angemessenen Anteil der Grundstücksflächen eine hausgärtnerische Nutzung ermöglicht werden.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird die zulässige Grundflächenzahl mit 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Reine Wohngebiete im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl ermöglicht auch für kleinere Baugrundstücke ein angemessenes Nutzungsmaß insbesondere bei der Errichtung von Doppelhäusern.

Die Höhenentwicklung der Baugebiete wird mittels Festsetzungen maximaler Wandhöhen (6,8 m) und Oberkanten (10,0 m) der Hauptgebäude festgesetzt. Dabei darf die Oberkante der fertigen Fußböden FOK eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, werden allerdings neu definiert (Wandhöhe/Oberkante statt First-/Traufhöhe). Als unterer Bezugspunkt für die Bauhöhenbeschränkungen der Gebäude gilt die jeweils mit Planeintrag gekennzeichnete Bezugshöhe in Metern über Normalnull. Auf Grund der sehr unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet sind jeweils eigene untere Bezugshöhen pro Grundstück festgesetzt.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch die Änderung der Baugrenzen wurde eine Anpassung an den aktuellen Bestand vorgenommen. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Im Bebauungsplan wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die vorhandene Baustruktur aufgegriffen und fortgesetzt. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 3 sind Häuser ausschließlich als Einzel- oder als Doppelhaus zulässig. Im Reinen Wohngebiet WR 4 sind Häuser ausschließlich als Einzelhäuser zulässig. Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind dagegen sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig. Die zulässige Fassadenlänge der Gebäude wird auf maximal 20 Meter begrenzt, um eine Bebauung zu ermöglichen die sich in Bezug auf die Kubaturen in die Umgebung eingliedert.

A.6.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen oder Carports ein Stauraum in einer Tiefe von mindestens 5 m freizuhalten.

In den Reinen Wohngebieten müssen Garagen, Carports, Stellplätze, Mülltonnenstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten einen Abstand von mindestens 5 m (WR 1-3) bzw. 2 m (WR 4) zur privaten Grünfläche einhalten. Dieser Abstand dient dem Schutz der privaten Grünfläche. Durch die gegenüber den reinen Wohngebieten WR 1 – 3 verringerte Abstandsfläche der zulässigen Nebenanlagen im reinen Wohngebiet WR 4 soll eine Benachteiligung des WR 4 (Verringerung der privaten Grünfläche von 12 m auf 10 m) gegenüber WR 1 – 3 (Verringerung der privaten Grünfläche von 15 m auf 10 m) ausgeglichen werden.

Andere Nebenanlagen (z.B. Kinderspielgeräte, Gartenhäuschen) und Nutzungen (z.B. Bette) sind auf der gesamten Fläche zulässig. Die Zulässigkeit solcher Vorhaben soll die hausgärtnerische Nutzung auf einem angemessenen Anteil der Grundstücksfläche ermöglichen. Um den aufgelockerten Charakter des Baugebietes aufrecht zu erhalten, wird die Errichtung

von Holzlagerplätzen auf insgesamt max. 12 m² pro Baugrundstück und das Aufstellen von Kinderspielgeräten, Gartenhäuschen und Gerätehäuschen auf insgesamt max. 15 m² pro Baugrundstück begrenzt.

Als Baumschutzmaßnahme ist ein Mindestabstand zu festgesetzten Großbäumen von 3,5 m ab Stamm gemessen freizuhalten, um als zu erhaltend festgesetzte Großbäume nicht zu beeinträchtigen.

Für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist die Garagen- und Stellplatzsatzung – GaSts der Stadt Schwabach in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Es wird empfohlen Garagen und Nebenanlagen im Stil des Gebäudes weiterzuführen.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

A.6.6.1 Dächer

Um ein möglichst einheitliches Ortsbild zu schaffen sind in den Reinen Wohngebieten Dächer ausschließlich als Satteldächer mit einer, je Dach einheitlichen, Dachneigung von 33 – 45 Grad jeweils bezogen auf die Horizontale auszubilden und gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan in ziegelroten bis Altbraunen Farbtönen (Farbton und Material einheitlich bei Doppelhäusern) einzudecken. Die Dachüberstände dürfen am Ortgang maximal 0,3 m und an den Traufen maximal 0,6 m betragen (waagrecht gemessen). Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, max. 1,0 m betragen.

Die Regelung der Zulässigkeit von Dachaufbauten dient der einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft innerhalb des Plangebiets. Danach müssen Dachgauben zur Giebelwand mind. 1,0 m entfernt sein. Die Anschlüsse der Dachgauben müssen einen Abstand zum First von mind. 1,0 m einhalten. Die Gesamtlänge der einzelnen Dachgauben (einschließlich Zwerchhaus) darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachgauben dürfen nicht von den Traufen ausgehen. Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen. Zwischen Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,60 m nicht überschreiten. Dachgauben sind um mind. 0,30 m von der Außenkante der Außenwand zurückzusetzen. Bei Gauben mit Schleppe Dach muss der Anschnitt der Dachflächen in das Hauptdach bzw. bei Gauben mit Satteldach deren First mindestens 1,5 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaube, giebelständige Gaube) aufweisen. Ausnahmen sind nur im Bestand zulässig.

Zum Unterstützung der Gewinnung regenerativer Energien sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude zulässig. Um eine gestalterisch abgestimmte und zurückhaltende Anbringung zu sichern, sind sie zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen. Die Anlagen sind sie in die Dachfläche zu integrieren und nur geringfügig aufragend zu gestalten. Der Abstand von Ortgang, Traufe oder First muss mindestens 1,5 m betragen. Eine Überschreitung der Attika ist nicht zulässig. Die Anlagen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

A.6.6.2 Einfriedungen

Zur Ermöglichung eines offenen Gesamtcharakters des Baugebiets wird festgesetzt, dass bauliche Einfriedungen als offene Einfriedungen (Zäune) auszuführen sind. Geschlossene Elemente wie Mauern oder Sichtschutz sind auf max. 10 % der Länge und ausschließlich

entlang den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Eine Einfriedung von Stauraum vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist unzulässig. Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten und sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen gem. Artenliste zu hinterpflanzen (vgl. Kap. A.6.7.3).

Um einen gewissen Grad an ökologischer Durchlässigkeit zu ermöglichen sind Einfriedungen zwischen Baugrundstücken sockellos zu gestalten. Die Zaunsockel von Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 0,2 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel werden auf die Gesamthöhe angerechnet.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Ortsbildes sind zusammenhängende Einfriedungen, z.B. auf einer Seite eines Straßenzuges, so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.

Zum Schutz der Privatsphäre dürfen im Bereich von Freisitzen, die dem Erdgeschoss der Wohngebäude baulich zugeordnet sind, geschlossene Einfriedungen gemäß den Festsetzungen des Planblattes als Sichtschutz errichtet werden.

A.6.7 Grünordnung

Zur besseren Durchgrünung der Flächen im Geltungsbereich und um eine gute Sickerungsfähigkeit der Böden zu gewährleisten sind grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Dazu sind die nicht überbaubaren Flächen in den Reinen Wohngebieten (WR) gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Vorgartenflächen zwischen Verkehrsfläche und Frontfassade der Gebäude sind als zusammenhängende Rasenflächen oder Gärten anzulegen und zu erhalten. Notwendige und untergeordnete Zufahrten zu beispielsweise Garagen sind davon ausgenommen.

Für die Begrünung sind sowohl im öffentlichen wie privaten Bereich heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Wände sind mit Rankgewächsen zu bepflanzen. Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einer mindestens 1,2 m hohen Laubhecke dicht zu umpflanzen. Bereits vorhandene und gegebenenfalls nicht heimische Bepflanzungen besitzen Bestandsschutz. Mögliche Gehölze zum Anpflanzen sind der Artenliste der Begrünung zu entnehmen. Schnittmaßnahmen bei zu erhaltend festgesetzten Großbäumen, die zum Erhalt bzw. Wiederherstellung der Verkehrssicherheit möglich sind, sind durch die Untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Zudem ist bei geplanten Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Mit jedem Bauantrag/ jeder Genehmigungsfreistellung sind zwingend die Baumbestandspläne vorzulegen. In diese Pläne werden die von der Fachbehörde als zu erhaltend eingestufte Bäume, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen, aufgenommen.

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv mit einer Kraut- oder Grasvegetation zu begrünen.

Die Zuwege und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen um eine hohe Sickerungsfähigkeit zu gewährleisten. Nur die unmittelbaren Zugangswege zu den Hauszugängen

und die Terrassen dürfen wasserundurchlässig befestigt werden. Das Wasser darf nicht der städtischen Kanalisation zugeführt oder auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

Als Schutzmaßnahme sind als zu erhaltend festgesetzte Bäume fachmännisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume dürfen dabei weder im Kronen- noch im Wurzelbereich verändert oder beschädigt werden. Dennoch entstehende Verletzungen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln. Im Falle des Verlustes ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

Zum Erhalt des bisherigen Ortsbildes sind Veränderungen des Geländeprofiles nicht zulässig. Liegt das Gelände des Baugrundstücks über 1 m höher als die öffentliche Verkehrsfläche, können ausnahmsweise Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m auf der Grundstücksgrenze zugelassen werden.

Ständige Standorte für Wertstoffsammelbehälter und Restmülltonnen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen mit max. 1,2 m Höhe zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen. Die Standorte sind so zu bemessen, dass die nach städt. Abfallsatzung erforderliche Anzahl der Behälter untergebracht werden kann.

Anfallender Bodenaushub ist innerhalb des Baugebietes zur Anlage und Modellierung der Freiflächen zu verwenden. Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden so zu schützen, dass er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen genutzt werden kann.

A.6.7.1 Private Grünflächen

Festgesetzt werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Großbaumgeprägte Hausgärten“. Mit dieser Festsetzung soll das Ortsbild im Baugebiet dauerhaft gesichert werden, dass durch die vorhandenen ausgewachsenen Bäume geprägt ist.

Innerhalb der als privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Großbaumgeprägte Hausgärten“ ist eine gartenbauliche Nutzung zulässig. Der Charakter einer privaten Grünfläche mit Großbäumen soll dabei erhalten bleiben, bzw. sichergestellt werden, die hausgärtnerische Nutzung wird daher reglementiert bzw. begrenzt (siehe A.6.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen).

Das mit der 2. Änderung des Bebauungsplans innerhalb der privaten Grünfläche dennoch eine hausgärtnerische Nutzung zulässig ist, ist neben der Nutzungseinschränkung der verbleibenden Grundstücksrestflächen, den unterschiedlichen Nutzungsoptionen durch Befreiungen und der durch den Nutzungsdruck eingeschränkten ökologischen Funktionalität, auch auf eine mögliche Verbreitung von Parasiten (z.B. Zecken) zurückzuführen. In der von der Universität Hohenheim veröffentlichten Studie „1. Zeckenerhebung in deutschen Gärten“ (Pressemitteilung vom 08.03.2016) wurden rund 100 Gärten im Großraum Stuttgart zum Thema Zeckenverbreitung untersucht. Nachgewiesen wurden hierbei Zecken in 60 % der Gärten. Laut Pressemitteilung gehen die Verfasser der Studie davon aus, dass sich diese Ergebnisse auch auf andere Städte übertragen lassen. Gesicherte Erkenntnisse hierzu gibt es jedoch nicht. Laut der Untersuchung sind Zecken zwar durchaus auch in Hausgärten vorzufinden, jedoch begünstigen Faktoren wie ein naher Wald, Unterholz oder hohes Gras eine große Zeckenpopulation, auch wenn sie keine Voraussetzung für deren Ansiedlung sind.

Ziel der festgesetzten privaten Grünfläche ist der Erhalt der Großbäume. Nicht zulässig ist in der privaten Grünfläche daher die Rodung der als zu erhaltend festgesetzten Großbäume.

A.6.7.2 Pflanzmaßnahmen und -gebote in der privaten Grünfläche:

- Die Pflanzung von nicht heimischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja) ist unzulässig.
- Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen

Auf weitere Pflanzgebote wird verzichtet, da die Planung dem Stadtratsbeschluss entspricht („Der Bebauungsplan soll, entsprechend des Antrags, in eine private Grünfläche, die hausgärtnerisch genutzt werden darf, geändert werden. Die Bäume sind zu erhalten.“) und die grünordnerischen Festsetzungen durch die 2. Änderung dem Ist-Zustand mit hausgärtnerischer Nutzung angepasst werden soll. Diese Nutzungsänderung wird vollumfänglich auf einer externen Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 68/2; Gmkg. Reichenbach) ausgeglichen.

Oben genannte Vorgaben zur Grünordnung wurden dahin reglementiert, als dass der Charakter eines baumbestandenen Grünstreifens beibehalten werden soll, um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren. Pflanzoptionen finden sich in der Artenliste in Kap. A.6.7.3.

Weitere Pflanzgebote, z.B. die Anlage einer Strauchhecke im südlichen Bereich der privaten Grünfläche, sind nicht vorgesehen. Die wenigsten Gehölze sind schattenliebend. Durch die als zu erhalten festgesetzten Großbäume kommt es aber zu großflächigen Verschattungen. Die meisten Gehölze vertragen im Jungzustand Halbschatten oder Volschatten, durch den Schattendruck regenerieren sie jedoch nur unzureichend und es kommt bei kräftigem Rückschnitt - also bei gärtnerischer Nutzung – nicht zum Durchtreiben sondern vielfach zum Totalausfall (vgl. Planungshilfe Gehölze / Stauden, Lorenz von Ehren, online, Aufruf am 20.10.215).

A.6.7.3 Artenliste

A) Großkronige Bäume:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Walnuss (*Juglans regia*)

B) Klein- und mittelkronige Bäume

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Espe (*Populus tremula*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

- hochstämmige Obstbäume

C) Sträucher

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wildrose (*Rosa canina*, *Rosa arvensis*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*) *giftig
- Hollunder (*Sambucus nigra*)
- Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) *giftig
- Liguster (*Ligustrum vulgare*) *giftig
- Salweide (*Salix caprea*)
- Ginster (*Sarothamnus scoparius*) *giftig

D) Bodendecker

- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Kratzbeere (*Rubus caesius*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Efeu (*Hedera helix*) *giftig
- Immergrün (*Vinca minor*)

E) Kletterpflanzen

- Efeu (*Hedera helix*) *giftig
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

A.6.8 Kompensation von Eingriffen in Natur und Haushalt

Die Erweiterung des Wohngebietes zulasten der Grünfläche sowie Ermöglichung der hausgärtnerischen Nutzung innerhalb der Grünfläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der erforderlich naturschutzfachliche Ausgleich dieser Eingriffe in Natur und Landschaft, wurde gemäß Schwabacher Werteliste ermittelt und bewertet. Er ist vollständig auf der 2.756 m² umfassenden Fl.-Nr. 68/2 Gmkg. Unterreichenbach, Stadt Schwabach zu erbringen (Kompensation für 850,2 Wertpunkte, vgl. Kap. B.3).

Im Ausgangszustand ist die Ausgleichsfläche als Intensivwiese zu klassifizieren und beinhaltet einen begrügten und an der Sohle mit Feldsteinen verbauten Graben.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine extensiv bewirtschaftete, kraut- und blütenreiche Wiese zu entwickeln. Das Entwicklungsziel entspricht den Vorgaben für den Lebensraumtyp LR6510 (krautreiche Flachlandmähwiesen im Sinne der Kartieranleitung zur Biotopkartierung Bayern, Teil 2, Stand 3/2010, LfU 2010). Die Maßnahmen für das gewünschte Entwicklungsziel werden in Kapitel B.4 erläutert.

A.6.9 Wasserhaushalt

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird die Verwendung fester und flüssiger Heizstoffe zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Feuerungsanlagen zur Beheizung der Gebäude und der Warmwasserbereitung. Die Verwendung von Heizöl EL ist dagegen zulässig. Brennstoffe können für den Betrieb von Übergangs- bzw. Nebenheizungen (Kachelöfen, offene Kamine) ausnahmsweise zugelassen wenn deren max. Heizleistung 12 kW nicht übersteigt.

Die bestehenden Anlagen, die mit den luftverunreinigenden Brennstoffen wie Holz, Kohle, Koks oder Heizöl befeuert werden, genießen Bestandsschutz. Sobald sie erneuert werden, unterliegen auch sie dem vorstehenden Verbrennungsverbot.

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es darf gemäß § 4 Ziffer (3) 3 der Entwässerungssatzung nur dann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung nicht möglich ist.

Regenrückhaltemaßnahmen sind gemäß § 10 (1) Abs. g) der Entwässerungssatzung zu dimensionieren. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Regenrückhalteschachtanlagen (wie: Zisternen) sollen so ausgelegt sein, dass deren Fassungsvermögen mind. 50 Liter pro m² projizierte Dachfläche beträgt. Diese Anlagen sind mit einem Notüberlauf in die Grundstücksentwässerungsanlage auszurüsten. Für das jeweilige Bauvorhaben darf der Abflussbeiwert 0,8 gemäß Kanalnetzrechnung nicht überschritten werden. Bei Überschreitung dieses Wertes ist die zusätzlich anfallende Oberflächenwassermenge zu versickern oder in Regenrückhalteanlagen zu sammeln.

A.6.10 Erschließung

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Bäume abzustimmen. Ein Sicherheitsabstand von mind. 2,5 m ist einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen.

Bei Erschließungsplanungen sind alle Straße und Gehwege mit geeigneten und ausreichenden Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen auszustatten.

B. Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die 2. Änderung des Bebauungsplans W-26-91

B.1 Anlass

Die private Grünfläche wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt. Durch die geplante Beb.-Änderung steht diese Fläche nicht mehr für Ausgleichszwecke zur Verfügung. Daher erfolgt der Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 68/2; Gmkg. Reichenbach. Die Ökologische Ausgleichsbilanzierung sowie Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Kap.B.3 und B.4.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan liegt mit der 1. Änderung eine ökologische Bilanz entsprechend der Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Stadt Schwabach vor. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung ist eine Neubilanzierung für die im Rahmen der 2. Änderung wegfallenden Festsetzungen für den privaten Grünstreifen notwendig.

B.2 Änderungen

Die Änderung betrifft:

- Die Änderung der Festsetzungen sowie der Flächengröße einer privaten Grünfläche entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches, in dem sich der erhaltenswerte Baumbestand befindet.

B.3 Festlegung des Ausgleichsbedarfes

Der Ausgleich für das geplante Vorhaben wurde anhand der „Schwabacher Werteliste“ (Werteliste nach Biotop-/ Nutzungstypen, Stand 22.11.1999; StR: 25.02.2000, Anwendung sofort) errechnet. Änderungen ergeben sich ausschließlich im Bereich der privaten Grünfläche, daher erfolgt auch nur für diesen Flächentyp eine Bilanzierung.

Der ökologische Wertfaktor unterscheidet sich nach:

B = Bestand

E = Entwicklung 5 Jahre nach Herstellung (Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege)

Bestand:

Flächentyp Nr.	Flächentyp	Flächen-größe	Faktor	Wert	Beschreibung
5.1	Park- und Wald-friedhöfe, Parks, Villengebiete mit Großbaumbestand	3.070 m ²	0,6	1.842	Private Grünfläche mit Ausschluss gärtnerischer Nutzung

Planung:

Flächentyp Nr.	Flächentyp	Flächen-größe	Faktor	Wert	Beschreibung
5.4	Kleingarten-anlagen und Hausgärten	2.079 m ²	0,4	832	Private Grünfläche mit gärtnerischer Nutzung und als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume
5.4	Kleingarten-anlagen und Hausgärten mit der Möglichkeit einer 40 % Ver-siegelung	991 m ² (an-rechenbar sind hier-von nur 40 %) = 396 m ²	0,4	159	Reines Wohngebiet mit gärtnerischer Nutzung und als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume

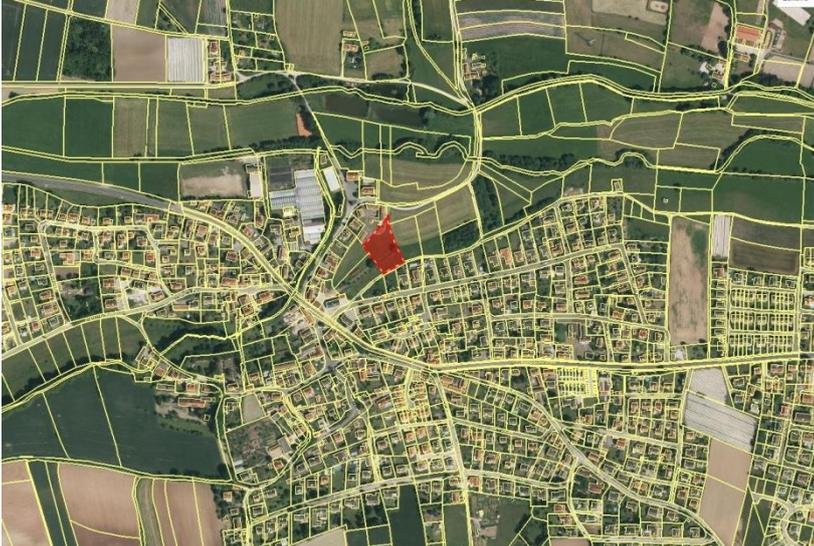
Ausgleichsbedarf:

851 Wertpunkte

Die Herleitung dieser Ausgleichsberechnung in seiner Urform entspricht der Bilanzierung der 1. Änderung des Bebauungsplans „W-26-91“ aufgestellt am 08.04.2002, geändert am 01.08.2002.

B.4 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Der erforderlich naturschutzfachliche Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wurde gemäß Schwabacher Werteliste ermittelt und bewertet. Der erforderliche ökologische Ausgleich kann vollständig auf der 2.756 m² umfassenden Fl.-Nr. 68/2 Gmkg. Unterreichenbach, Stadt Schwabach erbracht werden (Kompensation für 850,2 Wertpunkte).

<p>Fl. Nrn.</p> <p>68/2 Gmkg. Unterreichenbach</p>	 <p>Abbildung 2: Luftbild unmaßstäblich; Lage der Ausgleichsfläche, Fl.-Nr. 68/2</p>
<p>Lage</p>	 <p>Abbildung 3: Übersicht unmaßstäblich; Lage der Ausgleichsflächen, Übersicht</p> <p>Die Ausgleichsflächen befinden sich westlich von Schwabach und ca. 4,2 km südwestlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die St 2239 führt in West-Ost Richtung ca. 110 m südlich der Ausgleichsfläche vorbei.</p>
<p>Ausgangsbestand</p>	<p>Im Ausgangszustand ist der Graben begradigt und die Sohle mit Feldsteinen verbaut. Auf dem Grundstück befindet sich eine Überfahrt (Verrohrung) über den Graben.</p> <p>Über die Jahre kam es auf der Fläche zu einer Nährstoffanreicherung, die zu Obergrasdominanz und relativer Krautarmut führte. Vegetationskundlich ist das Grünland daher im Bestand als Intensivwiese zu klassifizieren. Neben einem Zaun zum Garten im Südwesten ist auch ein auffälliger eingewachsener Maschendrahtzaun mit Betonpfosten an der Süd- und Teilen der Nordgrenze vorhanden. Das Grundstück ist über einen grasigen Feldweg im</p>

	Norden erschlossen, der teilweise auf dem Ausgleichsgrundstück liegt, aber nicht aufgewertet werden kann.
Größe	2756 m ² ; entspricht einem externen ökologischen Ausgleich von 850,2 Wertpunkten.
Entwicklungsziel	Auf der Ausgleichsfläche soll eine extensiv bewirtschaftete, kraut- und blütenreiche Wiese entstehen. Das Entwicklungsziel entspricht den Vorgaben für den Lebensraumtyp LR6510 (krautreiche Flachlandmähwiesen im Sinne der Kartieranleitung zur Biotopkartierung Bayern, Teil 2, Stand 3/2010, LfU 2010)
Maßnahmen	<p>Folgende Maßnahmen sind geplant oder wurden bereits umgesetzt:</p> <p>2013:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mulchen der Fläche - Abbruch des alten Zauns im Osten und Süden, Abfuhr und sachgerechte Entsorgung - Entnahme von Soden aus dem Graben zur späteren Wiederbegrünung von Hand, seitlich fachgerecht zwischenlagern - Grabenaufweitung, Abfuhr des Erdreichs und fachgerechte Entsorgung - Einbau der vorher gesicherten Soden von Hand zur schnellen Wiederbegrünung <p>2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie Umbruch und Nachsaat - Zweischürige Mahd der Wiese mit Mähgutabfuhr ab 01.06.; keine Silage bei 1. Schnitt - Häufige Mahd der Hochstaudenflur jährlich alternierend ab 01.09; 2014 nördliche Grabenseite <p>2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie 2014 außer: Häufige Mahd der Hochstaudenflur jährlich alternierend ab 15.08.; 2015 südliche Grabenseite <p>2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie 2014 <p>Entwicklungspflege:</p> <p>2017-2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie Umbruch und Nachsaat - Zweischürige Mahd der Wiese mit Mähgutabfuhr ab 15.06.; keine Silage bei 1. Schnitt - Häufige Mahd der Hochstaudenflur jährlich alternierend ab 15.08; gerade Jahreszahl: nördliche Grabenseite mähen; ungerade Jahreszahl: südliche Grabenseite mähen <p>Erhaltungspflege:</p> <p>2023-2030:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie Entwicklungspflege - Zusätzlich, bei Bedarf: zur Abflussverbesserung Grabenräumung, möglichst per Hand
Hinweis	Das Erreichen des Entwicklungsziels ist bis zum 30.11.2022 durch ein qualifiziertes Gutachten eines Sachverständigen mit geeigneter Ausbildung nachzuweisen.

C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 (Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz) der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I Zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 17. 11. 2014 (GVBl S. 478)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 8, 20 und 51 geänd. (G v. 24.4.2015, 73)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S.136).
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, München 2013
- Regionalplan 7 Industrieregion Mittelfranken (Stand: 2007)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 7. Bayerisches Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl S. 328), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGB1. S. 1509)

aufgestellt:
Nürnberg, 02.02.2017
TB|MARKERT

i.A. **Björn Schiffmann**
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekt ByAK