STADT SCHWABACH

Die Goldschlägerstadt.

BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF DES

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
VEP – S-VIII-16

„GARTEN- UND ZOOFACHMARKT ALTE ROTHER STRASSE“

FASSUNG VOM: 27.02.2018

---

externe Bearbeitung durch:

VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

THIELE
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
WOLKERSDORFER HAUPTSTR. 32
91126 SCHWABACH
TEL. 0911/63 60 13 FAX 0911/63 03 21

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung 4
1.2. Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs 4
1.3. Verfahren 4

2. Einfügung in die Gesamtplanung 5
2.1. Raumordnung und Landesplanung 5
2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung 7

3. Angaben zum Bestand 8
3.1. Nutzung 8
3.2. Erschließung 8
3.3. Orts- und Landschaftsbild 8
3.4. Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung 8

4. Planung 10
4.1. Planungsgrundsätze / Planungsziele 10
4.2. Art der baulichen Nutzung 11
4.3. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen 12
4.4. Bauweise und Abstandsflächen 14
4.5. Nebenanlagen / Nebengebäude 14
4.6. Gestaltung baulicher Anlagen 15
4.7. Einfriedungen 15
4.8. Werbeanlagen 15
4.9. Verkehr / Erschließung und Flächen für Stellplätze 16
4.10. Ver- und Entsorgung 18
4.11. Immissionsschutz 19
4.12. Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung 22
4.13. Artenschutzrechtliche Anforderungen 22
4.14. Nachrichtliche Übernahmen 24
4.15. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 25
4.16. Umweltprüfung 25

5. Das Plangebiet in Zahlen 25

6. Anlagen 26
6.1. Aktenvermerk zum Scopingtermin vom 06.12.2016 (Stand: 20.01.2017) 26
6.2. Aktenvermerk zur Abstimmung der verkehrlichen Betrachtung und Bewertung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 14.08.2017 (Stand: 13.09.2017) 26
6.3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG (Planungsbüro Vogelsang, Thiele LandschaftsArchitekten GmbH; Stand: 20.12.2017) 26
6.4. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ifanos Landschaftsökologie; Stand: 23.12.2016) 26
6.5. Artenschutzrechtliche Prüfung (ifanos Landschaftsökologie; Stand: 26.08.2017) 26
6.6. Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Dehner Gartenfachmarktes in Schwabach (SK Standort & Kommune Beratungs GmbH; Stand: 31.07.2017) 26
6.7. Untersuchung zur Einrichtung einer Linksabbiegespur B2 / Alte Rother Straße (Ingenieurbüro G.Wolffram; Stand: 09.08.2017) 26

6.8. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und TA Lärm (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik; Stand: 27.02.2018) 26

6.9. Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente für Gewerbegeräusche gemäß DIN 46591 (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik; Stand: 30.11.2017) 26

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Die Firma Dehner Gartencenter GmbH & Co. KG beabsichtigt in der Alten Rother Straße 2/4 einen Garten- und Zoofachmarkt zu errichten. Für diesen Bereich liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan S-96-01 vor, welcher bereits ein „Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt“ festsetzt. Auf das damalige Verfahren wird Bezug genommen. Die in diesem bestehenden Bebauungsplan festgelegten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen entsprechen jedoch nicht vollständig den Erfordernissen für die nun geplante Ansiedlung und müssen weiterhin in Einklang mit dem städtischen Einzelhandelskonzept bzw. der vorhandenen Einzelhandelsstruktur gebracht werden. Darüber hinaus soll für eine bessere Erschließbarkeit des Standortes eine Linksabbiegespur von der Rother Straße aus südlicher Richtung vorgesehen werden.

Zur Realisierung der dargelegten Einzelhandelsansiedlung ist eine Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit erforderlich. Der Stadtrat Schwabach beschloss hierzu die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich entsprechend der nun aktuellen Erfordernisse nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften (BauNVO und PlanZV).

1.2. Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt südöstlich der Schwabacher Altstadt, direkt an der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen Roth-Altdorf (S2/S3) und südlich der Bundesstraße B2 (Rother Straße).

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Schwabach: 1295, 1340/7 (TF), 1341/10 (TF), 1341/31 (TF), 1343, 1343/4 (TF), 1343/9, 1343/10, 1343/11, 1343/12, 1344/4, 1344/8, 1345/6, 1345/7, 1345/8, 1345/9, 1384/25 (TF) und 1384/38 mit einer Gesamtfläche von: 22.794 m².

Der rechtskräftige Bebauungsplan S-96-01 wird durch den neuen VEP vollständig überplant.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans VEP S-VIII-16 treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

1.3. Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und auch Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Die Planungshoheit für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen liegt dabei bei der Stadt. Im hiesigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die fachliche Erarbeitung durch externe Büros.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt. Da das geplante Projekt in der Hand nur eines einzelnen Vorhabenträgers liegt, wird als Rechtsgrundlage für die Planung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gewählt. Dieser verbindet Elemente eines Bebauungsplans mit einem Durchführungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Diese Verfahrensart wurde explizit u.a. für Maßnahmen der Innenentwicklung eingeführt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. *„Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung. (…) In Betracht kommen hierfür die sog. Konversionsflächen wie z.B. Gewerbe- und Industriebrachen, aufgegebene Bahnliegenschaften (…), die*

einer neuen baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen." (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rdnr. 28). In vorliegendem Fall handelt es sich um eine brachgefallene bzw. aufgegebene gewerbliche Nutzung.

Die Grundvoraussetzungen für die Anwendung der Verfahrensart liegen vor:

- die festzusetzende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB),
- es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (= Natura 2000-Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt (gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben, um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) handelt, wurde eine allgemeine Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Infolgedessen besteht keine Pflicht zu einer UVP und das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Bei der Durchführung im Beschleunigten Verfahren besteht im Sinne des § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 BauGB keine Erforderlichkeit für die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (strategische Umweltprüfung) und die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** vom 22. August 2013 und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Schwabach ist dies der **Regionalplan 7 (RP 7)** des Planungsverbands Region Nürnberg.

Zentralörtlich ist die Stadt Schwabach im LEP als Oberzentrum gemeinsam mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen eingestuft. Oberzentren sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Nach 5.3.1 LEP dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Gemäß den angebenden Ausführungen ist die Stadt Schwabach als Oberzentrum geeignet einen Garten- und Zoofachmarkt, im Sinne eines großflächigen Einzelhandelsgroßprojektes, anzusiedeln.

Des Weiteren hat die Flächenausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (5.3.2 LEP). Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwabach aus dem Jahr 2009 ist das Plangebiet als nicht-integrierter Fachmarktstandort eingestuft, der auch Teilfunktionen eines Nahversorgungszentrums übernimmt.

Um die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsprojekts zu prüfen, wurde in Absprache mit der Stadt Schwabach und der Regierung von Mittelfranken zur bau- und planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens eine Wirkungsanalyse erstellt. Hierin wurden u.a. zu erwartende Auswirkungen, insbesondere bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente, geprüft.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Schwabach kann der Standort des geplanten Garten- und Zoofachmarkts (Alte Rother Straße) in der Stadt Schwabach nicht als städtebaulich integriert bezeichnet werden. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse (s.u.) wird jedoch gutachterlich belegt, dass vom geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente zu erwarten sind. Entsprechend ist eine Ausweisung des Einzelhandelsgroßprojektes im Sinne des 5.3.2. LEP zulässig.

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Als Ergebnis der Auswirkungsanalyse wird festgestellt, dass durch den im Plangebiet vorgesehenen Garten- und Zoofachmarkt unter Berücksichtigung aller vorhandenen Strukturen insgesamt weder substanzielle Beeinträchtigungen der oberzentralen Versorgungsfunktion der Schwabacher Innenstadt noch der Versorgungsfunktion der Schwabacher Nahversorgungsbereiche oder Fachmarktstandorte zu erwarten sind.

Auch die jeweiligen Strukturen der Innenstädte, Nahversorgungsbereiche und Fachmarktstandorte in den Nachbarstädten Roth und Stein werden nicht in ihrer Funktion substanziell gestört werden, sodass auch **raumordnerisch relevante Auswirkungen auszuschließen** sind. Auch sind **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen** für die untersuchten Versorgungsstrukturen infolge möglicher Betriebsaufgaben derzeit dort agierender sortimentsspezifischer Einzelhändler anzunehmen. Insgesamt fügt sich das Vorhaben aus Gutachtersicht in verträglicher Art und Weise in die bestehenden Strukturen der Stadt Schwabach ein.

In der Untersuchung kann festgehalten werden, dass die geplante Neuansiedlung in einer Dimensionierung geplant ist, die zwar zu Umsatzumorientierungen beim bestehenden relevanten Einzelhandel führen würde, diese jedoch für die aktuell bestehenden zentralen Strukturen im Untersuchungsraum und deren Versorgungsauftrag nicht als bestandsgefährdend einzustufen sind. Dies gilt auch für den Schwabacher Wochenmarkt auf dem Königsplatz mit seinem Angebot an Lebendpflanzen und Weihnachtsbäumen.

Auch die nominell beachtlichen Umlenkungsquoten von ca. 16,2 % im Bereich Gartenbedarf und aperiodischer Zoobedarf sind aufgrund der vorhandenen stabilen Strukturen an Standorten, die sich weder in der Innenstadt noch in Nahversorgungsbereichen der Stadt Schwabach befinden, nicht dazu geeignet, städtebauliche Missstände auszulösen.

Gemäß o.a. Ausführungen sind vom geplanten Garten- und Fachmarkt keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie auf andere Versorgungsbereiche zu erwarten.

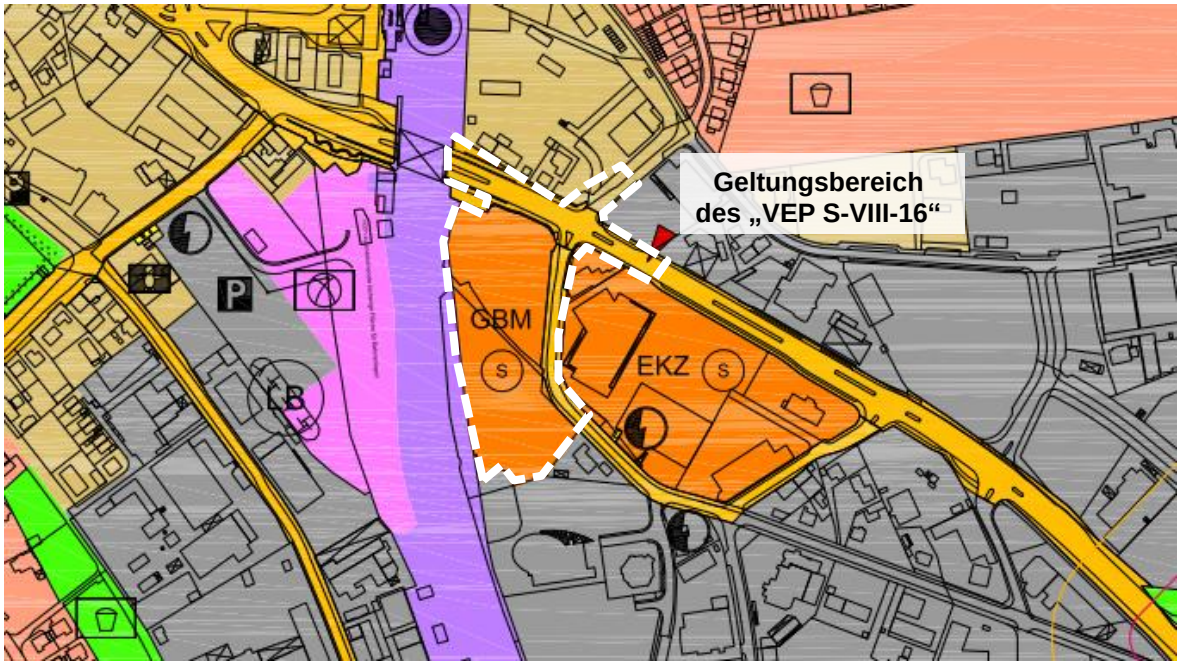
Der vorhabenbezogene Bebauungsplans S-VIII-16 berücksichtigt somit die vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Schwabach aus dem Jahr 2010 stellt das Plangebiet vollständig als „Sondergebiet Garten und Baumarkt“ dar.

An das Plangebiet grenzen nördlich und östlich öffentliche Verkehrsflächen, gemischte Bauflächen und ein „Sondergebiet Einkaufszentrum“. Südlich schließen Gewerbeflächen und westlich Bahnflächen an.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans sowie des integrierten Landschaftsplans. Somit gilt dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach

3. Angaben zum Bestand

3.1. Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und liegt brach. In der Vergangenheit (bis Anfang der 2000er) war hier die Bayerische Warenvermittlung landwirtschaftlicher Genossenschaften AG (BayWa) ansässig. Diese Nutzung wurde dann aufgegeben und die damit verbundenen Gebäude, Lagerflächen und sonstigen versiegelten Flächen überwiegend zurückgebaut.

Das brachliegende Gelände ist in Teilbereichen geschottert (vorwiegend in Bereichen entlang der Alten Rother Straße) und ansonsten offenliegend. Insgesamt wurde das Gelände in den letzten 10-15 Jahren der Natur überlassen, wodurch sich nun ein gewisser Baum- und Strauchbestand (Ruderalflur / Birken) entwickelt hat.

Die Fläche wird gegenwärtig unregelmäßig als ungenehmigter LKW-Standplatz genutzt.

Das Gebiet liegt am Rande eines Gewerbegebietes, welches insbesondere verschiedene Einzelhandelsnutzungen (u.a. expert TeVi, Deichmann, Takko, Rewe, Norma, Netto) umfasst. Darüber hinaus befindet sich im Norden (über die Rother Str. hinweg) ein Seniorenzentrum und noch weiter nördlich (ca. 200 m entfernt) ein Wohngebiet. Das Stadtzentrum liegt ca. 1 km entfernt in westlicher Richtung.

3.2. Erschließung

Die Fläche wird von Osten über die Alte Rother Straße verkehrlich erschlossen. Hier befinden sich derzeit zwei Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche auf das zu überplanende Grundstück, wobei der erste Bereich nur knapp 20 m südlich von der Kreuzung Rother Straße (B2) / Alte Rother Straße / Hembacher Weg entfernt liegt. Der zweite Einfahrtsbereich befindet sich weiter südlich. Von der angeführten Kreuzung ist es derzeit nur möglich per Rechtsabbieger (aus Richtung Innenstadt/Altstadt kommend) in die Alte Rother Straße einzufahren. Eine Linksabbiegespur von Osten (aus Richtung Autobahn kommend) existiert gegenwärtig nicht.

Anschlüsse zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Grundstücks liegen von der aufgegebenen Nutzung noch vor Ort und können als Grundlage für die Erschließung der neuen Nutzung herangezogen werden.

3.3. Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Umgriff des Geltungsbereichs maßgeblich durch die östlich vorgelagerten Gewerbegebiete und die damit verbundenen verkehrlichen Infrastrukturen geprägt. Die auf der Fläche vorhandenen niedrigen Gehölzstrukturen, bestehend aus Ruderalaufwuchs von mehrheitlich Robinien und Birken sind nicht raumwirksam. Die Fläche wird zudem durch eine hohe Stützwand von der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße 2, die an dieser Stelle unter der Bahnlinie geführt wird, getrennt und wirkt sich daher wenig auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

3.4. Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) in der Untereinheit „Bibert-Schwabach-Rezat-Platten“ (113.31).

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und liegt brach. In der Vergangenheit (bis Anfang der 2000er) war hier die Bayerische Warenvermittlung landwirtschaftlicher Genossenschaften AG (BayWa) ansässig. Diese Nutzung wurde dann aufgegeben und die damit verbundenen Gebäude, Lagerflächen und sonstigen versiegelten Flächen überwiegend zurückgebaut.

Die **Vegetation** ist im Hauptteil durch ruderale Baum- und Strauchstrukturen aus Birken, Robinien und Pappeln geprägt. Das brachliegende Gelände ist in Teilbereichen geschottert (vorwiegend in Bereichen entlang der Alten Rother Straße) und ansonsten offenliegend mit schütterem Grasbewuchs.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte nach Naturschutzrecht und keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebiets sind zwei amtlich kartierte **Biotope** vorhanden. Das Biotop Nr. 283, eine Linden-Reihe an der Alten Rother Straße kann erhalten bleiben, das Biotop Nr. SC-0435, eine 3,00 breite Hecke, hat nur einen geringen Schutzcharakter und kann abgeräumt werden.

Zum **Artenschutz** wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie hierauf aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Vergleiche hierzu Kapitel 4.13.

Geologisch gesehen besteht der Untergrund am Untersuchungsort aus jungpaläozonischen bis mesozoischen Sedimentgesteinen aus der Oberen Trias (Mittlerer Keuper). Es handelt sich hierbei um die geologische Einheit des Coburger Sandsteins (Geologische Karte Bayern, M 1:25.000). Hierbei sind weißgraue bis grüngraue fein- bis mittelkörnige Sandsteine mit Ton/Schluffstein, häufig Glimmer führend und mit Tonmergelsteinbänken zu erwarten. Im oberflächennahen Bereich liegen laut Baugrunduntersuchung (HPC AG Harburg, August 2016) bis zu 2,0 m mächtige Auffüllungen aus ortsfremden Keupermaterial, durchsetzt mit Bauschuttresten, Schotter, Fundament- und Betonresten, Ziegelmauerwerk und lokal Schwarzdeckenresten vor. Darüber befinden sich humose Geländeeindeckungen geringer Mächtigkeit. Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung im Geltungsbereich nicht zu empfehlen.

Fließ- oder **Stillgewässer** sind im Geltungsbereich nicht anzutreffen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (HPC AG Harburg, August 2016) konnte in den Bodenaufschlüssen kein **Grundwasser** eingemessen werden. Die Schwankungsbreite des Grundwassers orientiert sich sehr stark an der Niederschlagssituation. Es kann daher nicht von einem anhaltend und durchgehenden Grundwasserkörper gesprochen werden. Vielmehr ist von niederschlagsabhängiger Staunässe im Grundstück mit höchsten Grundwasserständen bis knapp unter Gelände auf 337,0 üNN zu rechnen. Das Baufeld liegt in keiner Schutzzone zur Grundwassergewinnung.

Hinsichtlich der **Klima- und Luftsituation** ist die brachliegende Fläche im Planungsgebiet kaum als Kaltluftentstehungsfläche einzuschätzen, deren Luftmassen zudem aufgrund des flachen Reliefs nicht weiter in bebaute Bereiche verfrachtet werden. Kaltluftabflussbahnen sind im Gebiet daher nicht vorhanden. Durch die relativ stark befahrene Rother Straße ist von einer deutlichen Vorbelastung der Luftqualität auszugehen.

Auch hinsichtlich der von außen auf das Gebiet einwirkenden **Lärm**immissionen ist von einer deutlichen Vorbelastung auszugehen, die durch den Verkehrslärm der Rother Straße und der westlich angrenzenden Bahntrasse verursacht wird.

Das Baufeld ist bei der Stadt Schwabach nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (HPC AG Harburg, August 2016) liegen Belastungen nach LAGA (Parameterliste nach Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall) im Wertebereich Z1.1 bis lokal Z2 vor. Nach DepV (Deponieverordnung) können auch Belastungen nach DK 0 bis > DK 2 ausgehalten werden. Die Überschreitungen treten maßgeblich im Schwermetallbereich auf. Ebenso sind geogene Überschreitungen möglich.

4. Planung

4.1. Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet im vorliegenden Fall insbesondere in folgenden Planungszielen nach § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch detaillierte Betrachtungen und Regelungen zum Immissionsschutz
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Sicherung und Stärkung der qualifizierten Einzelhandelsversorgung,
- Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen Strukturen bzw. das Ortsbild mittels gestalterischen und grünordnerischen Vorgaben,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der Planung sowie durch die detaillierte Abhandlung artenschutzrechtlicher Fragestellungen und der Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen und qualifizierten Versorgung der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung durch Innenentwicklung und dem Vorsehen einer verbesserten Erschließungssituation,
- Berücksichtigung der Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte / sonstigen Planungen (hier: Einzelhandelskonzept)

4.2. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Garten- und Zoofachmarkt“ festgesetzt. In diesem Sonstigen Sondergebiet ist demnach die Errichtung eines Garten- und Zoofachmarktes allgemein zulässig.

Um ein verträgliches Einfügen dieser Nutzung in das städtische Einzelhandelsgefüge zu erreichen, wurde in Abstimmung zwischen der Regierung von Mittelfranken, der Stadt Schwabach und dem Vorhabenträger eine Auswirkungsanalyse erstellt. Im Rahmen dieser Prüfung (erstellt durch SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth, Stand: 31. Juli 2017) wurden die städtebaulich und raumordnerisch zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente, detailliert untersucht. Als Grundlage für diese Untersuchung wurde ein Flächenkonzept, welches zwischen der Stadt Schwabach und dem Vorhabenträger umfassend abgestimmt wurde, zugrunde gelegt. Dieses sieht insgesamt eine zulässige Gesamtverkaufsfläche für das Vorhaben von 5.700 m² vor. Das Kernsortiment für das Vorhaben sind Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen. Anteilig von der Gesamtverkaufsfläche ist insgesamt ein Nebensortiment von maximal 1.261 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die Auswirkungsanalyse betrachtet einleitend den Projektstandort sowie die lokale Einzelhandelssituation und das Umfeld. Im Zuge dessen werden auch die Stärken und Schwächen dieses Standortes angeführt. Im nächsten Schritt wurde der projektrelevante Einzelhandelsbesatz im Untersuchungsraum erfasst, was hier die Versorgungsbereiche Schwabach Innenstadt, Schwabach übriges Stadtgebiet, Roth Innenstadt, Roth übriges Stadtgebiet, Innenstadt Stein und Stein übriges Stadtgebiet umfasst. Für die angeführten Bereiche wurden dabei detailliert die projektrelevanten Verkaufsflächen (v.a. Schnittblumen (Floristik), periodischer Zoobedarf, Geschenke/Hausrat, Gartenbedarf/aperiodischer Zoobedarf) aufgeführt. Weiterführend wurde das Einzugsgebiet und die damit verbundene Kaufkraft für den neuen Einzelhandelsstandort ermittelt und dann die Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung berechnet. Aufbauend auf diese Ermittlungen und Berechnungen erfolgte die Analyse der Umsatzumlenkungen und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen.

Abschließend kommt die Analyse zum Ergebnis, dass durch das geplante Einzelhandelsvorhaben weder substanzielle Beeinträchtigungen der oberzentralen Versorgungsfunktion der Schwabacher Innenstadt noch der Versorgungsfunktion der Schwabacher Nahversorgungsbereiche oder Fachmarktstandorte zu erwarten sind. Auch raumordnerisch relevante Auswirkungen können ausgeschlossen werden, da die jeweiligen Strukturen der Innenstädte, Nahversorgungsbereiche und Fachmarktstandorte in den Nachbarstädten Roth und Stein nicht in ihrer Funktion substanziell gestört werden. Negative städtebauliche Auswirkungen, welche direkt auf die geplante Ansiedlung von Dehner in Schwabach zurückzuführen wären, sind ebenfalls nicht anzunehmen. Aus gutachterlicher Sicht fügt sich das geplante Vorhaben in verträglicher Art und Weise in die aktuell bestehenden Strukturen der Stadt Schwabach ein, da zum einen an den vorhandenen Fachmarktstandort Rother Straße angegliedert bzw. dieser erweitert wird und zum anderen das Angebotsspektrum der Stadt Schwabach um ein bislang nicht vorhandenes Angebot ergänzt wird. Die geplante Neuansiedlung ist in einer Dimension geplant, welche zu Umsatzorientierungen beim bestehenden relevanten Einzelhandel führen wird, diese jedoch für die aktuell bestehenden zentralen Strukturen im Untersuchungsraum und deren Versorgungsauftrag nicht als bestands- und funktionsgefährdend einzustufen sind. Insbesondere gilt dies für den Schwabacher Wochenmarkt mit seinem Angebot an Lebendpflanzen und Weihnachtsbäumen. Insgesamt wird die Neuansiedlung des Garten- und Zoofachmarktes aus gutachterlicher Sicht, unter Berücksichtigung der im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durchgeführten Modellrechnung, als unbedenklich und vereinbar mit dem aktuellen Schwabacher Zentrenkonzept und dessen standortbezogenen Empfehlungen bewertet.

Die detaillierten Ausführungen und Ergebnisse können der Auswirkungsanalyse, welche Bestandteil des Anhangs dieser Begründung ist, entnommen werden.

Der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Bebauungsplan liegt das mit der Stadt abgestimmte Flächenkonzept (Basis für die Auswirkungsanalyse) zugrunde. So wurde eine Gesamtverkaufsfläche von 5.700 m² festgesetzt, welche das Kernsortiment (Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen) und ein zulässiges Nebensortiment umfasst.

Zur Berücksichtigung der landesplanerischen Anforderungen erfolgte in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken eine differenzierte Festsetzung des Kernsortiments (entspricht grundsätzlich einer Gewichtung der Verkaufsflächen). So sind hier maximal 4.500 m² Verkaufsfläche für dieses Kernsortiment zulässig, wobei davon maximal 3.400 m² Innenverkaufsflächen (Warm-/Kalthaus) und maximal 1.100 m² als Freiflächen (davon maximal 500 m² überdacht) realisiert werden dürfen. Nach Branchendefinition des Handelsverbandes Heimwerken/Bauen/Garten (abrufbar unter: www.bhb.org) umfassen die hier als Innenverkaufsflächen betitelten Verkaufsflächen alle geschlossenen Räume (unabhängig, ob diese beheizt oder nicht beheizt sind). Im Falle eines Garten- und Zoofachmarktes spricht man hier dann von Warmhaus oder Kalthaus. Die Freiflächen, also alle nicht geschlossenen Bereich, werden dann nochmals in überdachte und nicht überdachte Flächen unterteilt. Durch diese differenzierte Beschränkung der Verkaufsflächen des Kernsortiments soll die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens vor wesentlichen Beeinträchtigungen geschützt werden.

Zum Schutz der Schwabacher Innenstadt sind nach Anforderungen der Stadt sowie der Regierung von Mittelfranken die Nebensortimente des Innenstadtbedarfs im Bebauungsplan konkret zu begrenzen. Auf Grundlage der Schwabacher Sortimentsliste (CIMA GmbH, 2009) sowie der durchgeführten Auswirkungsanalyse wurden die zulässigen Nebensortimente durch differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächen begrenzt. Insgesamt sind so Nebensortimente von insgesamt 1.261 m² Verkaufsfläche anteilig der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens (5.700 m²) zulässig. Durch die vorgesehene detaillierte sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung soll eine klar handhabbare Grundlage für den Vorhabenträger sowie für die Stadt Schwabach (als Kontroll- und Ordnungsbehörde) geschaffen werden. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt sowie in städtebaulicher Hinsicht sollen dabei durch die engen sortimentsbezogenen Regelungen verhindert werden. Hierzu wurde weiterhin klarstellend festgesetzt, dass alle weiteren zentrenrelevanten Sortimente der Schwabacher Sortimentsliste nicht zulässig sind.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist zu berücksichtigen, dass unter Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche verstanden wird, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster, und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge). Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sollen dagegen nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden (vgl. hierzu Definition der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 5. September 1975 (MABl. S. 980); i.V.m. Urteil des BVerwG vom 27.04.1990, Az. 4 C 36/87; sowie: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger: Kommentar zur BauNVO, §11, Rn 128).

4.3. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für das SO durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl sowie eine maximal zulässige Geschossfläche. Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Stadt nach § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben grundsätzlich nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Infolgedessen sind auch die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für vorhabenbezogene Bebauungspläne grundsätzlich nicht maßgeblich. Die Stadt Schwabach möchte jedoch trotz dieser generellen rechtlichen Möglichkeit grundsätzlich keine wesentliche Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO zulassen. Entsprechend wurde beim nun geplanten Vorhaben die maximale Versiegelung des Grundstücks auf ein Minimum reduziert.

Mit der nun im Bebauungsplan festgesetzten **Grundflächenzahl** ist eine Versiegelung des Sondergebiets von maximal 82 % möglich. Mit diesem Wert wird eine Überschreitung der Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO um 2 % erreicht. Die generelle Erforderlichkeit für eine hohe Versiegelung des Baugrundstücks ergibt sich im Wesentlichen aus der baulichen Eigenheit von Einzelhandelsstandorten, bei welchen grundsätzlich eine hohe Versiegelung aufgrund der hohen Anzahl von Stellplätzen sowie sonstigen erforderlichen Nebenanlagen einhergeht. Weiterhin ist im vorliegenden Fall aufgrund der Rahmenbedingungen, mit vorhandenen Straßen im Norden und Osten sowie der Bahnlinie im Westen und der vorhandenen Nutzungen im Süden, keine wesentliche Erweiterung des Baugebietes möglich. Das vorgesehene Einzelhandelsvorhaben wurde hinsichtlich seiner Größe (Grundfläche und Verkaufsflächen) und der Stellplatzzahl bereits auf ein Minimum reduziert, so dass wesentliche weitere Einschränkungen in diesem Bereich zu einer Nichtrealisierbarkeit des Vorhabens führen würden.

Eine weitere Erhöhung der Versiegelung für das geplante Vorhaben ergab sich insbesondere aus verkehrlichen Gründen. Hier wurde von den zuständigen Fachstellen drei Zufahrtsbereiche gefordert, um eine möglichst große Entzerrung der Ein- und Ausfahrtsbereiche zu erhalten. Der erste Einfahrtsbereich im Norden (von der Rother Straße kommend) ist eine reine Einfahrt für PKWs, die zweite Einfahrt ist eine Ein- und Ausfahrt für PKWs und der dritte Bereich ganz im Süden ist als LKW-Ein-/Ausfahrt für den Anlieferverkehr gedacht. Insbesondere der Bereich für die Anlieferung durch LKWs sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses soweit wie möglich vom nördlichen Kreuzungsbereich entfernt vorgesehen werden, so dass dieser dritte Einfahrtsbereich erforderlich wurde. Ohne diese verkehrlichen Erforderlichkeiten wäre die Erschließung des Gebietes auch grundsätzlich über zwei Zufahrtsbereiche möglich gewesen. Mit diesem dritten Einfahrtsbereich ist grob eine zusätzliche Versiegelung von ca. 550 m² gegeben. Ohne diese zusätzliche Versiegelung wäre die Einhaltung der Höchstwerte möglich.

Eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn u.a. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Ein wesentlicher städtebaulicher Grund für die Entwicklung des Plangebietes ist die Schonung natürlicher Ressourcen durch die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von Flächen in Stadtrandlage bzw. im Außenbereich. Es wird somit durch die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen bzw. untergenutzten Fläche (Konversion) Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben. Dies vermeidet insbesondere nachteilige Auswirkungen auf hochwertiger zu bewertende Flächen am Stadtrand bzw. im Außenbereich.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sowohl im Gebiet selbst als auch in den umliegenden Gebieten / Nutzungen durch die geringe Überschreitung der GRZ nicht beeinträchtigt. Zu den umliegenden Nutzungen (insbesondere zu schutzbedürftigen Nutzungen) besteht ein ausreichender Abstand zum Plangebiet, so dass eine negative Einflussnahme auf diese ausgeschlossen werden kann. Innerhalb des Plangebietes werden die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, wodurch eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Darüber hinaus werden durch die Berücksichtigung der Lärmsituation und den verbindlichen Vorgaben hierzu Maßnahmen vorgesehen, durch welche auch für diesen Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Eine gute Zugänglichkeit des Plangebietes für Rettungsfahrzeuge ist gegeben.

Durch die grünordnerischen Vorgaben, mit einer Pflanzpflicht von 32 Laubhochstammbäumen, einer extensiven und naturnahen Bepflanzung der unversiegelten Bereiche des Sondergebietes (durch Stauden/Wildstauden) sowie einer Fassadenbegrünung für die östliche Fassadenseite des Hauptgebäudes, wird für die unversiegelten Bereiche eine möglichst hohe Qualität angestrebt.

Insgesamt wird durch die vorgenannten Festsetzungen und Maßnahmen gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht

beeinträchtigt und ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch die durchgeführte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG kam zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Die **Geschossfläche** im SO wird durch eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) beschränkt. Im vorliegenden Fall wurde die Regelung über einen absoluten Wert gegenüber einem relativen Wert (Geschossflächenzahl – GFZ) vorgezogen, da dies als praktikabler für die Vollzugsebene angesehen wird. Weiterhin ist die vorgesehene Größe auf das konkret geplante Vorhaben zugeschnitten und so gering wie möglich gehalten. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Es umfasst somit alle Verkaufsflächen innerhalb der Gebäude sowie alle sonstigen Flächen innerhalb der Gebäude (bspw. Lager-, Sozialräume), welche nicht zur Verkaufsfläche zuzurechnen sind.

Zur Beschränkung der **maximalen Höhe der Gebäude** wurde eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von 11 m festgesetzt. Dabei gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei Satteldächern die Firsthöhe als Gebäudeoberkante. Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) heranzuziehen, welche im vorliegenden Fall maximal 0,5 m über bzw. unter der Höhe von 338 m ü. NN liegen darf. Diese Festlegung des unteren Bezugspunktes erfolgte unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes sowie der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Dabei ist der festgesetzte Toleranzbereich als Puffer für die noch nicht abschließend konkretisierte Hochbauplanung erforderlich. Der obere Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe ist dann die Oberkante der Gebäude, welche sich dann von der geplanten OKF aus ergibt und maximal 11 m über dieser liegen darf.

4.4. Bauweise und Abstandsflächen

Die Bauweise im SO wird als abweichende **Bauweise** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, so dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch durchgehende Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Die abweichende Bauweise ist im vorliegenden Fall aufgrund der Vorhabensart erforderlich, da hierfür ein entsprechend großes Gebäude realisiert werden muss. Die maximale Gebäudelänge ist dann durch die festgesetzten Baugrenzen begrenzt und würde in Nord-Süd-Richtung ein ca. 120 m langes und in Ost-West-Richtung ein ca. 55 m breites Gebäude theoretisch ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich für das SO durch ein Baufenster, welches durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert wird. Grundsätzlich wurde das Baufenster mit einem geringen Planungsspielraum für die Hochbauplanung festgesetzt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die volle Ausnutzung des Baufensters grundsätzlich nicht möglich ist, da insbesondere die Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Weiterhin befinden sich im südlichen Bereich des Grundstücks zwei Leitungen der Deutschen Bahn, welche nicht überbaut werden dürfen. So können hier weite Teile des Baufensters nur nach einer Verlegung der Leitungen überbaut werden.

Das festgesetzte Baufenster beinhaltet keine **Abstandsflächen**. Es wurde somit durch Festsetzung die Anwendung des Art. 6 Bayerische Bauordnung explizit angeordnet. Dies bedeutet, dass die nach Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten und zum Bauantrag nachgewiesen werden müssen.

4.5. Nebenanlagen / Nebengebäude

Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also innerhalb des Baufensters, zulässig. Es wird für das Plangebiet keine Erforder-

lichkeit gesehen die angeführten Einrichtungen auch außerhalb zuzulassen. Mit der Festsetzung soll weiterhin ein geordnetes Ortsbild gewahrt bleiben und keine kleinteilige Bebauung außerhalb des Baufensters mit baulichen Anlagen zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen und Gebäude, welche der Unterstellung von Einkaufswägen dienen. Diese sind im gesamten sonstigen Sondergebiet zulässig, da hier auch eine Anordnung innerhalb der Stellplatzflächen möglich sein soll.

Ebenfalls zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes sind Nebenanlagen hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen und Standorte zur Müllsammlung grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren. Außerhalb der Gebäude sind Müllsammelbereiche nur zulässig, wenn diese baulich eingehaust werden, so dass eine Einsehbarkeit dieser von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

4.6. Gestaltung baulicher Anlagen

Zum Schutz der angrenzenden Bahnflächen und der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, dass durch Fassadenverkleidungen sowie Dacheindeckungen keine Blendwirkung auf diese Bereiche entstehen darf. Ebenso muss eine elektromagnetische Beeinflussung der Bahnanlagen bzw. des Bahnbetriebes durch PV-Anlagen ausgeschlossen werden.

4.7. Einfriedungen

Es wurde festgesetzt, dass im SO Einfriedungen nur zur Abgrenzung des Grundstücks sowie zur Abgrenzung von Freiverkaufsflächen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind jedoch alle Bereiche des SO, welche direkt an öffentliche Verkehrsflächen grenzen. In diesen Bereichen sind Einfriedungen in keiner Form zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Einzelhandelsstandort zum öffentlichen Raum hin nicht abgeriegelt wird und infolgedessen die bereits engen Räume rund um das Gebiet städtebaulich nicht noch enger gefasst werden.

Einfriedungen zur Abgrenzung des privaten Grundstücks sind somit nur entlang der West- und Südseite zulässig. Diese sind in durchlässiger Art und Weise (bspw. Maschendraht oder Stabgitter) auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen mit durchgehendem Sockel oder Mauer sind nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes eine Durchlässigkeit (insbesondere für Kriechtiere) erforderlich ist.

Die Freiverkaufsbereiche des Einzelhandelsstandorts dürfen zur Gewährleistung der Sicherheit und zur Schaffung eines Diebstahlschutzes bis zu 2,50 eingefriedet werden.

Klarstellend wurde ebenfalls geregelt, dass entlang der Westseite zum Schutz der Bahnflächen vor unerlaubtem Betreten und zur Gewährleistung eines sicheren Bahnverkehrs zwingend eine durchgehende Einfriedung vorzusehen ist.

4.8. Werbeanlagen

Grundsätzlich gilt für das Plangebiet die städtische Satzung über Außenwerbung der Stadt Schwabach in der aktuellsten Fassung. Klarstellend wurden die für das geplante Vorhaben erforderlichen Werbeanlagen im Bebauungsplan per Festsetzung zugelassen.

Im Einfahrtsbereich an der Alten Rother Straße wird eine Fläche festgesetzt, innerhalb welcher die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 7,50 m zulässig ist. Zur Bemessung der Höhe wurde ein maximaler oberer Bezugspunkt über Normalnull (üNN) festgesetzt. Diesen Punkt darf die Oberkante des Pylons nicht überschreiten. Durch diese Regelung kann eine maximale Gesamthöhenentwicklung für das SO sichergestellt und erreicht werden. Rückgerechnet ergibt sich dann, bei Ausnutzung der maximalen Pylonhöhe, ein maximaler unterer Bezugspunkt von 338,50 m üNN. Eine Unterschreitung dieses unteren Bezugspunktes ist möglich, wobei dann der maximale obere Bezugspunkt (aufgrund der maximal zulässigen Gesamthöhe des Pylons) nicht mehr erreicht werden kann.

Neben dem Werbepylonen ist im Sondergebiet insgesamt die Errichtung von zehn Fahnenmasten zulässig. Hierfür wurden drei Flächen definiert, wobei entlang der Alten Rother Straße vier Fahnenmasten, entlang der Rother Straße ebenfalls vier Fahnenmasten und im Westen zur Bahn hin zwei Fahnenmasten errichtet werden dürfen. Die Gesamthöhe eines Fahnenmastes darf dabei 10 m nicht überschreiten. Wie bei der Festsetzung zum Werbeplyon wurde auch für die Fahnenmasten ein maximaler oberer Bezugspunkt über Normalnull vorgesehen.

Für den Bereich des Haupteingangs des Einzelhandelsbetriebes wurde klarstellende festgesetzt, dass die Anbringung einer Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig ist. Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist hier allerdings die OKF (vgl. Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen).

Um eine übermäßige Häufung von Werbeanlagen entlang der langen Gebäudeseiten (Ost- und Westseite) zu verhindern, wurde hier prozentual die maximale Fassadenfläche definiert, welche mit Werbeanlagen versehen werden darf. Dies ist insbesondere für die Ostseite von Bedeutung, da hier eine Fassadenbegrünung erforderlich ist und somit durch die Festsetzung Flächenbereiche für die Begrünung sichergestellt werden können.

Die angeführten Werbeanlagen sind für das konkret geplante Einzelhandelsvorhaben zur Wahrung eines einheitlichen Unternehmens-Erscheinungsbildes erforderlich.

Die Werbeanlagen im Umfeld der Bundesstraße sind neben den städtischen Anforderungen auch mit dem Baulastträger der Straße (Staatliches Bauamt Nürnberg) frühzeitig abzustimmen und deren Zulässigkeit zu beantragen.

4.9. Verkehr / Erschließung und Flächen für Stellplätze

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes soll auch zukünftig über die Alte Rother Straße von Osten erfolgen, da u.a. eine andere Erschließungsmöglichkeit mit der Bahnlinie im Westen und der B2 im Norden nicht möglich ist. Im Vergleich zur gegenwärtigen Erschließungssituation sollen jedoch die Ein- und Ausfahrtsbereiche hinsichtlich ihrer Lage und Funktion wesentlich zugunsten einer verbesserten Verkehrssicherheit und eines optimierten Verkehrsflusses verändert werden. Dies ist insbesondere erforderlich, um mögliche Auswirkungen (bspw. Bildung von Rückstau auf die B2) auszuschließen. So ist geplant ca. 40 m von der Kreuzung entfernt nur eine Einfahrt für PKWs vorzusehen. Die Ausfahrtmöglichkeit für PKWs ist dann ca. 100 m südlich der Kreuzung angeordnet. Der LKW-Anlieferbereich für den Markt ist ganz im Südosten des Grundstücks vorgesehen.

Zur Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließbarkeit soll weiterhin erstmalig eine Linksabbiegespur in der Rother Straße (B2) am Knotenpunkt „Rother Straße/ Hembacher Weg/ Alte Rother Straße“ zum Abbiegen in die Alte Rother Straße (von stadtauswärts kommend) gebaut werden. Die bestehende Fußgängerinsel in der Rother Straße entfällt dann zu Gunsten der neuen Abbiegespur. Die Fußgängerquerung der Rother Straße wird auf die Seite zur Bahn hin verlegt. Des Weiteren muss in der Alten Rother Straße eine zweite Einbiegespur in Richtung Rother Straße B 2 geschaffen werden. Damit wird dort die Leistungsfähigkeit erhöht. Die bestehenden Verkehrsinseln müssen zu Gunsten der zweiten Abbiegespur entfallen.

Die Rother Straße (B2) ist vierspurig ausgebaut und mit 25.000 – 30.000 Kfz / 24 h eine hochbelastete Ortsdurchfahrt. Daher wurde im Zuge des Bebauungsplans geprüft, ob die Leistungsfähigkeit weiter gewährleistet bleibt, wenn der Knotenpunkt „Rother Straße / Hembacher Weg / Alte Rother Straße (B2)“ eine zusätzliche Linksabbiegerspur von der B 2 in die Alte Rother Straße erhält. Mit der Untersuchung der Leistungsfähigkeit wurde das Ingenieurbüro Wolffram (Stuttgart) beauftragt, welches auch die bestehenden Ampelschaltungen entwickelt hat und die Anlagen betreut. Die bauliche Machbarkeit wurde vom Ingenieurbüro Lippert (Kammerstein) geprüft und bestätigt.

Zugunsten der Linksabbiegespur in die Alte Rother Straße entfällt die östlich der Kreuzung bestehende unsignalisierte Linksabbiegespur aus Richtung Innenstadt zu dem Parkplatz des

Netto-Marktes und dessen direkte Ausfahrt in Richtung Südosten. Infolgedessen wurde auch der Verkehr von und zu dem Netto-Markt in die verkehrliche Betrachtung einbezogen.

Die Machbarkeitsstudie des Büros Wolffram aus dem Jahr 2015 kam zu dem Ergebnis, dass die Abwicklung des Verkehrs nach der Ansiedlung des neuen Dehner-Marktes mit der zusätzlichen Linksabbiegerspur weiterhin gewährleistet bleibt. Nachdem der auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässige Netto-Markt (Rother Straße 11) möglicherweise erweitern möchte, wurde die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2015 im Jahr 2017 vorsorglich um entsprechende Varianten mit einer Netto-Erweiterung ergänzt und insbesondere auch eine Prognosevariante für das Zieljahr 2025 aufgenommen. Diese Prognosevariante umfasst dann auch eine Zunahme des Gesamtverkehrs der Rother Straße. Weiterhin wurde eine Anpassung der Verkehrsverteilung auf Basis der inzwischen erarbeiteten Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsansiedlung (Standort & Kommune Beratungs GmbH, Juli 2017) ergänzt. Auch die zusätzlichen Varianten der Machbarkeitsstudie des Büros Wolffram kamen zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsabwicklung an dem Kontenpunkt Rother Straße / Alte Rother Straße / Hembacher Weg weiterhin in einer ausreichenden und stabilen Leistungsfähigkeit gewährleistet ist.

Insgesamt konnte durch die gutachterlichen Betrachtungen festgestellt werden, dass die Leistungsfähigkeit des Kontenpunktes auch im Falle einer Spitzenbelastung des neuen Garten- und Zoofachmarktes und auch im Falle einer möglichen Erweiterung des vorhandenen Nettomarktes gewährleistet ist. Dabei ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Zusatzbelastungen selten mit der Spitzenstunde im Berufsverkehr auf der Rother Straße zusammentreffen. Bei den durchgeführten Betrachtungen wurden eventuelle Mitnahmeeffekte (ein Kunde kauft bei mehreren Einzelhändlern ein und es kommt somit zu einer Verringerung der Fahrten) sowie andere verringernde Effekte (bspw. Einkäufe durch Pendler und somit Wegfall separater „Einkaufsfahrten“) nicht berücksichtigt, so dass die Annahmen einem „worst-case-Szenario“ entsprechen würden.

Eine detaillierte Darlegung der untersuchten Varianten der Leistungsfähigkeitsuntersuchung kann dem Fachgutachten (Wolfram, 2017) sowie dem Aktenvermerk (Stand: 13.09.2017) zur Abstimmung der verkehrlichen Betrachtung und Bewertung entnommen werden.

Im Bebauungsplan wurden die gesamten zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei erfolgte keine differenzierte Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Geh- bzw. Radwegeflächen. Aufgrund der häufigeren Anpassungserfordernisse von Verkehrsflächen und deren genauen Abgrenzung stellt sich eine detaillierte Festsetzung in der Praxis häufig als wenig zielführend da und entsprechend wurde hierauf verzichtet.

Insgesamt wurden drei Ein- und Ausfahrtsbereiche in das Sonstige Sondergebiet festgesetzt. Außerhalb dieser festgesetzten Bereiche sind Zufahrten nicht zulässig.

Die geplante und bestehende Verkehrsführung wurde im Planblatt des Bebauungsplans für ein besseres Verständnis der vorgesehenen Änderungen als zeichnerischer Hinweis aufgenommen.

Stellplätze für KFZ-Fahrzeuge sind innerhalb der dafür vorgesehenen und festgesetzten Fläche sowie innerhalb der Baugrenze zulässig. Hinsichtlich Mindestanzahl und Gestaltung der Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach. Fahrradabstellplätze sind im gesamten Sondergebiet zulässig.

4.10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom** erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Netzes.

Die **Abfallentsorgung** wird durch die Stadt Schwabach oder den Vorhabenträger bzw. Betreiber des Marktes übernommen und sichergestellt.

Die Versorgung des Baugebiets mit **Trink- und Brauchwasser** ist durch die Erweiterung des bestehenden Netzes durch die eigene Wasserversorgung der Stadt sichergestellt.

Die Stadt Schwabach bzw. der Vorhabenträger wird sich zu gegebenem Planungs- bzw. Erschließungsstand mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch die Versickerungsfähigkeit des Plangebietes geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass eine **Versickerung** von Dach- und Oberflächenwasser unter Beachtung der Vorgaben der DWA A 138 im Plangebiet nur bedingt möglich ist. Die Herstellung von Sickermulden (bspw. zwischen den Parkplätzen) wären zwar grundsätzlich denkbar, wäre aber aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit und Aufnahmefähigkeit des Bodens (Kennwert: kf=1*10 -6 m/s) nur mit einem Notüberlauf zur Vorflut ausführbar. Ein Oberflächengewässer als Vorfluter steht hier nicht zur Verfügung. Neben diesen technischen Aspekten lehnt die Deutsche Bahn eine Versickerung in der Nähe der Bahnanlagen ab, da dem Bahnkörper kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Auch das Wasserwirtschaftsamt sieht eine Versickerung innerhalb der Stellplatzbereiche mit versickerungsfähigen Belägen kritisch, da hier dann eine Vorbehandlung des Wassers erforderlich wäre.

Aufgrund der angeführten Aspekte wird im Bebauungsplan keine Pflicht zur Versickerung von Regenwasser vorgesehen, da die vorhandenen Verhältnisse für eine umfangreiche Versickerung nicht geeignet sind. Dies schließt eine Versickerung im Gebiet jedoch auch nicht aus, so dass der Vorhabensträger bzw. Grundstückseigentümer für Teilbereiche eine Versickerung bei Erfüllung der erforderlichen technischen und wasserrechtlichen Aspekte vorsehen kann.

Für das Baugrundstück wurde im Zuge der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung ein Versiegelungsgrad für das Grundstück im Mittel von 60 % angenommen. Nach Bebauungsplan ist eine maximale Versiegelung des Baugrundstücks von ca. 82 % möglich. Infolgedessen ist eine komplette und direkte Einleitung des Niederschlagswassers des gesamten Baugrundstücks in die Kanalisation nicht möglich und eine Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen. Hierzu wurde auch ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Verbindliche Regelungen sind hier nicht erforderlich, da dies auf Ebene der Baugenehmigung ausreichend gefordert und abgehandelt werden kann. Technisch ist die Realisierung auf dem Baugrundstück auf verschiedenste Weisen möglich (bspw. die Rückhaltung des Dachniederschlagswassers unterhalb des Freiverkaufs mit einer teilweisen Nutzung des Wassers zur Bewässerung).

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte über den Anschluss an das vorhandene **Trennsystem** möglich.

Auf dem Baugrundstück wurde entlang der Rother Straße ein **Leitungsrecht** zugunsten der Stadt Schwabach festgesetzt. Dies ist erforderlich, da sich innerhalb dieser Fläche eine städtische Abwasseranlage befindet und eine Zugänglichkeit zur Anlage für die Stadt bzw. auszuführende Abteilungen / Behörden sichergestellt werden muss.

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von **Versorgungsleitungen** ausgeschlossen. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds.

Von zentraler Bedeutung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen ist ebenfalls die Abstimmung mit geplanten und vorhandenen Grünelementen (u.a. Bäume und Sträucher). Durch mögliche Leitungstrassen dürfen keine geplanten Baumstandorte beeinträchtigt oder verhindert werden. Weiterhin ist hier grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m

zwischen Leitung und Stamm vorzusehen. Im Falle einer Unterschreitung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Maßnahmen der Schutz des Wurzelwerkes sicherzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. Insgesamt soll durch diese Regelungen sichergestellt werden, dass die geplanten und vorhandenen Grünstrukturen realisiert werden und sich insbesondere dauerhaft und natürlich entwickeln können. Gerade bei der hohen Versiegelung auf dem Grundstück (82 %) ist der Schutz, die Entwicklung und die richtige technische Umsetzung der verbleibenden Grünstrukturen von zentraler Bedeutung.

4.11. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Dies bedeutet konkret, dass grundsätzlich jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm zurechenbaren Konflikte zu lösen hat und nicht unbewältigt lassen darf. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen (bspw. Wohnnutzungen) einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Richt- und Orientierungswerte beinhalten.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde hierbei unter Berücksichtigung des konkret geplanten Vorhabens (Bau eines Garten- und Zoofachmarktes) untersucht, ob durch das geplante Vorhaben, welches durch den Bebauungsplan zugelassen wird, erhebliche Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld entstehen. Die lärmtechnische Untersuchung erfolgte im Rahmen eines separaten Schallgutachtens (erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Berichtnr.: 13723.3, Stand: 27.02.2018). Aufbauend auf dieser schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung wurden dann in einem zweiten Bericht für das Sondergebiet zulässige Emissionskontingente für Gewerbegeräusche ermittelt (vgl. Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Nürnberg, Berichtnr.: 13723.2, Stand: 30.11.2017).

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung nach DIN 18005[1] und TA Lärm

Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung berücksichtigt sämtliche auftretende Immissionen (=Geräusche), die durch das geplante Vorhaben erzeugt werden. Dies umfasst vor dem Hintergrund der vorgesehenen Öffnungs- bzw. Arbeitszeiten von Montag bis Samstag von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr den Park- und Fahrverkehr der Kunden und Mitarbeiter, den Lieferverkehr sowie die Haustechnik. Die wesentlichen Immissionsorte, also schutzbedürftigen Nutzungen, welche vor übermäßigen Lärmbeeinträchtigungen zu bewahren sind, wurden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Technischer Umweltschutz der Stadt Schwabach) festgelegt. Dies umfasst die Tierarztpraxis südlich des Geltungsbereichs sowie die nördlich des Geltungsbereichs und der Rother Straße befindlichen Wohngebäude. Im Planblatt wurden die drei nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorte (IO Norden, IO Osten und IO Süden) als zeichnerischer Hinweis dargestellt.

Die Berechnungen des Schallgutachtens ergaben, dass der zu erwartende **Anlagenlärm** (Pkw- sowie Lkw-Fahrverkehr, Ladetätigkeiten sowie haustechnische Anlagen) des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Richtwerte (Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) an allen nächstgelegenen Immissionsorten (im Bereich Rother Straße, Alte Rother Straße sowie im Hembacher Weg) einhält bzw. deutlich unterschritten wird. Ebenso wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm erfüllt.

[1] Die DIN 18005 kann beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Schwabach , Albrecht-Achilles-Straße 6-8, 91126 Schwabach eingesehen werden oder über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Neben den Anlagengeräuschen wurden im Gutachten auch die **Verkehrsgeräuschimmissionen** betrachtet. Es wurde somit der vom Plangebiet sowie den damit verbundenen zusätzlichen Fahrverkehren im öffentlichen Straßenraum ausgehenden Verkehrsgeräuschimmissionen im Hinblick auf die bestehenden Immissionsorte untersucht. Dabei wurde zum einen der Prognosefall für das Jahr 2025 für die öffentlichen Verkehrswege ohne die zusätzlichen Mehrverkehre des Vorhabens und zum anderen der Prognosefall für das Jahr 2025 mit den Zusatzverkehren betrachtet.

Im Ergebnis zeigte sich bei dieser Betrachtung, dass bereits im Prognosefall für das Jahr 2025 (ohne Zusatzverkehre des Vorhabens) erhebliche Verkehrsgeräuschimmissionen auf die untersuchten Immissionsorte einwirken. So werden hier die Lärmsanierungsgrenzwerte von 70 dB(A) erreicht und um bis zu 4 dB(A) überschritten. In der Betrachtung des Prognosefalls mit dem geplantem Bauvorhaben und dem daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen im relevanten Tagzeitraum (eine Nutzung im Nachtzeitraum ist mit dem Vorhaben nicht verbunden) wurde ersichtlich, dass durch das Vorhaben an den maßgeblichen Immissionsorten mit einer Pegelerhöhung von bis zu 0,2 dB an den nächstgelegenen Aufenthaltsräumen zu rechnen ist.

Das Gutachten kommt vor dem Hintergrund dieser Berechnungsergebnisse zu dem Ergebnis, dass im Beurteilungszeitraum „tags“ eine weitergehende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes und gleichzeitig eine wesentliche Änderung der Lärmsituation (Erhöhung der Schallpegel um mindestens 2,1 dB) mit dem Betrieb des Vorhabens nicht gegeben ist. Infolgedessen sind organisatorische Maßnahmen im Sinne der Ziffer 7.4 der TA Lärm nicht erforderlich.

Eine wesentliche Frage bei der Planung von baulichen Maßnahmen an öffentlichen Verkehrswegen ist, ob es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV handelt. Im vorliegenden Falls ist zu bewerten, ob es sich bei der Erstellung der zusätzlichen Linksabbiegespur im Kreuzungsbereich auf der Rother Straße um einen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV handelt. Hierzu führt der Gutachter an, dass die Planung eines Abbiegestreifen, welcher eine Ummarkierung bzw. den Umbau der Verkehrsinsel umfasst, unter Berücksichtigung der VLärmSchR 97 (Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes) im Abschnitt 10.1 nicht in die Kategorie „erhebliche bauliche Eingriffe“ einzuordnen ist. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger (Staatliches Bauamt Nürnberg) wird diese Einschätzung auch von deren Seite geteilt und mit Schreiben vom 06.02.2018 bestätigt.

Da insgesamt durch das Vorhaben keine weitergehende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes und gleichzeitig keine wesentliche Änderung der Lärmsituation gegeben ist, sowie kein erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV vorliegt, sind weitere schalltechnische Prüfungen (bspw. Schallschutzmaßnahmen) nicht erforderlich.

An den relevanten Immissionsorten im Bereich des Hembacher Wegs berechnete das Gutachten 65-69 dB(A) als Höchstwerte im Tagzeitraum (6-22 Uhr). Diese vorhandene Belastung durch Verkehrsgeräuschimmissionen liegt deutlich unter den Lärmsanierungsgrenzwerten von 70 dB(A). Durch den zusätzlichen Verkehr, welcher durch das geplante Vorhaben erzeugt wird, sind hier Erhöhungen von bis zu 0,2 dB zu erwarten, welche aufgrund ihrer geringen Größe jedoch nicht wahrnehmbar und somit als unerheblich zu bewerten sind. Eine weitergehende Prüfung (bspw. von Schallschutzmaßnahmen) ist demnach nicht erforderlich.

Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Sonstigen Sondergebiet (Emissionskontingente nach DIN 45691)

Das Ziel aus Sicht des Lärmschutzes ist bei der Planung von Baugebieten insbesondere die Vermeidung möglicher Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des

Bebauungsplans. Die im Plangebiet zu erwartenden Geräusche dürfen somit keinen unzulässigen Lärm im Umfeld verursachen. Wie oben beschrieben verursacht die geplante Nutzung im Sondergebiet keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die relevanten Immissionsorte. Es sollen nun aber im Bebauungsplan Festsetzungen vorgesehen werden, durch welche auch bei zukünftigen Nutzungsänderungen oder Vorhabensanpassungen der Lärmschutz für die relevanten schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld (insbesondere Wohnnutzungen im Norden) sichergestellt werden kann.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Lärmschutz durch die Festlegung von s.g. Schallemissionskontingenten für das Sondergebiet sichergestellt. Grundsätzlich geht es bei der Festlegung von Emissionskontingenten darum, einer Fläche und somit auch der dort vorhandenen Nutzung eine Lärmbeschränkung in Form einer maximalen Größe zuzuordnen. Solange die Schallemissionen, also der von der Fläche / Nutzung ausgehende Lärm, den festgesetzten Wert nicht überschreitet, ist sichergestellt, dass an allen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs schädliche Schalleinwirkungen vermieden werden können.

Diese Regelungen des Bebauungsplans werden dann in nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt und sind hier als Bemessungsgrundlage für die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ausschlaggebend. Durch die festgesetzte Maximalgröße (Emissionskontingent) kann für jede Anlage oder jeden Betrieb dann ein jeweiliger Lärmanteil, welcher von diesen Nutzungen ausgehen darf, berechnet werden.

Die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen, welche die Grundlage für die Festsetzung der Schallemissionskontingente bildet, erfolgten durch das „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH“, Nürnberg, Berichtnr.: 13723.2, Stand: 30.11.2017. Das Gutachten, welches die Darlegung der relevanten Immissionsorte und der Anforderungen, der Berechnungsvoraussetzungen und -ergebnisse sowie der abschließenden Zusammenfassung umfasst, ist Bestandteil des Anhangs dieser Begründung zum Bebauungsplan VEP S-VIII-16. Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wird das Berechnungsverfahren der DIN 45691[2] „Geräuschkontingentierung“ herangezogen.

Durch die berechneten und festgesetzten Schallemissionskontingente ist für das Sondergebiet im Beurteilungszeitraum „tags“ (6.00 bis 22.00 Uhr) eine weitgehend uneingeschränkte betriebliche Nutzung möglich. Um die Anforderungen für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) einzuhalten, wird empfohlen bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung der Geräuschquellen (z.B. technische Anlagen, Anlieferzonen, Lüftungsöffnungen) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden zu nutzen. Da mögliche Einschränkungen erst konkretisiert werden können, wenn die genaue Nutzungsintensität feststeht, ergeben sich die individuellen und tatsächlich erforderlichen Einschränkungen erst im Rahmen der Genehmigung (Bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung). Durch die Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten ergeben sich Spielräume für eine erhöhte Geräuschabstrahlung in nördliche, östliche und südliche Richtung.

Vom Gutachter wurde empfohlen die Anlieferzonen frühzeitig genauer zu planen, um eventuelle Lärmbelastungen im Nachtzeitraum ausschließen zu können. Da für das konkret geplante Vorhaben Anlieferungen im kritischeren Nachzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht erforderlich sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet Anlieferungen in diesem Zeitraum nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung kann der lauteste Anlagenlärm, welcher im Nachtzeitraum anfallen könnte, ausgeschlossen werden, so dass eine verbesserte Schutzsituation für das Umfeld erreicht werden kann. Diese einschränkende Festsetzung ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich, da die Gemeinde im Sinne des § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist.

[2] Die DIN 45691 kann beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Schwabach , Albrecht-Achilles-Straße 6-8, 91126 Schwabach eingesehen werden oder über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Emissionskontingente für das Sondergebiet sowie durch den Ausschluss von Anlieferungen im Nachtzeitraum sichergestellt, dass von dem geplanten Vorhaben keine erhebliche Lärmbelastung auf die umliegende Wohnbebauung und sonstige relevante schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeht.

4.12. Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen sowie die zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume dienen der Eingrünung des Marktes und der Parkplatzbereiche sowie der Einbindung in die Umgebung. Aus diesem Grund sind die festgesetzten Pflanzflächen sowie die sonstigen nicht versiegelten Bereiche mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden/Wildstauden zu bepflanzen. Ziel ist dabei grundsätzlich eine extensive und naturnahe Bepflanzung zu erreichen. Für die zu pflanzenden Stauden/Wildstauen sind bspw. das kleine Habichtskraut, Färberkamille, Rosen-Malve, Hohe Gold-Garbe, großer Engelwurz oder honrtragende Wolfsmlich vorzusehen.

Entlang der Alten Rother Straße und der Rother Straße tragen eine Baumreihe aus Großbäumen mit einer Unterpflanzung aus Stauden, Gräsern und Sommerblumen zur Aufwertung des Straßenraumes und zur Eingrünung des Marktes und des Parkplatzes bei. Abgerundet wird die Eingrünung im Nordwesten durch die lineare Pflanzung von kleinkronigen Bäumen und Sträucher, die gleichzeitig die Bahnlinie optisch abschirmt. Der Parkplatz selbst wird mit großkronigen Bäumen überstellt, was diesen gestalterisch aufwertet und gliedert. Bei den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen östlich der Alten Rother Straße handelt es sich um schützenswertes Biotop (Nr. 283) aus Linden.

Als Minderungsmaßnahme für die recht hohe Versiegelung im Plangebiet wurde für die Ostseite des Hauptgebäudes (entlang der Alten Rother Straße) eine verpflichtende Fassadenbegrünung für überwiegend geschlossene Fassadenteile aufgenommen. Ausgenommen von einer Fassadenbegrünung sind somit Tür- und Fensterbereiche sowie Werbeflächen. Für die Breite der Begrünung wurde eine Mindestbreite vorgesehen, so dass eine gewisse Mindestqualität gewährleistet ist.

Die Flächen im Südwesten entlang der Bahnlinie und südlich des Fachmarktes werden im Rahmen der erforderlichen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, gestaltet und dauerhaft mit einem Zaun gegen unbeabsichtigtes Betreten abgesichert. Damit wird ein Teil des Zauneidechsenhabitats dauerhaft erhalten werden. Die Gestaltung mit Stein-, Totholz- und Sandhaufen sowie lückig geschichteten Platten auf unversiegeltem Untergrund dient als Ausgleich für die im Kernhabitat der Zauneidechse verlorengehenden Flächen.

4.13. Artenschutzrechtliche Anforderungen

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde im Dezember 2016 (ifanos; 23.12.2016) das Habitatpotenzial für geschützte Arten abgeschätzt. Evtl. vorhandene Gehölze und Gebäude wurden auf Besiedelungsspuren geschützter Arten kontrolliert und ggf. geeignete Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen oder die Notwendigkeit vertiefter Erfassungen aufgezeigt. Dadurch konnte ein Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden. Im Ergebnis hieraus wurden mögliche Habitatstrukturen für Zauneidechsen, Nachtkerzenschwärmer und Vogelarten aus der Gilde der Gebüsch-, Baum- und Bodenbrüter festgestellt. In der Vorprüfung ergab sich somit die Erforderlichkeit für eine weitergehende und vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung.

Aufbauend auf die Vorprüfung wurde dann eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (ifanos; 26.08.2017) durchgeführt. Im Rahmen dieser wurden die Wirkungen des geplanten Vorhabens (baubedingte Wirkfaktoren/-prozesse, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse) sowie die Betroffenheit der Arten (Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) dargelegten. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vorkommen. Bezüglich der

Tierarten wurde festgestellt, dass für Säugetiere keine relevanten Gehölz- und Habitatstrukturen vorhanden sind. Ebenso wurden keine Arten aus der Artengruppe der Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln festgestellt. Auch Habitatstrukturen für Gebäude- und Höhlenbrüter sind im Prüfraum nicht vorhanden. Prüfarten aus der Gilde der Gebüsch-, Baum- und Bodenbrüter kommen in der untersuchten Fläche vor. Für die im Vorhabenbereich vorkommenden Freibrüter Mönchsgrasmücke, Amsel, Girlitz und Fitis, sind geeignete Brutmöglichkeiten vorhanden. Bedeutung kommt der Fläche als Nahrungshabitat auch für weitere Vogelarten wie Haussperling, Stieglitz, Kohlmeise und Blaumeise zu. Es handelt sich dabei um Arten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird („Allerweltsarten“, Wirkungsempfindlichkeit Kriterium "E", s. Anhang). Diese Arten brauchen der saP nicht unterzogen werden, da eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Baubedingte Tötungen von Individuen der Vogelarten oder die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern können durch die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vogelarten vermieden werden. Für die Vögel bedeutet die neue Bebauung einen Verlust an Nahrungsflächen. Im Umfeld sind allerdings noch weitere Möglichkeiten zur Nahrungssuche vorhanden, so dass der Verlust durch naturnahe Gestaltung der verbleibenden Freiflächen ausgeglichen werden kann.

Potentiell vorkommende Reptilien des Anhangs IV wurden hinsichtlich ihrer Schädigung oder der Zerstörung ihres Habitats durch das Bauvorhaben geprüft. Für das Untersuchungsgebiet wurde die Zauneidechse, als besonders geschützte Art, nachgewiesen. Die Fundpunkte liegen ausschließlich in einem ca. 5 m breiten Streifen am westlichen Rand des Vorhabenbereichs an das Bahngelände angrenzend. Dieses Kernhabitat ist als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für einen kleinen Zauneidechsenbestand zu werten. Auf der Restfläche wurden während der schleifenförmigen Transektbegehungen keine Zauneidechsen beobachtet. Durch das Vorhaben sind Habitats- und Flächenverluste für die Zauneidechse zu erwarten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird jedoch als mittel bis schlecht beurteilt. Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang zu wahren und artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden wurden konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird das Schädigungs- und Störungsverbot im Sinne des BNatschG erfüllt, so dass die verschiedenen konfliktvermeidenden Maßnahmen (teilweiser Erhalt und Pflege des nachgewiesenen Kernhabitats und Einhaltung von Zeiträumen zur Baufeldfreimachung und von Winterschutzzeiten) und CEF[3]-Maßnahmen (Ausgleich für die im Kernhabitat verlorengehenden Flächen durch Optimierungsmaßnahmen) erforderlich werden. Das Tötungs- und Verletzungsverbot wird bei Einhaltung von konfliktvermeidenden Maßnahmen (Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen in bestimmten Zeiträumen sowie Einhaltung von Winterschutzzeiten) nicht erfüllt.

Da für die Zauneidechse die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 BNatSchG erfüllt wird, ist für das geplante Vorhaben eine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Der Gutachter sieht die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme als gegeben an, da durch die festzusetzenden kompensatorischen Maßnahmen der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Anderweitige zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtliche geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.

[3] CEF-Maßnahmen = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

Über die Zulässigkeit einer entsprechenden Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG muss die Regierung von Mittelfranken als Höhere Naturschutzbehörde entscheiden. Ein entsprechender Antrag für eine Ausnahme wurde im August 2017 durch den Vorhabenträger gestellt und mit Bescheid vom 01.09.2017 erteilt. Der Bescheid führt dabei an, dass die artenschutzrechtliche Ausnahme unter der Auflage erteilt wird, dass die in der saP angeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt werden. Darüber hinaus sieht der Bescheid als Auflage verpflichtend eine ökologische Bauaufsicht mit Berichtspflicht an die Behörden vor. Da dieser Aspekt bereits als Auflage des Bescheids eine rechtliche Wirkung entfaltet, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan hierzu nicht erforderlich.

Nach Vorgabe der saP und entsprechend der Auflagen des Ausnahmebescheids der Regierung von Mittelfranken wurden die Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen, welche in der saP (Nr. 3.1 und 3.2 bzw. Seiten 4-6) angeführt werden, im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Als Vermeidungsmaßnahme sind 348 m² des bestehenden Kernhabitats zu erhalten. Diese Fläche ist soweit möglich ab der Baufeldräumung zum Schutz vor bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen dauerhaft abzuzäunen. Innerhalb der Winterschutzzeiten (01.11. bis 30.03.) muss dabei jährlich ein Rückschnitt des Gehölzaufwuchses erfolgen. Der entsprechende Bereich wurde im Planblatt des Bebauungsplans als private Grünfläche festgesetzt und weiterhin (überlagernd) mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft belegt.

Zum Ausgleich der verlorengehenden Flächen im Kernhabitat ist südlich des Sondergebietes als CEF-Maßnahme eine neue Habitatfläche vorzusehen und zu optimieren. Die Anlage dieser Fläche muss vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgt sein. Als Optimierungsmaßnahmen sind in diesem neuen Habität zwei Steinhaufen, ein Totholzhaufen zwischen den Steinhaufen, ein Sandhaufen in sonnenexponierter Lage am südlichen Rand sowie lückig geschichtete Platten und Bretter auf unversiegeltem, lockeren Untergrund vorzusehen.

Insgesamt wurden die artenschutzrechtlichen Anforderungen im Zuge des hiesigen Bebauungsplanverfahrens detailliert entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Regelungen geprüft und durch verbindliche Festsetzungen geeignete Maßnahmen vorgesehen, welche einen günstigen Erhaltungszustand der betroffenen Population wahrt. Die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde bereits erteilt, so dass das geplante Vorhaben, unter Umsetzung der verbindlich festgesetzten Maßnahmen, aus Sicht des Artenschutzes zulässig ist.

4.14. Nachrichtliche Übernahmen

Durch das Plangebiet verlaufen zwei **Entwässerungsleitungen** der Deutschen Bahn AG. Diese dürfen grundsätzlich nicht durch Hochbauten überbaut werden, so dass hierdurch Einschränkungen für die geplante Bebauung ergeben können. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Verlegung der nördlicheren Leitung erforderlich, wobei hier durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der DB AG die genaue Lage und Nutzung des Kanals ermittelt wird. Eventuell sind eine Nutzung und somit ein weiterer Bestand der Leitung nicht erforderlich, so dass sich eine Verlegung dieses erübrigen würde. In den Bebauungsplan wurden der grobe und bisher bekannte Verlauf der Kanäle nachrichtlich aufgenommen und somit der mögliche Konflikt aufgezeigt. Die detaillierte Lösung kann im Bebauungsplan jedoch nicht erfolgen und ist in den nachfolgenden Planungen Verfahren vorzusehen. Der Kanal kann theoretisch in seiner Lage beibehalten werden, wenn eine zukünftige Nutzung nicht erforderlich ist oder die Hochbauplanung keine Überbauung vorsieht. Im Falle einer Überbauung wäre aber eine Umverlegung des Kanals weiter in den Süden grundsätzlich möglich und mit dem Bebauungsplan vereinbar.

Neben den Entwässerungsleitungen grenzen im Westen auch verschiedene **Oberleitungsmasten** der DB AG an das Plangebiet an. Diese weisen einen 5 m-Schutzstreifen auf, innerhalb dessen verschiedene Anforderungen zu erfüllen sind. Zur Sicherung der Standsicherheit der Masten dürfen hier im Druckbereich der Masten keine Veränderungen der Bodenverhältnisse stattfinden. Weiterhin dürfen innerhalb des Schutzbereiches grundsätzlich keine An-oder Abgrabungen erfolgen. Eine Unterschreitung des Abstandes ist jedoch möglich, wenn ein statischer Nachweis für den betroffenen Mast vorgelegt wird. Das geplante Vorhaben liegt mit dem Hauptgebäude innerhalb des Schutzbereiches eines Mastes, so dass hier ein Nachweis zu erbringen ist. Da im vorliegenden Fall jedoch keine Unterkellerung oder ähnliches geplant ist, ist die geplante Bebauung auch innerhalb des Schutzbereiches grundsätzlich möglich. Der Bebauungsplan zeigt somit auch hier die konkreten und möglichen Konflikte auf. Die detaillierte Lösung kann aber auch hier nur im Zuge der nachfolgenden Detailplanungen und Verfahren erfolgen.

Im Nordwesten des SO verläuft eine **TK-Anlage** der Deutschen Bahn durch das SO. Diese wurde ebenfalls nachrichtlich aufgenommen. Die genaue Lage dieser Anlage ist jedoch nicht bekannt und muss im Zuge der weiterführenden Planungen ermittelt werden. Im vorliegenden Fall ist hier jedoch keine Überbauung durch Gebäude vorgesehen oder zulässig, so dass hier lediglich die vorgesehene Bepflanzung auf die vorhandene Anlage abzustimmen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bereich des Sonstigen Sondergebietes noch Flächen vorhanden, welche noch nicht von ihren Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Ohne eine entsprechende Freistellung kann eine Rechtskraft des Bebauungsplans jedoch nicht erreicht werden, da eine Überplanung dieser Flächen im Zuge der Bauleitplanung nicht möglich ist und im vorliegenden Fall nicht widmungskonform wäre. Diese Freistellung muss von Seiten des Vorhabenträgers frühzeitige angestrebt werden.

4.15. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wird im sogenannten Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen zu vorliegender Bebauungsplanänderung erübrigt sich somit.

4.16. Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von zusätzlich weniger als 20.000 m² kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.

5. Das Plangebiet in Zahlen

Sondergebiet (SO)	14.061 m²	62 %
Öffentliche Verkehrsfläche	8.220 m²	36 %
Öffentliche Grünfläche	513 m²	2 %
Gesamfläche Geltungsbereich	**22.794 m²**	**100,00 %**

6. Anlagen

6.1. Aktenvermerk zum Scopingtermin vom 06.12.2016 (Stand: 20.01.2017)

6.2. Aktenvermerk zur Abstimmung der verkehrlichen Betrachtung und Bewertung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 14.08.2017 (Stand: 13.09.2017)

6.3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG (Planungsbüro Vogelsang, Thiele LandschaftsArchitekten GmbH; Stand: 20.12.2017)

6.4. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ifanos Landschaftsökologie; Stand: 23.12.2016)

6.5. Artenschutzrechtliche Prüfung (ifanos Landschaftsökologie; Stand: 26.08.2017)

6.6. Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Dehner Gartenfachmarktes in Schwabach (SK Standort & Kommune Beratungs GmbH; Stand: 31.07.2017)

6.7. Untersuchung zur Einrichtung einer Linksabbiegespur B2 / Alte Rother Straße (Ingenieurbüro G.Wolffram; Stand: 09.08.2017)

6.8. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und TA Lärm (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik; Stand: 27.02.2018)

6.9. Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente für Gewerbegeräusche gemäß DIN 46591 (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik; Stand: 30.11.2017)

Nürnberg, 27.02.2018
Bearbeitet: Dipl.-Ing. Tobias Altmann; Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt bdla Christoph Benoist
in Zusammenarbeit mit der Stadt Schwabach