STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

Die **Stadt Schwabach** erlässt als Satzung auf Grund

BauGB	des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
BauNVO	der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3706), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
BayBO insbesondere Art. 81	der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
BayGO insbesondere Art. 23, 24	der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
BNatSchG insbesondere §§ 13-19	des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
BayNatSchG insbesondere Art. 1, 4, 8,11	des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl S.82) in Kraft getreten am 01.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S.686).
UVPG insbesondere § 7, 50	des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetztes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.10.1981 (BayRSV S. 731), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl.S.408)

folgenden

BEBAUUNGSPLAN S-116-17

WOHNBEBAUUNG ZWISCHEN FRANZ-PETER-SEIFERT-STRAßE UND NÖRDLINGER STRAßE

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-116-17 umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Schwabach: Fl.Nr. 1130/1, ein Teil der Erschließungsfläche Fl.Nr. 1126/6 nördlich der Nördlinger Straße und ein Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1134/1 auf dem sich die Planstraße als Zufahrt zum Gebiet befindet (s. Planblatt).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die mit **WA1 und WA2** gekennzeichneten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) ausgeschlossen.

1.3 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Auf der nordwestlichen Teilfläche der Fl.Nr. 1130/1 ist eine ca. 300 m² großer öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i V. m. §16 Abs. 2 BauNVO i.V. m § 19 BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im § 17 BauNVO maximalen zulässigen Grundflächenzahlen für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

2.2 Die zulässige Grundfläche kann mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die maximale zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt 2 Wohneinheiten.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, Art. 6 Abs. 5, Satz 3 BayBO, § 23 BauNVO))

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Bemessung der Abstandsflächentiefe ist Art. 6 Abs. 5, Satz 1 BayBO anzuwenden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz (1) BayBO).

2.5 Bezugshöhen (§ 9 Abs.1 BauGB, §16 Abs.2 und § 18 BauNVO)

Die Bezugshöhen für die Höhenfestsetzungen (BH) auf den Grundstücken sind in Meter über NN (Normallnull) angegeben und sind dem Planblatt zu entnehmen. Die Bezugshöhe wird von der Mitte der jeweiligen Fassade senkrecht zur im Planblatt eingetragenen Baugrenze gemessen. Zwischen den Bezugspunkten ist die Höhe linear zu interpolieren.

2.6 Wandhöhen (§ 9 Abs.1 und Abs. 3 BauGB, §16 Abs.2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2.6.1 Die maximale Wandhöhe (WHmax) wird gemessen zwischen der festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt *der* Erschließungsstraße/ -weg zugewandten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite in Gebäudemitte:

2.6.2 Die maximale Wandhöhe (WHmax), die sich auf die im Planblatt angegebenen Bezugshöhen beziehen, beträgt im gesamten Geltungsbereich 6,50 m

2.6.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 0,30 m über oder unter der festgelegten Bezugshöhe liegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m § 22 BauNVO**)**

3.1 Im gesamten Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise, wie offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m pro Gesamtbaukörper. Angebaute untergeordnete Bauteile und Nebengebäude (wie z.B. Garagen) sind nicht anzurechnen.
Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten.

3.2 Im **WA1** sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Im **WA2** sind nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i V. mit § 14 BauNVO)

4.1 Unter Berücksichtigung des § 4.2 sind die o. g. Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Im Vorgartenbereichen entlang der Erschließungsstraße, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze in der kompletten Grundstücksbreite, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Mülltonnenstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten. Dabei sind gestalterische Festsetzungen gem. § II.5 zu berücksichtigen.

4.3 Für die o.g. Nebenanlagen, die außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, gilt die Größenbeschränkung bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m^2.

5. Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 Abs.6 BauNVO)

5.1 Notwendige Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind nach Art. 47 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung) nachzuweisen.

5.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder dafür festgesetzten Flächen für die Garagen zulässig.

5.3 Garagen ohne Stauraum entlang der Straßenbegrenzungslinie sind, auch mit automatischem Tor nicht zulässig.

5.4 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie in der kompletten Grundstücksbreite) in **WA1** sind Stellplätze auf max. 50% der Vorgartenfläche zulässig.

6. Höhenlage

Mauern einschließlich Stützmauern im Sinne Art. 57 BayBO entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze (zur bestehenden Wohnbebauung) sind unzulässig.

7. Lärmschutzanlage

Die festgesetzte Lärmschutzanlage (bestehend aus einem Wall und einer Lärmschutzwand) ist innerhalb des 20 m breiten Streifen der Bauverbotszone entlang der Nördlinger Straße (Bundesstraße) und nördlich des festgesetzten Fuß- und Radweges Fl.Nr. 1126/6 zu errichten (s. auch Punkt V).

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 Abs. 2 BayBO)

1. Dächer / Dachgauben

1.1. Für die Hauptgebäude sind gemäß dem Planblatt:

- Satteldächer (im Planblatt mit **SD** gekennzeichnet) in WA1 und WA2 mit einer Dachneigung zwischen 25° - 45°.
- Zeltdächer (im Planblatt mit **ZD** gekennzeichnet) nur im WA1 mit einer Dachneigung bis max. 25°.

zulässig.

1.2. Die Dächer der zusammenhängenden Doppelhaushälften im WA2 sind mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten.

1.3. Abweichend zu den Festsetzungen 1.1 können untergeordnete Anbauten oder Erweiterungen der Hauptgebäude auch mit Flachdach ausgeführt werden.

1.4. Die im Planblatt eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

1.5. Dachaufbauten sind nur bei Satteldachform zulässig, dabei gilt:

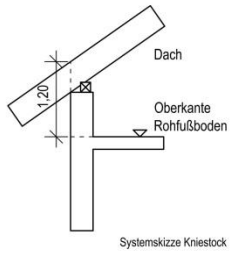
→ Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

→ Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

→ Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand und zum First einen Abstand von mind. 1,00 m (senkrecht gemessen) einhalten.

→ Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form aufweisen und sind mindesten 0,30 m von der Außenkante der Außenwand zurückzusetzen.

1.6. Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, max. 1,20 m betragen.



Systemskizze Kniestock

1.7. Die Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,30 m und an den Traufen maximal 0,60 m betragen (waagerecht gemessen).

1.8. Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckungsmaterialen der Hauptgebäude sind nur einfarbige Dachziegel oder ziegelförmige Dachsteine in roten, braunen, grauen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten.

1.9. Dachflächen an einander gebauter Hauptgebäude sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen bzw. aufeinander abzustimmen.

2. Garagen, Carports und Nebenanlagen

2.1 Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer bis maximal 10 Grad oder Satteldächer (mit einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung) zulässig.

2.2 Flachdächer der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Private Stellplätze sind soweit der Unbedenklichkeit im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 nichts entgegensteht, wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Trennfugenpflaster).

3. Solar- und Photovoltaikanlagen

3.1 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen allgemein zulässig. Auf dem Hauptgebäude sind aufgesetzte Anlagen mit von der Dachfläche abweichender Neigung nur dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

3.2 Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden sind allgemein zulässig, wenn sie in die Fassade integriert sind.

3.3 Auf Garagen und Carports sind Solar- und Photovoltaikanlagenanlagen allgemein zulässig, sie müssen mindestens 1,00 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein und dürfen die Attikahöhe um maximal 0,50 m nicht überschreiten.

4. Grundstückseinfriedungen

4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich offene Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzaun, Lattenzaun) bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

4.2 Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unter 3 m Tiefe sind nicht einzufrieden.

4.3 Grundstückseinfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos auszuführen.

5. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter (Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. zu begrünen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

6. Führungen von Versorgungsanlagen- und leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Leitungen (z.B. Fernmeldeanlagen, Telekommunikation, Kabelfernsehen, Strom) sind unterirdisch zu verlegen.

7. Funk- und Sendeanlagen (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Für überörtliche Versorgung sind Funk- und Sendeanlagen einschließlich der Masten nicht zulässig.

8. Wärmepumpen

Wärmepumpen sind mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

9. Werbeanlagen

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 466 unzulässig.
Für den Geltungsbereich der Planung gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach in jeweils gültiger Fassung.

III. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

1. Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sind nicht zu versiegeln und gärtnerisch anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/ Hecken zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (siehe Anlage 1).

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken sind spätestens nach Fertigstellung des Hauptbaus in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Für Grundstücke, die größer als 250 m² sind, gilt: Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger einheimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen Kronentrauf von mind. 2.0 m haben. Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen.

2. Anpflanzungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume als stadtklimaverträgliche großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.
Für jeden Baumstandort in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Pflanzfläche von mindestens 15 m² zu gewährleisten. Die Baumpflanzenarten können aus beiliegender Auswahlliste entnommen werden (s. Anlage 1).

3. Anpflanzungen auf den AUSGLEICHSFLÄCHEN mit vorgeschriebenen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (s. Anlage 2 -Maßnahmenplan 1)

Am Westrand des Planungsgebietes (Fl.Nr. 1130/1, Gemarkung Schwabach) ist eine ca. 873 m² große öffentliche Grünfläche als Maßnahmenfläche zur Entwicklung heimi-

scher standortgerechter Hecken und Säume festgesetzt. Es werden auf der Fläche insgesamt 175 Wertepunkte erbracht.

3.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der nördlichen Abgrenzung der Planstraße auf der Fl.Nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach (s. Anlage 3 -Maßnahmenplan 2)

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach ist eine ca. 216 m^2 große öffentliche Grünfläche als Maßnahmenfläche zur Entwicklung heimischen, standortgerechten Hecken und Säume festgesetzt. Es werden auf der Fläche insgesamt 23 Wertepunkte erbracht.

Die Maßnahmen auf den beiden Flächen sind zeitgleich mit der Bebauung durchzuführen.

4. ZUORDNUNG VON ÖKOLOGISCHEN KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHS ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Externe Ausgleichsfläche 1

Das Grundstück Fl.Nr. 651, Gemarkung Penzendorf mit einer Flächengröße von 4.360 m^2 ist als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches diesem Bebauungsplan fest zugeordnet (s. Planblatt).
Auf den externen ökologischen Kompensationsflächen werden 1.308 Wertpunkte erbracht. Die Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Externe Ausgleichsfläche 2

Das Grundstück Fl.Nr. 451, Gemarkung Bronnamberg, Teilfläche 3.000 m² ist als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches diesem Bebauungsplan festzugeordnet (s. Planblatt).
Auf den externen ökologischen Kompensationsflächen werden 900 Wertpunkte erbracht. Die detaillierte Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan ist der Anlage 5 zu entnehmen.

IV. UMWELTSCHUTZ

1. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB*)*

Das Lärmschutzgutachten des Ing. Büro Sorge vom 20.12.2019 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes (Anlage 1 zur Begründung).

Zur Abwehr von Verkehrslärmimmissionen, die von der Nördlinger Straße ausgehen, sind aktive und passive Schallschutzvorkehrungen vorzusehen.

1.1. Aktiver Schallschutz

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 3 m hohe Schallschutzanlage bestehend aus 1,50 m Geländeraufschüttung und darauf installierter 1,50 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt (s. Planblatt). In südöstlichen Ecke des Plangebietes ist nördlich des festgesetzten Fußweges eine 3 m hohe Schallschutzwand festgesetzt.

Die Lärmschutzwand ist beidseitig schallabsorbierend entsprechend dem Vorgaben des o.g. Lärmschutzgutachtens herzustellen. Zwischen der Lärmschutzwand und dem südlich des Planungsgebietes verlaufenden öffentlichen Rad- und Fußweges ist ein Abstand von 2 m vorgeschrieben.

Die Aufnahme der Wohnnutzung im räumlichen Geltungsbereich ist erst nach Fertigstellung der o.g. aktiven Lärmschutzmaßnahmen zulässig.

1.2. Passiver Schallschutz

Zur Abwehr von Verkehrslärmimmissionen der Nördlinger Straße sind die mit Lärmschutzzeichen gekennzeichneten Bereichen bauliche Maßnahmen vorzusehen.
Für Schlafräume der dort geplanten Wohngebäude sind fensterunabhängigen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster zu lärmabgewandten Seiten vorgesehen sind. Der Schallschutznachweis ist gemäß DIN 4109 (aktuelle Ausgabe) zu führen.

Bauwillige werden darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteile im Rahmen des Genehmigungs- oder Anzeigeverfahrens seitens des Antragstellers nachzuweisen ist. Grundlage der Bemessung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel. Hierfür sind die im o.g. Lärmschutzgutachten aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Baubeschränkungen Bundesstraße B 466

Nördlich der Nördlinger Straße gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind) ein Bauverbot bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. In diesem Bereich unterliegen Bauvorhaben der Zustimmung bzw. Genehmigung der Obersten Landesstraßenbaubehörde (Staatliches Bauamt Nürnberg).

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von dem Planungsgebiet zur Bundesstraße B 466 sind nicht zulässig.
Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,50 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.

VI. HINWEISE

1. Genehmigungspflicht entlang der Bundesfernstraße B 466 (§ 9 FStrG)

Die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 466 gilt beidseitig in einer Breite von 20 m (gemessen ab der Fahrbahnaußenkante). In diesem Bereich sind bauliche Anlagen mit Ausnahme der festgesetzten Lärmschutzanlage unzulässig (s. § I.7). Ausnahmen können durch das Staatliche Bauamt Nürnberg auf Antrag ausschließlich für Einfriedungen entlang des Pflanzstreifen in Aussicht gestellt werden.

2. Artenschutz

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu verhindern, gilt Folgendes:

Die Baum- und Gehölzbeseitigungen innerhalb des Planungsgebietes dürfen ausschließlich **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) erfolgen. Für den Fall, dass Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogelschutzzeit **zwischen März und September** erfolgen sollen, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Dazu muss unmittelbar vor der Maßnahme durch einen Sachverständigen geprüft werden, ob auf der Fläche Brutvögel vorkommen. Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.

3. Abführung von Oberflächenwasser

3.1 Die Entwässerung erfolgt in einem Mischsystem. Es ist der § 10 Abs. 1 der städtischen Entwässerungssatzung (in der jeweils aktuellen Fassung) anzuwenden.
Gemäß der Kanalnetzberechnung beträgt der zulässige Abflussbeiwert psi = 0,45.
Bei Überschreitung dieses Wertes sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig.
Diese sind nach den anerkannten Regel der Technik (DWA Vorschrift und Merkblätter) zu dimensionieren. Der Nachweis hierfür und die detaillierte Entwässerungsplanung ist mit den Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsunterlagen im Rahmen der gesonderten Entwässerungsgenehmigung vorzulegen.

3.2 Nach Aufforderung der Stadt Schwabach ist eine hydraulische Bemessung der Leitung bis zu öffentlichen Kanal vorzulegen.

3.3 Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

3.4 Eine offenporige, wasserdurchlässige Befestigung der Bodenbeläge von Zufahrten zu Garagen, der Verkehrsflächen in den Garagenhöfen, Carports sowie von Stellplätzen wird empfohlen und ist im jeweiligen Entwässerungsantrag anzuzeigen.

3.5 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und die mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen.

4. Errichtung von Zisternen (Grauwassernutzungsanlagen)

Die Erstellung von Zisternen und sogenannten Grauwassernutzungsanlagen sind nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, Dienstgebäude Schwabach, Regelsbacher Straße 9) anzeigepflichtig. Dabei haben sie den Anlagen der DIN 1988 bzw. EN 1717 zu entsprechen und sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln auszuführen.
Zisternen ohne hydraulische Einbauten zur Sicherstellung eines Rückhaltevolumens werden als Rückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

Gartenteiche werden als Rückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

5. Bodendenkmäler

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Nürnberg – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Schwabach.
Auf Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

6. Baumpflanzungen

Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten (2 m zu den Nachbargrenzen, 4 m zu den landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken).

7. Mutterboden

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, sodass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederverwendet werden kann. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, sachgerecht zu lagern und, soweit wie möglich sind Unter- und Oberboden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder lagenweise direkt auf dem Baugrundstück aufzubringen.
Verdichtete Böden sind zu renaturieren, Materialreste des Bauvorgangs zu beseitigen. Die natürliche Bodenstruktur der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbauten privaten ist zu erhalten.
Es wird empfohlen auf Düngung und Unkrautvernichtungsmittel der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen zu verzichten.

8. Schutzabstände zur Versorgungsleitungen

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Grünelemente abzustimmen. Zwischen den Versorgungsleitungen und Grünelementen ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen. Die technischen Vorschriften bezüglich der Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen sind dabei zu beachten.

9. Nutzung von Solarenergie

Es wird empfohlen, Photovoltaikanlagen zur Elektromobilitätsnutzung zu errichten.

10. Weitere Satzungen und Verordnungen der Stadt Schwabach

Es wird darauf hingewiesen, dass über den Bebauungsplan hinaus andere Satzungen oder Verordnungen der Stadt Schwabach zu beachten sind u.a. Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen (GaStS), Werbeanlagensatzung (WAS) Entwässerungssatzung (EWS), Baumschutzverordnung (BaumSchV) in der jeweils aktuellen Fassung.

VII. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan S-116-17 mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Hinweis

Sämtliche in diesen textlichen Festsetzungen zitierten Rechtsnormen können zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen während der Öffnungszeiten im Referat für Stadtplanung und Bauwesen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, I. OG, Zimmer 122, einsehen werden.

Schwabach, in der Fassung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
– S t a d t –

Peter Reiß
Oberbürgermeister R. 4 A. 41

Anlagen:

1. Anlage zur § III- Grünordnung- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG

2. Anlage zum TEIL III. Grüngestaltung – Maßnahmenplan 1

3. Anlage zum TEIL III. Grüngestaltung – Maßnahmenplan 2

4. Anlage zur Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) - Fl.Nr. 651, Gemarkung Schwabach

5. Anlage zur Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

ANLAGE 1

ZUM TEIL III. GRÜNORDNUNG

- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG –

Vorrangig sollten heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind auch Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

❖ Kennzeichnung als giftige Pflanze: vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und –tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt.

Folgende Arten werden empfohlen:

a) Großkronige Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Hängebirke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Baumhasel	Corylus colurna
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia und `Brouwers`
Speierling	Sorbus domestica

c) Obstbäume

Aprikose	Armenia vulgaris
Echte Quitte	Cydonia Oblonga
Kultur-Apfel	Malus domestica
Pfirsich	Persica Vulgaris
Kirsche	Prunus
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis

d) Sträucher für Hausgärten und Straßenraum

Weißdorn	Crataegus monogyna	
Weißdorn	Crataegus oxyacantha	
Wildrosen	Rosa canina, Rosa arvensis	
Hasel	Corylus avellana	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Faulbaum	Rhamnus frangula	
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Wild-Johannisbeeren	Ribes	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	vorsicht giftig!
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	vorsicht giftig!
Liguster	Ligustrum vulgare	vorsicht giftig!
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	
Deutzie	Deutzia `Mont Rose`	
Europäischer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius	
Alpenjohannisbeere	Ribes Alpinum	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	
Filz-Rose	Rosa tomentosa	
Flieder	Syringa vulgaris	

e) Sträucher für Landschaftspflege/Ausgleichsflächen/Ortseingrünungen

Kornelkirsche	Cornus mas	
Gemeine Hasel	Corylus avellana	
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg.	
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	vorsichtig giftig!
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	vorsichtig giftig!
Holzapfel	Malus sylvestris	
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	
Schlehe	Prunus spinosa	
Hunds-Rose	Rosa canina	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	
Filz-Rose	Rosa tomentosa	
Brombeere	Rubus spec.	
Sal-Weide	Salix caprea	
Bruchweide	Salix fragilis	
Purpurweide	Salix purpurea	
Korbweides	Salix viminalis	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	

f) Bodendecker

Immergrün	Vinca minor	
Efeu	Hedera helix	vorsicht giftig!
Bodendeckende Rosen	Rosa i.S.	
Liguster ‘Lodense’	Ligustrum vulgare ‘Lodense’	
Potentilla i.S.	Potentilla fruticosa i.S.	
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum ‘Schmidt’	
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia	

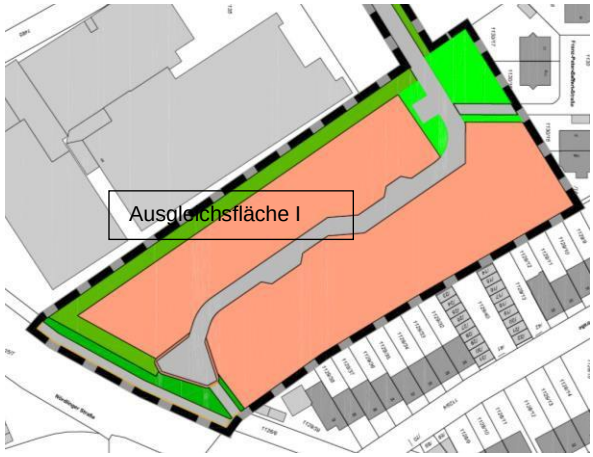
g) Kletterpflanzen

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	
Efeu	Hedera helix	vorsicht giftig!
Waldrebe	Clematis spec.	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla	
Blauregen	Wisteria sinensis	

----------Ende der Pflanzliste----------

ANLAGE 2

ZUM TEIL III. GRÜNGESTALTUNG – Maßnahmenplan Nr. 1

Ausgleichsfläche Intern:	Bearbeitungsstand: 20.12.2019 E/A-Berechnung. 20.12.2019	
Lage:	Teilfläche der Fl.Nr. 1130/1, Gmkg. SC	
Größe:	ca.873 m²	
Sicherung:	Geplant :Eigentum Stadt SC	
Darstellung F-plan:	Wohnbaufläche	
Aktuelle Nutzung:	Ackerbrache; sie wird lt. Schwabacher Werteliste der ‚9.13' zugeordnet und mit dem Faktor ‚0.4' bewertet	
Entwicklungsziel:		
- Aufwertung E/A	ca. 175 Wertpunkte	
	Nach Werteliste 11.1 = Wertfaktor: 0.6 **Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Heimische, standortgerechte Hecken und Säume** Die bestehende Wildgehölzhecke entlang des EDEKA-Marktes soll in der Breite um 2,50 m auf ca. 5,50 m erweitert werden. Im südöstl. Teil des Baugebietes, fast parallel zum Fahrradweg wird eine Wildgehölze neu gepflanzt. Mit diesen Maßnahmen vergrößert sich der Lebensraum Hecke für Vögel und Kleintiere. Entlang dieser Hecke soll ein 2,50 m breiter Wiesenweg geführt werden, der zeitweise als Wirtschaftsweg für die Heckenpflege genutzt werden kann. Als Abgrenzung und zum Schutz der Ausgleichsfläche soll ein stabiler Zaun errichtet werden.	
	Bearbeitungen	**Zeitschiene**
Vorarbeiten		
Vermessung der Fläche und abstecken		Mitte 2020
Herstellungs-massnahmen		
Bodenvorbereitung	Räumung Vegetationsdecke Bodenlockerung	Frostfreie Perioden während des Winterhalbjahres 2020/2021
Pflanzung v Heckensträuchern	Pflanzgut: zertifiziert autochthones Material Pflanzqualität: 3-4 reihig, Pflanzabstand 1,5m zwischen den Reihen, 1-2 m in den Reihen (unregelmäßig) mit unterschiedlich breiten Heckenabschnitten Mulchen mit Stroh oder Holzhackschnitzeln	Frostfreie Perioden während des Winterhalbjahres 2020/2021
	Pflanzenauswahl:	

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Anteil In % =
Crataegus monogyna	Eingriffiliger Weißdorn	10

	<table><tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Blutroter Hartriegel</td><td>5</td></tr><tr><td>Coryllus avellana</td><td>Europ. Hasel</td><td>30</td></tr><tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td><td>30</td></tr><tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td><td>10</td></tr><tr><td>Rhamnus cartharticus</td><td>Kreuzdorn</td><td>5</td></tr><tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td><td>10</td></tr></table>	
Anlage Wiesenstreifen extensiv	Zertifiziertes autochthones Saatgut Rieger-Hoffmann oder vergleichbar	
Stabiler Schutzzaun Verbiss- und Nutzungsdruck	ca. 0,9 m hoch;	Mit der Bebauung, Herstellung durch den Investor
Entwicklungspflege		Dauer: 5-(8) Jahre
	Gegebenenfalls Wässerung	i.d. ersten drei Jahren
	Nachpflanzung ausgefallener Sträucher u. Bäume	
	Ausmahd konkurrierender Kräuter u Gräser bei Bedarf 1 Mähdurchgang mit Motorsense	i. d. ersten 3 Jahren
	Max. 2 x Mahd des Wiesenstreifens bei Bedarf; Mahdgutabfuhr;	
	Keine Düngung	
Erhaltungspflege	Verzicht auf jegliche Düngung und Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln	Dauer: 8 Jahre
	Abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen (nie mehr als 1/3 der Hecke) damit ein ausreichender Heckenanteil funktionsfähig bleibt. Die Tiere finden dann immer noch genug Rückzugsmöglichkeiten und die Sträucher können neu austreiben, Umtriebszeit für den Gesamtbestand 7 Jahre; Großteil des Schnittguts aus der Hecke abtransportieren, Rest (= Verbissschutz) + dickeres Totholz i. d. Hecke belassen.	zwischen X-II, außerhalb der Brutzeit v .Vögeln (III-IX)
Erfolgskontrolle	Nach der Entwicklungspflege durch ein qualifiziertes Gutachten (qualitative Artenliste und Beschreibung der dominierenden Pflanzenarten, kurze Beschreibung der vorhandenen Biotopstrukturen) Bei Nichterreichen des Entwicklungszieles sind die entsprechenden Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles zu definieren und in die Wege zu leiten	

ANLAGE 3

ZUM TEIL III. GRÜNGESTALTUNG – Maßnahmenplan Nr. 2

Ausgleichsfläche Intern:	Bearbeitungsstand: 20.12.2019 E/A-Berechnung. 20.12.2019	
Lage:	Gmkg. SC - Teilfläche der Fl.Nr. 1134/1 TF	
Größe:	ca.216 m²	
Sicherung:	Geplant: Eigentum Stadt SC	
Darstellung F-plan:	FNP wird im Teiländerungsverfahren von Fläche für Landwirtschaft in Sonderbaufläche geändert	
Aktuelle Nutzung:	Ackerbrache; sie wird lt. Schwabacher Werteliste der ‚9.13' zugeordnet und mit dem Faktor ‚0.4' bewertet	
Entwicklungsziel:		
- Aufwertung E/A	ca. 23Wertpunkte	
	Nach Werteliste 11.1 = Wertfaktor: 0.5 (aufgrund der nur geringen Heckenbreite wird hier ein Abschlag von 0.1. gegeben) **Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** **- Heimische, standortgerechte Hecken und Säume** Entlang der Erschließungsstraße wird als Abgrenzung zur Landschaft und als Biotopvernetzungslinie eine einreihige Wildgehölzhecke in einer Breite von 2,20 m gepflanzt.	
	Bearbeitungen	**Zeitschiene**
Vorarbeiten		
Vermessung der Fläche und abstecken		
Herstellungs-massnahmen		
Bodenvorbereitung	Räumung Vegetationsdecke Bodenlockerung	Frostfreie Perioden während des Winterhalbjahres 2020/2021
Pflanzung v Heckensträuchern	Pflanzgut: zertifiziert autochthones Material Pflanzqualität: 1 reihig, Mulchen mit Stroh oder Holzhackschnitzeln	Frostfreie Perioden während des Winterhalbjahres 2020/2021
	Pflanzenauswahl:	

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Anteil In % =
Crataegus monogyna	Eingriffiliger Weißdorn	10
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	5
Coryllus avellana	Europ. Hasel	30
Prunus spinosa	Schlehe	30

	Rosa canina	Hundsrose	10	
	Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	5	
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10	
Entwicklungspflege				Dauer: 5-(8) Jahre
	Gegebenenfalls Wässerung			i.d. ersten drei Jahren
	Nachpflanzung ausgefallener Sträucher u. Bäume			
	Ausmahd konkurrierender Kräuter u Gräser bei Bedarf			i. d. ersten 3 Jahren
	Keine Düngung			
Erhaltungspflege	Verzicht auf jegliche Düngung und Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln			Dauer: 8 Jahre
	Abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen (nie mehr als 1/3 der Hecke) damit ein ausreichender Heckenanteil funktionsfähig bleibt. Die Tiere finden dann immer noch genug Rückzugsmöglichkeiten und die Sträucher können neu austreiben, Umtriebszeit für den Gesamtbestand 7 Jahre; Großteil des Schnittguts aus der Hecke abtransportieren, Rest (= Verbissschutz) + dickeres Totholz i. d. Hecke belassen.			zwischen X-II, außerhalb der Brutzeit v .Vögeln (III-IX)
Erfolgskontrolle	Nach der Entwicklungspflege durch ein qualifiziertes Gutachten (qualitative Artenliste und Beschreibung der dominierenden Pflanzenarten, kurze Beschreibung der vorhandenen Biotopstrukturen) Bei Nichterreichen des Entwicklungszieles sind die entsprechenden Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles zu definieren und in die Wege zu leiten.			

ANLAGE 4

Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Fl.Nr. 651, Gemarkung Schwabach- Flächengröße 4.360 m²

Maßnahmenplan Nr. 3
zum externen ökologischen Ausgleich
auf der Fl.-Nr. 651 Gem. Penzendorf

(Stand 18.12.2019)

Bearbeitung:
Landschaftspflegeverband Schwabach e. V.
Andreas Barthel, Dipl. Biol. (Univ)

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1. Flurnummer 651 Gemarkung Penzendorf.....
1.1. Lage und naturschutzfachliche Planungsgrundlagen
1.2. Bestand.....
1.2.1. Pointgraben; 6.5 Begradigte und ausgebaute Fluß – und Bachabschnitte; (0,3)
1.2.2. 9.11 intensive Wiese (0,4).....
1.2.3. 9.15 intensiver Acker (0,3) .....
1.3. Entwicklungsziele/Planung.....
1.3.1. Pointgraben; 6.4 Graben mit verkrauteter Böschung mit 11.2 Umsetzung Gewässerentwicklungsplan (0,6) .....
1.3.1. 9.5 Extensive Wiese ohne Düngung (2 x gemäht) mit 11.2 Umsetzung Gewässerentwicklungsplan (0,7) .....
1.4. Maßnahmen.....
1.4.1. Herstellungsmaßnahmen .....
1.4.2. Entwicklungspflege (2024 – 2031) .....
1.4.3. Erhaltungspflege (2032 bis 2036) .....
2. Erfolgskontrolle .....
3. Weitere Förderung der Fläche im Rahmen der ersten Säule der EU-Agrarförderung .....
4. Literatur .....
5. Anlagen .....

1. Flurnummer 651 Gemarkung Penzendorf

1.1. Lage und naturschutzfachliche Planungsgrundlagen

Das Flurstück liegt im und am Rand der Aue des Pointgrabens zwischen Naßbach und Limbach im LSG V Stadt Schwabach. Im Osten und Westen schließt Grünland an, im Süden oberhalb der Aue und eines Ackerstreifens das Baugebiet Kreuzwegäcker. Nach Norden grenzt zunächst Acker, dann die Lindenbachstraße an. Nördlich dahinter liegt eine ausgedehnte Ackerflur. Der Pointgraben selbst führt nur noch periodisch Wasser, ist aber wegen seines großen Einzugsgebietes als Gewässer dritter Ordnung eingestuft. Für den Pointgraben liegt ein Gewässerentwicklungsplan (GEP) vor (IFANOS Wasser &Landschaft 2007).

Planerische Restriktionen:
Nördlich des Pointgrabens läuft in einigen Metern Abstand vom Gewässer ein Abwasserkanal in etwa 3,5 m Tiefe (Sohle des Rohrs). Bei Erdbauarbeiten ist daher auch eine aktuelle Einweisung durch das Tiefbauamt der Stadt Schwabach einzuholen. Über dem Kanalrohr erscheinen größere Modellierungen des Geländes nicht sinnvoll, da der Kanal gegebenenfalls erreichbar bleiben muss. Auch eine Bepflanzung im Schutzstreifen des Kanals ist nicht in größerem Umfang möglichmöglich.

1.2. Bestand

Das Grundstück setzt sich aus einem Ackerstreifen im Norden, einer wechselfeuchten, intensiv genutzten Wiese und dem Pointgraben an der Südgrenze des Grundstücks zusammen. Die unten aufgeführten Ziffern, Überschriften und beziehen sich auf die Schwabacher Werteliste für Biotop – und Nutzungstypen, die Werte in Klammern auf den dort festgesetzten Biotopwert (Bestand)

1.2.1. Pointgraben; 6.5 Begradigte und ausgebaute Fluß – und Bachabschnitte; (0,3)

Der Graben läuft begradigt und auf die südliche Grundstücksgrenze verlegt mit etwa 0,5 Meter Tiefe gegenüber der Umgebung in einem Kastenprofil. Der Graben ist ca. 1 m breit. Die Sohle ist mit Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) bewachsen, die fast senkrechten Uferböschungen weitgehend vegetationsfrei.

1.2.2. 9.11 intensive Wiese (0,4)

Die Wiese liegt auf einige Meter Breite in der eigentlichen Aue und steigt dann nach Norden an. In der Aue selbst herrscht Lehm und sandiger Ton vor, im Hangbereich Schluff. In der Aue dürften wechselfeuchte, am südexponierten Hang wechseltrockene Bodenverhältnisse vorherrschen.
Die Vegetation wird von Obergräsern wie deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) sowie nitrophytischen Kräutern wie dem Gemeinen Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) sowie seltener dem Stumpfblättrigen Ampfer (*Rumex obtussifolius*) gebildet. Typische Krautarten artenreicher Wiesen (Arrhenatherion) treten meist nur selten eingestreut und in geringer Zahl, teilweise auch nur am Grundstücksrand auf. Etwas häufiger findet sich Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Herbstlöwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Scharfer und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus acris, R. repens*) und Weiß-Klee (Trifolium repens). Beispiele für vorhandene aber hier seltene typische Wiesenarten sind der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), das Wiesen-Labkraut (*Galium album*) die Wiesenflockenblume (*Centaurea jacea*) und der Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*).
4

1.2.3. 9.15 intensiver Acker (0,3)

Der Nordteil des Grundstücks wird als Acker gemeinsam mit einem nördlich angrenzenden Grundstück intensiv genutzt (derzeit Spargel). Eine aussagekräftige Wildkrautflora ist nicht entwickelt. Die Bodenart ist grobkörniger und etwas kiesiger, lehmiger Sand.

1.3. Entwicklungsziele/Planung

1.3.1. Pointgraben; 6.4 Graben mit verkrauteter Böschung mit 11.2 Umsetzung Gewässerentwicklungsplan (0,6)

Der vollständigen Umsetzung der Vorgaben des Gewässerentwicklungsplanes sind durch den Kanal Grenzen gesetzt (siehe „Planerische Restriktionen“). Weiterhin steht nur die Nordseite des Ufers für Maßnahmen zur Verfügung. Die Südseite ist in Privatbesitz. So ist etwa eine vollständige Verlegung des Bachbettes oder eine Anhebung der Sohle, wie im Gewässerentwicklungsplan vorgeschlagen, nicht möglich. Allerdings ist auch die Eintiefung in diesem Bereich nicht gravierend.
Möglich sind:

- Annäherung der Linienführung an den naturgemäßen Verlauf, Strukturierung der Uferflächen
- Anpflanzen von Ufergehölzen in kleinerem Umfang; Bei der Pflanzung sind die grenzabstände zur südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten. Da auch der Kanal nicht zu wachsen darf, wird die Pflanzung einiger kopf- und Strauchweiden vorgeschlagen.
- Zulassen von Sukzession (soweit krautig)
- Etablierung auenangepasster Nutzung
- Entwicklung einer optischen Leitlinie „Bachlauf“; hier durch Pflanzung von Kopfweiden.

Darüber hinaus sind zukünftig weitergehende Maßnahmen zur Umsetzung des Gewässerentwicklungsplanes im Zusammenhang mit grundstücksübergreifenden Vorhaben zu dulden.

Als Entwicklungsziel wird daher „Graben mit verkrauteten Böschungen“ angestrebt.

Die Zielvegetation besteht aus Großröhricht (hier mit Rohrglanzgras), Feuchte Hochstaudenfluren (Filipendulion u. ä.), Großseggenbeständen und nitrophytischen Staudenfluren.
Wegen der nur periodischen Wasserführung und länger andauernden Trockenperioden sind höherwertige Vegetationseinheiten wie Kleinröhricht nicht zu erwarten.

Arten der Hochstaudenfluren und Röhrichte:

Alliaria petiolata	*Cuscuta europaea*	Phalaris arundinacea
Angelica sylvestris	*Deschampsia cespitosa*	Scrophularia nodosa
Calystegia sepium	*Epilobium hirsutum*	Scrophularia umbrosa
Carex acutiformis	*Filipendula ulmaria*	Stachys palustris
Cirsium oleraceum	Glechoma hederacea	*Symphytum officinale*
Chaerophyllum bulbosum	Lysimachia vulgaris	Urtica dioica
Chaerophyllum hirsutum	Lythrum salicaria	*Valeriana officinalis agg*

Gehölze:

Salix purpurea	Salix triandra	Salix viminalis

1.3.2. 9.5 Extensive Wiese ohne Düngung (2 x gemäht) mit 11.2 Umsetzung Gewässerentwicklungsplan (0,7)

Durch die extensiv genutzte Wiese ohne Düngung wird den Forderungen des Gewässerentwicklungsplans entsprochen.

Die unterschiedliche Bodenfeuchte mit unterschiedlichen Bodenarten (Sand, Schluff, Lehm/Ton) bei Südexposition lassen die Entwicklung einer sehr vielfältig strukturierten artenreichen und in Teilen mageren Glatthafer-Wiese zu (Arrhenatherion). Dabei ist der Auebereich natürlicher Weise nährstoffreicher. Hier kann sich eine Wiesenknopf-Glatthaferwiese entwickeln (LR6510). Die Hangbereiche können stärker ausgemagert werde. Zudem sind durch die Trockenheit die Nährstoffe nicht so gut verfügbar wie in der Talaue.
Hier ist das Entwicklungsziel eine Glatthaferwiese mit hohem Anteil an Magerkeitszeigern (GE6510). Als Kriterien für das Erreichen des Entwicklungsziels sind die für diese Vegetationstypen in der Bayerischen Biotopkartierung übliche Anleitung zur Biotopkartierung Band II und der Bestimmungsschlüssel für §30 Flächen (Stand 4/2018) zu verwenden.

Ein durch die Fläche verlaufender Trampelpfad wird sich auch nach der Extensivierung nicht Verdrängen lassen. Er stellt aber nur eine geringe Beeinträchtigung dar und ist flächenmäßig nicht zu berücksichtigen.

Dabei dürften Obergräser wie der Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Knaulgras (Dactylis glomerata) und Wiesenfuchsschwanz (Alopecurus pratensis) in der Deckung gegenüber Unter- und Mittelgräsern wie Wiesenrispe, (Poa pratensis), Rot-Schwingel (Festuca rubra) und Goldhafer (Trisetum flavescens) etwas zurücktreten. Das Deutsche Weidelgras sollte in der Deckung weit zurück fallen.

Pflanzensoziologisch sind Gesellschaften des Verbandes Arrhenatherion zu erwarten: Arrhenatheretum elatoris und Alopecurus pratensis- Sanguisorba officinalis Gesellschaft.

Zielarten:

Achillea millefolium agg.	Helictotrichon pubescens	Poa angustifolia
Agrostis tenuis	Hieracium pilosella	Poa pratensis
Ajuga reptans	Holcus lanatus	Prunella vulgaris
Alchemilla spec.	Hypochaeris radicata	Ranunculus acris
Alopecurus pratensis	Knautia arvensis	Ranunculus bulbosus
Anthoxanthum odoratum	Lathyrus pratensis	Sanguisorba officinalis
Arrhenatherum elatius	Leontodon autumnalis	Saxifraga granulata ssp.granulata
Campanula patula	Leontodon hispidus	Stellaria graminea
Cardamine pratensis	Leucanthemum ircutsianum	Tragopogon pratensis
Carum carvi	Lotus corniculatus	Trifolium pratense
Centaurea jacea	Luzula campestris	Trisetum flavescens
Cerastium holosteoides	Medicago lupulina	Veronica chamaedrys
Deschampsia cespitosa	Pimpinella major	Veronica serpyllifolia
Festuca rubra agg.	Pimpinella saxifraga	Vicia angustifolia
Galium album	Plantago lanceolata	Vicia cracca
Geranium pratense	Plantago media	Vicia sepium

1.4. Maßnahmen

Die Maßnahmen sind in der Karte „Planung und Maßnahmen“ dargestellt.

1.4.1. Herstellungsmaßnahmen

2021 - 2023
Die Herstellungsmaßnahmen erfolgen voraussichtlich im Jahr 2021.

Pointgraben (Herstellung 2021):

Die erforderlichen Baggerarbeiten sind mit einem Kettenbagger (Vermeidung von Bodenverdichtung) auszuführen. Die Maßnahme ist nach Möglichkeit bei Frost oder nach längerer Trockenheit durchzuführen, damit bei der Abfuhr des Aushubes die Vegetationsdecke nicht zu sehr beeinträchtigt wird.

Aufweiten des bestehenden Grabens auf einer Länge von ca. 50 m auf eine Breite zwischen 3 und 4 Metern zur Entwicklung einer reich strukturierten Uferzone, buchtige Ausformung, welliges Relief

Abfuhr des Baggergurtes Aushubes, ordnungsgemäße Entsorgung

Pflanzung von 5 Kopf- und Strauchweiden (Werbung von Stecklingen z. B. im Rednitzgrund)

Mähgutübertragung aus bestehenden feuchten Hochstaudenfluren, da in der ausgeräumten Aue des Pointgrabens wertgebende Arten nur langsam einwandern können (alternativ, wenn anders nicht umsetzbar, Einsaat mit autochthonem Saatgut)

1 Schürfmahd ab 15.05. dreischürig mit Mähgutabfuhr; Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz.

22023: Kontrolle der vorhandenen Arten, gegebenenfalls Steigerung des Artenreichtums durch Mähgutübertragung aus Schwabacher Extensivwiesen

Herstellung Extensivwiese aus Acker:

32021 Vorbereitung: Unterpflügen/Fräsen der Spargelstöcke, Grubbern und Eggen zur Herstellung einer planen Oberfläche, Mähgutübertragung mit Mähgut aus Schwabacher Extensivwiesen mit Silierwagen mit Dosierwalzen (Mähgut frisch aufnehmen und auf der Fläche verteilen (alternativ, wenn anders nicht umsetzbar, Einsaat mit autochthonem Saatgut).

4Schröpfmahd sechs Wochen nach Mähgutübertragung, um konkurrierende Ackerwild kräuter zu reduzieren.

-2022: Mahd ab 01.06. zweischürig mit Mähgutabfuhr, Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz, keine Silierung bei der ersten Mahd.

-Anlage von 2 Lesesteinhaufen an den Nordwestliche n und nordöstlichen Ecken des Grundstücks als Strukturelement für Eidechsen und andere Kleintiere

1.4.2. Entwicklungspflege (2024 – 2031)

Pointgraben:
Hälftige Mahd im Spätsommer mit Mähgutabfuhr
Rückschnitt der Kopfweiden und Sträucher bei Bedarf im Wechsel
Wiese:
- Mahd ab 01.06. zweischürig mit Mähgutabfuhr, Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz, keine Silierung bei der ersten Mahd.

1.4.3. Erhaltungspflege (2032 bis 2036)

Pointgraben:
Hälftige Mahd im Spätsommer mit Mähgutabfuhr
Rückschnitt der Kopfweiden und Sträucher bei Bedarf im Wechsel
Wiese:
- Mahd ab 01.06. zweischürig mit Mähgutabfuhr, Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz, keine Silierung bei der ersten Mahd.

2. Erfolgskontrolle

Bis 30.11.2031 (Geländeerhebungen **ab Mai 2031**) ist das Erreichen des Entwicklungsziels durch ein qualifiziertes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen. Dabei sind folgende Punkte darzustellen:

qualitative Artenliste und Beschreibung der dominierenden Pflanzenarten

gegebenenfalls Darstellung von Beständen nach § 30 BNatschG bzw. Art. 23 BayNatschG), kurze Beschreibung der vorhandenen Biotopstrukturen,

bei Nichterreichen des Entwicklungszieles sind die Gründe darzulegen und Alternativvorschläge zu erstellen.

3. Weitere Förderung der Fläche im Rahmen der ersten Säule der EU-Agrarförderung

Derzeit liegen für die gesamte Fläche Zahlungsansprüche aus der ersten Säule der EU- Agrarförderung vor. Im Gegensatz zu den Fördermitteln der Agrarumweltprogramme (VNP, Kulap, Landschaftspflegerichtlinien), die für ökologische Ausgleichsflächen nicht in Anspruch genommen werden können, können diese Fördermittel weiterhin von Landwir- ten, die die Fläche bewirtschaften, in Anspruch genommen werden. Der aufgeweitete Pointgraben ist dabei als Landschaftselement anzugeben. Die derzeitigen Zahlungsan- sprüche sind im Eigentum des Pächters und nicht fest mit der Fläche verbunden.

4. Literatur

BESTIMMUNGSSCHLÜSSEL FÜR FLÄCHEN NACH § 30 BNATSCHG (Stand 4/2018); Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, 65 S.

GEWÄSSERENTWICKLUNGSPLAN POINTGRABEN, WEIHERGRABEN, KUHWEIHERGRABEN; 2007; M. Hahner, Ifanos Wasser & Landschaft, unveröffentlichtes Gutachten

KARTIERANLEITUNG BIOTOPKARTIERUNG BAYERN - TEIL 2 – BIOTOPTYPEN (Stand 4/2018); Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, 65 S.

Schwabach, den 18.12.2019
Gez.
Andreas Barthel, Dipl.-Biol.

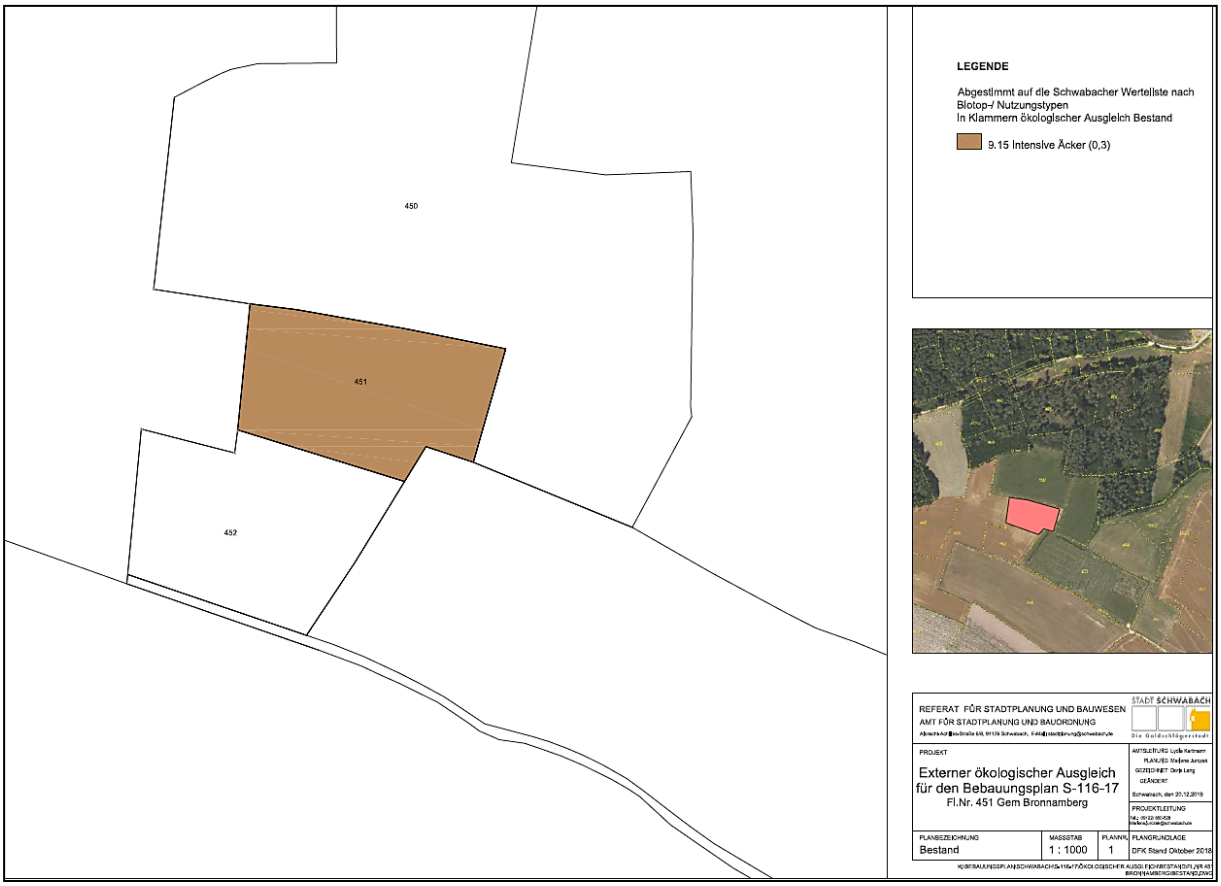
STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

ANLAGE 5

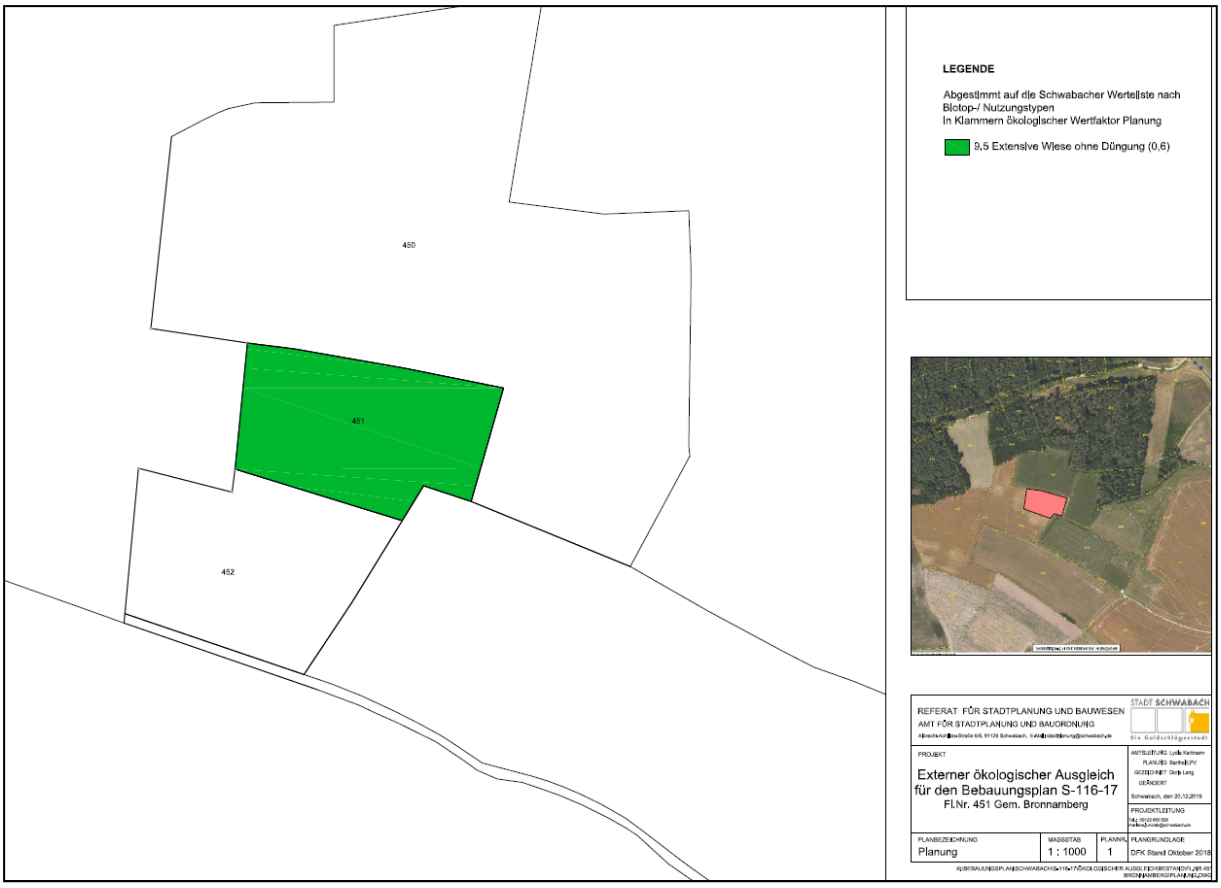
Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Fl.Nr. 451, Gemarkung Bronnamberg, Flurstück 451. Teilfläche 3.000 m²

Bestand:



Planung:


LEGENDE
Abgestimmt auf die Schwabacher Wertelliste nach
Biotop-/ Nutzungstypen
In Klammern ökologischer Wertfaktor Planung
9,5 Extensive Wiese ohne Düngung (0,6)
450
451
452
REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN
AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG
STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt
PROJEKT
Externer ökologischer Ausgleich
für den Bebauungsplan S-116-17
Fl.Nr. 451 Gem. Bronnamberg
PROJEKTLEITUNG
PLANZEICHNUNG
Planung
MASSSTAB
1 : 1000
PLANNR.
1
PLANGRUNDLAGE
DFK Stand Oktober 2018