



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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
BayGO insbesondere Art. 23, 24	der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350).
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. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) .
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. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S.598).
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

Hinweis:

Alle in den textlichen Festsetzungen genannten Grundstücke, mit Ausnahme der externen ökologischen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 451, Gem. Bronnau, liegen in der Gemarkung Schwabach

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-116-17 umfasst folgende Grundstücke alle 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. 370 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 im gesamten Geltungsbe-
reich (§ 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))
 - 2.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 2.4.2 Für die Bemessung der Abstandsflächentiefe gilt Art. 6 Abs. 5, Satz 1 BayBO, auch wenn die festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhe geringe Abstandflächen zulassen würden.
- 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 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 Wandhöhe wird gemessen an der Erschließungsstraße zugewandten Seite. Die maximale Wandhöhe (WHmax) wird gemessen zwischen der festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite in Gebäudemitte.

- 2.6.2 Die maximale Wandhöhe (WH_{max}), die sich auf die im Planblatt angegebenen Bezugshöhen beziehen, beträgt im gesamten Geltungsbereich 6,50 m.
- 2.6.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses 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. Analog einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m pro Gesamtbaukörper. Dabei sind die angebauten untergeordneten eingeschossigen Hautgebäudeteile (z. B Wintergarten) bis max. 4,0 m Länge und Nebengebäude (z.B. Garagen) 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 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 insgesamt mit einer maximalen Größenbeschränkung von 5,0 m². Dabei sind gestalterische Festsetzungen gem. § II.5 zu berücksichtigen.
- 4.2 Außerhalb des im Punkt 4.1 genannten Vorgartenbereichs sind die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zur einer Grundfläche von max. 10 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§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 und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.5 Überdachte Stellplätze sind in einem mind. 1.0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- 5.6 Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie in der kompletten Grundstücksbreite) in **WA1** sind Stellplätze auf max. 50% der Vorgartenfläche zulässig.

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.

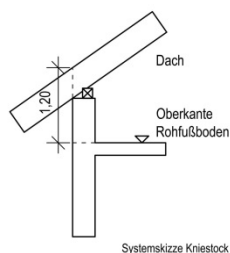
1.3. Abweichend zu den Festsetzungen 1.1 sind auf den, dem Hauptgebäude untergeordneten Anbauten (bis max. 1/3 der Hauptgebäudefläche) auch Flachdächer zulässig.

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 1/3 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 mindestens 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.



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

1.8. Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckungsmaterialien 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, überdachte Stellplätze (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 Jegliche Grundstückszufahrten (Garagenzufahrten, Zufahrten zum privaten Stellplätzen) und die privaten Stellplätze selbst 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.
- 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 1,00 m nicht überschreiten.

4. Grundstückseinfriedungen

- 4.1 Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzaun, Lattenzaun) bis zu einer Gesamthöhe von max. 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. Luft-/Wärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden (mit einem Zuschlag wg. erhöhter Empfindlichkeit als reines Wohngebiet gewertet) einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	7
50	13
55	23

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luft- /Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung der festgesetzten Immissionswerte ist im Bauantrag nachzuweisen.

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)

Hinweis:

Die Auswahl der Pflanzungen im Planungsgebiet kann der, der Begründung beigelegten Auswahlliste als Empfehlung für das vorzunehmende Pflanzgebot entnommen werden (s. Anlage 3 der Begründung).

1. Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Es sind standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/ Hecken zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (siehe Hinweis).

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. Dabei sind die „FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen –Teil 2“ (aktuelle Fassung) anzuwenden. Die Baumpflanzenarten können aus beiliegender Auswahlpflanzliste entnommen werden (s. Hinweis).

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 1 -Maßnahmenplan 1)

Am Westrand des Planungsgebietes (Fl.Nr. 1130/1) ist eine ca. 873 m² große öffentliche Grünfläche als Maßnahmenfläche zur Entwicklung heimischer 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 2 -Maßnahmenplan 2)

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach ist eine ca. 216 m² große öffentliche Grünfläche als Maßnahmenfläche zur Entwicklung heimischer, standortgerechter 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 m² ist als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches diesem Bebauungsplan fest zugeordnet (s. Planblatt).

Auf den externen ökologischen Kompensationsflächen werden 1.308 Wertepunkte erbracht. Die Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Externe Ausgleichsfläche 2

Das Grundstück Fl.Nr. 451, Gemarkung Bronnamburg im Landkreis Fürth, Teilfläche 3.000 m² ist als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches diesem Bebauungsplan festzugeordnet (s. Planblatt).

Auf den externen ökologischen Kompensationsflächen werden 900 Wertepunkte erbracht. Die detaillierte Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan ist der Anlage 4 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 3,0 m hohe Schallschutzanlage bestehend aus einer ca. 1,50 m hohen Geländeraufschüttung und darauf installierter 1,50 m hohen Lärmschutzwand innerhalb des 20 m breiten Streifens der Bauverbotszone entlang der Nördlinger Straße (Bundesstraße B 466) festgesetzt (s. Planblatt). In der südöstlichen Ecke des Plangebietes ist nördlich des festgesetzten öffentlichen Rad- und Fußweges vom Wendehammer ausgehend eine 3,0 m hohe Schallschutzwand festgesetzt.

Zwischen der Lärmschutzwand und dem südlich des Planungsgebietes verlaufenden öffentlichen Rad- und Fußweges Fl.Nr. 1126/6 ist ein Abstand von 2 m vorgeschrieben.

Die Aufnahme der ersten 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 für die mit Lärmschutzzeichen gekennzeichneten Bereiche bauliche Maßnahmen vorzusehen.

Für Schlafräume der dort geplanten Wohngebäude sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster zur 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 anzeigespflichtigen 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.

2. Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße B466 unzulässig.

Für den Geltungsbereich der Planung gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach in jeweils gültiger Fassung.

3. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf den Grundstücken die Nebenanlagen, Anpflanzungen aller Art, Einfriedungen oder Stapeln und Haufen u.ä eine maximale Höhe von 0,80 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

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 der festgesetzten öffentlichen Grünflächen 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 Vogelenschutzzeit **zwischen März und September** erfolgen sollen, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Dazu muss unmittelbar vor der Maßnahme durch einen Sachverständigen geprüft werden, ob Brutvögel vorkommen. Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, darf das Abschieben des Erdreichs außerhalb der Brutzeit erfolgen.

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 Regeln der Technik (DWA Vorschrift und Merkblätter) zu dimensionieren. Der Nachweis hierfür und die detaillierte Entwässerungsplanung ist mit dem 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 Kanälen vorzulegen.
- 3.3 Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.
- 3.4 Eine im Bebauungsplan festgesetzte offenporige, wasserdurchlässige Befestigung der Bodenbeläge von Zufahrten zu Garagen, der Verkehrsflächen in den Garagenhöfen, Carports sowie von Stellplätzen 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 Bayerische 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).

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), 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, eingesehen werden.

Schwabach, in der Fassung des Satzungsbeschlusses
– S t a d t –

Peter Reiß
Oberbürgermeister

R. 4

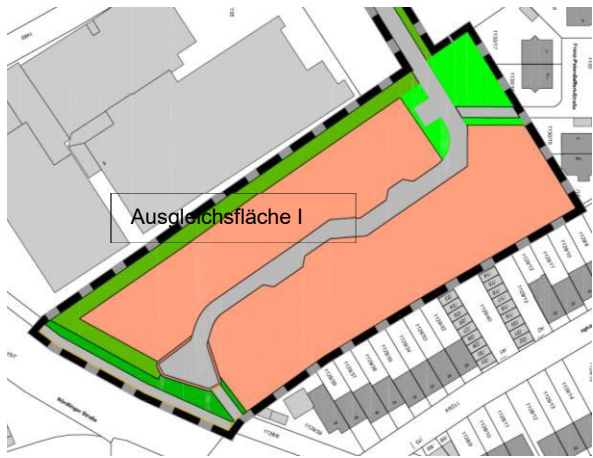
A. 41

Anlagen:

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

ANLAGE 1

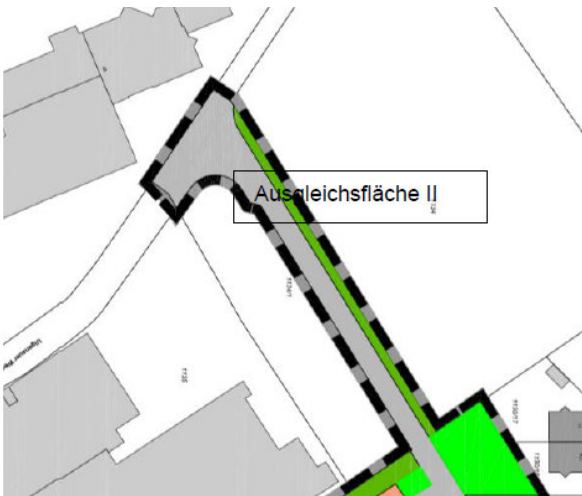
ZUM TEIL III. GRÜNGESTALTUNG – Maßnahmenplan Nr. 1

Ausgleichsfläche I	Bearbeitungsstand: 24.11.2020 E/A-Berechnung. 20.12.2019														
Lage:	Gmkg. SC, Fl.Nr. 1130/1, TF														
Größe:	ca.873 m²														
Eigentümer	Geplant :Eigentum Stadt SC														
Vorgaben FNP:	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 in einer Breite von 5,50 m 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															
Herstellungsmassnahmen															
Bodenvorbereitung	Räumung Vegetationsdecke Bodenlockerung														
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														
	Pflanzenauswahl:														
	<table><tr><td>Botanische Bezeichnung</td><td>Deutsche Bezeichnung</td><td>Anteil In % =</td></tr><tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingriffiliger Weißdorn</td><td>10</td></tr><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></table>	Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Anteil In % =	Crataegus monogyna	Eingriffiliger Weißdorn	10	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	5	Coryllus avellana	Europ. Hasel	30		
Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Anteil In % =													
Crataegus monogyna	Eingriffiliger Weißdorn	10													
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	5													
Coryllus avellana	Europ. Hasel	30													

	<table> <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>	Prunus spinosa	Schlehe	30	Rosa canina	Hundsrose	10.	Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	5	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10	
Prunus spinosa	Schlehe	30												
Rosa canina	Hundsrose	10.												
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	5												
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10												
Anlage Wiesenstreifen extensiv	Zertifiziertes autochthones Saatgut Rieger-Hoffmann oder vergleichbar													
Stabiler Schutzzaun Verbiss- und Nutzungsdruck	ca. 1,20 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													
	Ausmähnd 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 (= Verbisschutz) + 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 2

ZUM TEIL III. GRÜNGESTALTUNG – Maßnahmenplan Nr. 2

Ausgleichsfläche II	Bearbeitungsstand: 24.11.2020 E/A-Berechnung. 20.12.2019																										
Lage:	Gmkg. SC Fl.Nr. 1134/1 TF																										
Größe:	ca.216 m²																										
Eigentümer:	Geplant: Eigentum Stadt SC																										
Vorgaben FNP:	FNP wird im Teiländereungsverfahren 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 Biotopvernetzungsline 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																										
Pflanzung v Heckensträuchern	Pflanzgut: zertifiziert autochthones Material Pflanzqualität: 1 reihig, Mulchen mit Stroh oder Holzhackschnitzeln																										
	Pflanzenauswahl: <table><tr><td>Botanische Bezeichnung</td><td>Deutsche Bezeichnung</td><td>Anteil In % =</td></tr><tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingriffiliger Weißdorn</td><td>10</td></tr><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>			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
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	
	Ausmähnd 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 3

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

Fl.Nr. 651, Gemarkung Penzendorf

Flächengröße 4.360 m²



**zum externen ökologischen Ausgleich auf der Fl.Nr. 651,
Gem. Penzendorf**



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 möglich.

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 wechsellückene Bodenverhältnisse vorherrschen. Die Vegetation wird von Obergräsern wie deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*), Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) sowie nitrophytischen Kräutern wie dem Gemeinen Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) sowie seltener dem Stumpfbältrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) 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*).

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:

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

Gehölze:

<i>Salix purpurea</i>	<i>Salix triandra</i>	<i>Salix viminalis</i>
-----------------------	-----------------------	------------------------

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 werden. Zudem sind durch die Trockenheit die Nährstoffe nicht so gut verfügbar wie in der Talau.

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*), Knautgras (*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:

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

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 Baggergutes 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).

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

2023: Kontrolle der vorhandenen Arten, gegebenenfalls Steigerung des Artenreichtums durch Mähgutübertragung aus Schwabacher Extensive Wiesen.

Herstellung Extensivwiese aus Acker:

1 2021 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).

2 Schröpfungsmahd sechs Wochen nach Mähgutübertragung, um konkurrierende Ackerwildkräuter 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:

Hälfte 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 Bay-NatschG), 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 Landwirten, die die Fläche bewirtschaften, in Anspruch genommen werden. Der aufgeweitete Pointgraben ist dabei als Landschaftselement anzugeben. Die derzeitigen Zahlungsansprüche 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.

(Stand 18.12.2019)

Bearbeitung:

Landschaftspflegeverband Schwabach e. V.

Gez.

Andreas Barthel, Dipl. Biol. (Univ.)

**ANLAGE 4**

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

Fl.Nr. 451, Gemarkung Bronnamburg, eine Teilfläche von 3.000 m²

Bestand:



**Planung:**