



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN W-30-21 „UNTERER GRUND“ mit integriertem Grünordnungsplan



STADT SCHWABACH
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Stand: in der Fassung des Satzungsbeschlusses

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513-90
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



I. Städtebaulicher Teil

1.	PLANUNGSGRUNDLAGEN, BESTANDBESCHREIBUNG	4
1.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
1.2	Nutzung	5
1.3	Erschließung, Infrastruktur	5
1.4	Natur, Landschaft, Umwelt	5
1.5	Altlasten	6
1.6	Bodendenkmale	6
2.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	6
3.	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	10
3.1	Landes- und Regionalplanung	10
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
3.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	12
3.4	Planungsrechtliche Situation	12
4.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG	13
4.1	Städtebauliches Konzept	13
4.2	Verkehrerschließung	14
4.3	Stellplätze und Besucherparkplätze	15
4.4	Ver- und Entsorgung	16
4.5	Ökologischen Maßnahmen im Planungsbereich	17
4.6	Energiekonzept	18
5.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	19
5.1	Allgemeines Wohngebiet	19
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	21
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf	21
5.3	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	22
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen	22
5.5	Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden	23
5.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
5.7	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	23
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24

5.9	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
5.10	Landesrechtliche Festsetzungen	30
5.10.1	Stellplätze und Zufahrten	30
5.10.2	Gestaltung baulicher Anlagen	31
5.11	Hinweise	31
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	34
6.1	Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 2	34
6.2	Überschwemmungsgebiet	34
7.	UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	39
7.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	39
7.2	Eingriff in Natur und Landschaft	39
7.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	40
7.4	Immissionsschutz	40
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	40
9.	FLÄCHENBILANZ	41
10.	GUTACHTEN	41

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN, BESTANDBESCHREIBUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes W-30-21 erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2021. Die Grundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

Der Bebauungsplanentwurf enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art.4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes W-30-21 „Unterer Grund“ gehört mit Beschlussfassung des Stadtrats vom 27.09.2019 zum Gemeindegebiet der Stadt Schwabach und stellt den nördlichen stadträumlichen Siedlungsrand im Übergang zum Nürnberger Stadtgebiet dar. Es umfasst eine ca. 8.855 m² große Fläche im Kreuzungsbereich östlich der Wolkersdorfer Hauptstraße / nördlich der Straße „Unterer Grund“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Rand vom Ortsteil Wolkersdorf und grenzt im Osten und Norden an die freie Landschaft an. Südlich und südwestlich des Planbereiches ist eine gemischte Siedlungsstruktur vorzufinden, welche vorwiegend aus Wohn- und Geschäftsgebäuden besteht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Wolkersdorf gänzlich die Flurstücke Nr. 382/5, 391/29 und 390/3. Die Flurstücke Nr. 338/2, 338/16 und 338/19 (betroffene Flurstücke im Bereich der Wolkersdorfer Hauptstraße) sind zum Teil Gegenstand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans; Teilflächen der Flurstücke 391/9 und 391/28 (Teilflächen der Straße „Unterer Grund“) werden ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Das für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Grundstück (Flurstück Nr. 391/29) befindet sich im Eigentum des Investors, der FS Fuchs Wohnbau GmbH.

1.2 Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-30-21 „Unterer Grund“ umfasst ein vormals gewerblich genutztes Grundstück (ehemalige Schreinerei mit Wohnhaus). Nach Aufgabe der Nutzung und Abbruch der Bestandsgebäude liegt das Gelände brach. Am westlichen Rand werden Teilflächen der Wolkersdorfer Hauptstraße und im Süden Teilflächen der Straße „Unterer Grund“ in den Geltungsbereich einbezogen.

1.3 Erschließung, Infrastruktur

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Wolkersdorfer Hauptstraße (Bundesstraße B 2). Die Bundesstraße B 2 verbindet die Städte Schwabach und Nürnberg.

In jeweils ca. 25 - 35 Minuten Fahrtzeit sind mit dem Pkw die nördlich liegenden Stadtzentren Nürnbergs, Fürths und Erlangens anfahrbar. In ca. 10 Minuten Fahrtzeit ist in südlicher Richtung der Stadtkern Schwabachs erreichbar.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht von der nächstgelegenen S-Bahn Station Reichelsdorfer Keller aus über die S-Bahnlinie S 2 eine Anbindung an das Zentrum Nürnbergs. Eine weitere Anbindung an den ÖPNV ist über die etwa 350 m südlich gelegene Busstation Wolkersdorf Nord mit der alle 20 Minuten verkehrenden Buslinie 61 bis zur U-Bahnstation Röthenbach gegeben. Von dort schließt die Linie U 2 zum Nürnberger Hbf. an.

Etwa 500 m in südlicher Richtung befindet sich der Standort eines Lebensmitteldiscounters. Zudem können in teilweise weniger als 10 Minuten Fußweg weitere Geschäfte, Restaurants, eine Bäckerei, eine Postfiliale und eine Sparkassenfiliale erreicht werden.

Eine Grundschule befindet sich südwestlich in ca. 2 km Entfernung, die Grund- und Mittelschule Nürnberg-Katzwang ist ca. 3,3 km vom Plangebiet entfernt.

1.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und liegt brach. Es handelte sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Schreinerei, deren bauliche Anlagen (Betriebs- und Wohngebäude einschl. der Keller) zwischenzeitlich beseitigt wurden. Die ehemals versiegelten Flächen werden im Süden, Osten und Norden von Gehölzgruppen begleitet.

Das Plangebiet wird im Westen und Süden von Straßen eingefasst. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. An der östlichen Gebietsgrenze des Flurstücks Nr. 39/129 verläuft die Grenze eines FFH-Gebietes (spezielle europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesen wurden und dem Schutz von Pflanzen (Flora), Tieren (Fauna) und Lebensraumtypen (Habitaten) dienen), welches jedoch die Planfläche selbst nicht berührt.

Im Umfeld schließt sich westlich an die Wolkersdorfer Hauptstraße (B 2) eine Wohnbebauung mit Gartenflächen an. Auch südlich an den Planbereich grenzt der Wohnsiedlungsbereich von Schwabach unmittelbar an.

1.5 Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung stellte das Grundstück in der Vergangenheit eine Altlastenverdachtsfläche dar. Zur Abschätzung der konkreten Gefährdungssituation wurden 2015 (R&H UMWELT GmbH 2015) ergänzende Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt,

- dass die vorh. Belastungen an künstliche Bodenauffüllungen gebunden und zur Tiefe hin abgegrenzt und in den natürlich anstehenden Böden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen mehr vorliegen,
- dass Bodenluftuntersuchungen keine Auffälligkeiten anzeigten,
- dass bei Grundwasseruntersuchungen keine relevanten Schadstoffgehalte nachgewiesen wurden und
- dass bei der Untersuchung von drei lokalen Schadensbereichen keine Auffälligkeiten festgestellt worden sind.

Seitens des Umweltamtes der Stadt Nürnberg wurde daraufhin mit Schreiben vom 28.7.2016 die Entlassung des Grundstückes aus dem Altlastenverdacht bestätigt.

1.6 Bodendenkmale

Zwar sind keine Hinweise auf Bodendenkmale bekannt, diese können aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan wird daher ein Hinweis aufgenommen, wonach eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Begründung zum Flächenbedarf für Wohnbebauung und Kindertageseinrichtung

Gesamtstädtisch gesehen handelt es sich bei der Entwicklung des Bauvorhabens „Unterer Grund“ nicht um eine Mehrung von Wohnbaufläche. Die Stadt Schwabach hat im Grenzänderungsverfahren mit der Stadt Nürnberg ca. 8.000 m² Wohnbaufläche an anderer Stelle (Bereich Katzwanger Bahnhof) an Nürnberg abgegeben. Damit ist die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Wohnbaufläche insgesamt etwa gleichgeblieben. Das Änderungsverfahren zur 6. Teiländerung des FNP wird im gesonderten Verfahren gegenwärtig durchgeführt.

Entsprechend der Einstufung von Schwabach im LEP und RP als Teil der Metropole Nürnberg ist die Verbesserung des Wohnflächenangebots nach wie vor Planungsziel.

So wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Wohnbauflächenausweisung auf eine Bevölkerungszielzahl von +/- 42.000 EinwohnerInnen (nur Hauptwohnsitze) ausgerichtet. Allerdings ist die Bevölkerungszahl in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich um rund 250 Personen pro Jahr gewachsen. Entsprechend der aktuellen Prognoseberechnung wird die Einwohnerzahl Schwabachs bis zum Jahr 2027 auf rund 43.650 Personen weiter steigen.

Es kann von einer weiterhin positiven Einwohnerentwicklung ausgegangen werden.

Vorhandene Innenentwicklungspotentiale in Wolkersdorf wurden geprüft.

Es wurden insgesamt 8 potentielle Bauflächen in Wolkersdorf auf eine mögliche Nutzung für Wohnbebauung mit Kindertagesstätte untersucht.

1. Bebauungsplan W-11-80, 1.Änderung „Wolkersdorfer Spinne“

Dieser Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit 1999. Entlang der Ostseite der Haimendorfstraße sind Flächen von ca. 3.000 m² vorhanden, für die Baurecht besteht und die noch nicht bebaut wurden.

Die Flächen gehören privaten Eigentümern und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan hatte u. a. zum Ziel, die verkehrliche Situation neu zu ordnen. Zur Herstellung des Astes der Haimendorfstraße mussten Flächen von den Privateigentümern abgetreten werden. Dabei hat sich gezeigt, dass die Eigentümer dieser Flächen und weiterer potentieller Bauflächen kein Interesse haben. Durch die neu geschaffene Straße besteht das Recht, beide Seiten zu bebauen. Dies wird von den Eigentümern nicht wahrgenommen. Diese Flächen setzen sich teilweise auch auf der südöstlich angrenzenden Fläche (südlich Volckamerstraße) fort.

2. Fläche südlich der Volckamerstraße

Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es handelt sich um ca. 2,5 ha. Die Fläche ist nicht im Besitz der Stadt Schwabach.

Es handelt sich um 4 Grundstücke mit jeweils mehreren Eigentümern.

Die Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Es wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Stadt Schwabach würde einen Bebauungsplan aufstellen, wenn alle Eigentümer an einer Entwicklung der Flächen Interesse hätten. Im Jahr 2021 erfolgte ein Gespräch mit einem interessierten Eigentümer eines Flurstücks. Es muss jedoch erst noch das Einverständnis mit den anderen Eigentümern hergestellt werden, da ein Bebauungsplan nur für alle Grundstücke in ihrer Gesamtheit aufgestellt wird. Dementsprechend wird nicht von einer zeitnahen Schaffung von Baurecht ausgegangen.

3. Bebauungsplan W-29-12 „Südlicher Pfaffensteig“

Dieser Bebauungsplan ist noch in der Aufstellung begriffen. Es wird ein bereits bebautes Wohngebiet von ca. 12 ha überplant. Dabei ergeben sich 11 noch unbebaute Parzellen.

Die Grundstückseigentümer wollen die Flächen nicht veräußern oder die Grundstücke sind zu sehr hohen Preisen auf dem Markt (750 €/ m²). Grundsätzlich handelt es sich aber um Einzelbaulücken, die für größere Vorhaben nicht geeignet sind.

4. Bebauungsplan W-15-85 „Bergleite“

Es handelt sich um einen seit 1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Flächen sind als Mischgebiet festgesetzt. Große Teile der Flächen sind noch nicht bebaut. Die Flächen werden gegenwärtig aktiv landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich beträgt die Größe der unbebauten Fläche ca. 6.000 m². In diesem Bereich befindet sich ein Rinderstall. Für die Rinderstallbewirtschaftung wird die Grünfläche noch benötigt. Eine Wohnbebauung ist auch aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zum Rinderstall nicht möglich. Erst bei Aufgabe des Rinderstalls ist eine weitere Bebauung möglich.

Eine weitere größere Fläche von ca. 1.500 m² an der Bergleite kann ebenfalls aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen (Hühnerstall) kurzfristig nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

5. W-14-82, 2.Änderung „Nördlich Dietersdorfer Straße“

Der Bebauungsplan ist seit 2015 rechtskräftig. Ein Teil des Baugebietes wurde zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, ein anderer Teil ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Bebauung wird zum größten Teil gegenwärtig umgesetzt. Ein großer Teil des Bebauungsplanes ist bereits realisiert, weitere Baulücken werden nach und nach bebaut. Somit ist hier das vorhandene Potential einer Nutzung zugeführt.

6. Fl.-Nr. 726 an der Wolkersdorfer Hauptstraße

Es handelt sich um ein ca. 4.000 m² großes unbebautes Grundstück direkt an der Wolkersdorfer Hauptstraße. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes W-23-85, der seit 1985 rechtskräftig ist. Die Flächen sind im Besitz privater Eigentümer.

Es liegen bereits mehrere städtebauliche Entwürfe für dieses Grundstück vor. Die Fläche sollte auch erneut im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung W-23-85, 1.Änderung „Wolkersdorfer Mitte“ im Jahr 2011 mit überplant werden, da in Wolkersdorf ein dringender Bedarf an einer Kindertagesstätte, Räumlichkeiten für die Feuerwehr, Parkplätzen usw. besteht. Es wurde mehrfach an den Grundstückseigentümer herangetreten, der aber kein Interesse an einer baulichen Nutzung oder Verwertung hat.

7. Bebauungsplan W-17-71 „Nürnberger Leithe“

Innerhalb dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich ein Grundstück (Fl.-Nr. 340) von ca. 1.000 m², das noch nicht vollständig bebaut ist.

Der Bebauungsplan sieht hier den Ringschluss der beiden Straßen (Woelckernstraße und Nürnberger Leithe) vor. Entsprechend besteht Baurecht für eine weitere

Bebauung. Der Eigentümer hat kein Interesse. Die Stadt bemüht sich, die Erschließung zu bauen. Zum Enteignungsverfahren ist es noch nicht gekommen.

8. Ergänzungssatzung ES-01-06 „südlich Rothenbergstraße“

Die Ergänzungssatzung ist seit 2007 rechtsverbindlich. Es handelt sich um zwei große Baugrundstücke von insgesamt ca. 1.800 m².

Es besteht kein Interesse der Eigentümer an einer Bebauung.

Die Flächen mit Baurecht unterliegen in Schwabach keinem Bauzwang.

Zudem wird in Schwabach ein **Baulückenkataster** geführt, wobei viele Eigentümer in Wolkersdorf aktiv angeschrieben wurden. Die Auswertung erfolgte 2020. Die Ergebnisse der Auswertung haben gezeigt, dass nur ein geringer Anteil an Eigentümern an einer Entwicklung ihrer Grundstückspotentiale Interesse zeigt und viele diese als Sicherheit oder für Bauabsichten von Familienangehörigen in ferner Zukunft behalten. Die meisten Eigentümer wollen das Grundstück in näherer Zukunft nicht bebauen und schon gar nicht verkaufen. Auf der Homepage der Stadt Schwabach können im Baulückenkataster Angebote veröffentlicht werden. Die Abfragen werden flächendeckend weitergeführt, sie können jedoch den bestehenden Baulandmangel nicht lösen. Es gibt momentan keine Angebote. Die Flächen werden weiterhin überwacht.

Es ist auch bekannt, dass private Investoren ebenfalls erfolglos Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen haben.

Es werden insgesamt weniger unbebaute Grundstücke verkauft. Dementsprechend sind die Baulandpreise gestiegen.

Auch im Zuge der gezielten Suche nach einer Fläche für eine Kindertagesstätte in Wolkersdorf hat sich bisher keine geeignete Fläche gefunden. Das Amt für Jugend und Familie hat gemeinsam mit dem Liegenschaftsamt lange nach einer geeigneten Baufläche gesucht. Dabei wurde auch eine Fläche der katholischen Kirche erfolglos angefragt.

Bei dieser Prüfung der Innenentwicklungspotentiale wurde abschließend festgestellt, dass mit keiner der untersuchten Flächen das angestrebte Ziel kurzfristig realisiert werden kann.

Insgesamt gibt es im Ortsteil Wolkersdorf momentan auch keine weiteren Entwicklungspotentiale in dem Sinne, dass weitere Bebauungspläne in absehbarer Zeit aufgestellt werden.

Aufgrund einer fehlenden Alternativfläche wird das durch Eingemeindung nach Schwabach hinzugekommene Grundstück entwickelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Ortseingangs vorangebracht werden, kostengünstiger Wohnungsbau entwickelt werden und eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Es handelt sich um die Ansiedlung von ca. 125 Einwohnern und eine Kindertagesstätte mit 24 Kinderkrippenplätzen und 50 Kindergartenplätzen.

Hauptplanungsziel

Wesentliches Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die Verbesserung des Wohnflächenangebots und der Deckung der Nachfrage nach Kita-Plätzen in der Stadt Schwabach als Teil der Metropole Nürnberg.

Zur Schaffung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen muss ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt werden. Hauptinhalte sind die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Abs. 1 BauNVO sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Zudem soll über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Ortseingangs geregelt werden.

Zusammenfassend lauten die wesentlichen Planungsziele dieses Bebauungsplanes:

- Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes am Ortseingang von Schwabach;
- Errichtung einer Kindertagesstätte;
- Verkehrsgerechter Ausbau der Wolkersdorfer Hauptstraße und Gestaltung des Knotenpunktes mit der Straße „Unterer Grund“;
- Erhalt von Teilen des vorhandenen Grünbestandes.

3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in Schwabach sind durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) sowie den Regionalplan des Planungsverbandes Nürnberg in der Planungsregion 7 (RP 7) vorgegeben.

Die kreisfreie Stadt Schwabach liegt im Zentrum der Metropolregion Nürnberg und ist im Landesentwicklungsprogramm der Bayerischen Staatsregierung als Teil der Metropole eingestuft.

Im RP 7 ist Schwabach als „Teil der Metropole“ im Stadt- und Umlandbereich im „Großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“ ausgewiesen.

Gemäß LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Weiterhin sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bislang nicht im FNP der Stadt Schwabach enthalten gewesen, da es bislang auf Nürnberger Stadtgebiet lag. Die Umgemeindung ist Teil eines Gesamtkonzeptes, in dem eine Neuordnung von Siedlungsbereichen entlang der Stadtgrenzen zwischen Schwabach und dem nördlich liegenden Nürnberg vollzogen wird.

Mit der Umgemeindung geht die Planungshoheit auf die Stadt Schwabach über, wodurch sich die Gestaltungsmöglichkeiten am Eingang zum Ortsteil Wolkersdorf für die Ausbildung eines erkennbaren Siedlungsrandes deutlich verbessern. Für den konkreten Standort an der Wolkersdorfer Straße besteht die Einschätzung, dass das derzeit nördlich an Wolkersdorf angrenzende Plangebiet (mit der bislang bestehenden gewerblichen Nutzung) stadträumlich den Siedlungsrand von Schwabach darstellt. Auch aus der aktuell im Verfahren befindlichen 20. Regionalplanänderung und der damit verbundenen Zielrichtung, dass die Gemeinden nicht bandartig zusammenwachsen sollen, trägt die angestrebte Grenzänderung zu einer Ausbildung einer klaren Siedlungskante bei. Unter Berücksichtigung des auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Grundstücks Wolkersdorfer Hauptstraße 99 wird die Zäsur zwischen den Siedlungsgebieten Schwabach-Wolkersdorf und Nürnberg-Mühlhof durch die vorhandene Grünstruktur klar erkennbar.

Um die planerischen Voraussetzungen für eine bauliche Inanspruchnahme zu schaffen, wird der FNP der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan im Zuge der Grenzänderung der Stadtgebiete Schwabach und Nürnberg im Bereich des Ortseingangs von Wolkersdorf u. a. um das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ergänzt. Der aktuelle Flächennutzungsplan von Schwabach stellt die südlich und westlich angrenzenden Bereiche als Wohnbauflächen dar.

Der Flächennutzungsplan von Nürnberg hatte das Plangebiet trotz der vorherigen gewerblichen Nutzung genauso wie die angrenzenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ziel der durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwabach ist für das Plangebiet die Darstellung von Wohnbauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf. Die Anpassung des FNP erfolgt als Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Da die Stadt Schwabach im Grenzänderungsverfahren mit der Stadt Nürnberg ca. 8.000 m² Wohnbaufläche an anderer Stelle (Bereich Katzwanger Bahnhof) an Nürnberg abgegeben hat, ist die im FNP dargestellte Wohnbaufläche insgesamt gleichgeblieben. Somit erfolgt durch die geplante Wohnbebauung insgesamt keine Mehrung der Wohnbaufläche in Schwabach.

3.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist begrenzt:

- im Norden und Osten durch die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Südosten durch die vorhandenen Wohngrundstücke,
- im Süden durch die südliche Grenze der Straße „Unterer Grund“,
- im Westen durch die westliche Grenze der Wolkersdorfer Hauptstraße B 2.

Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor.

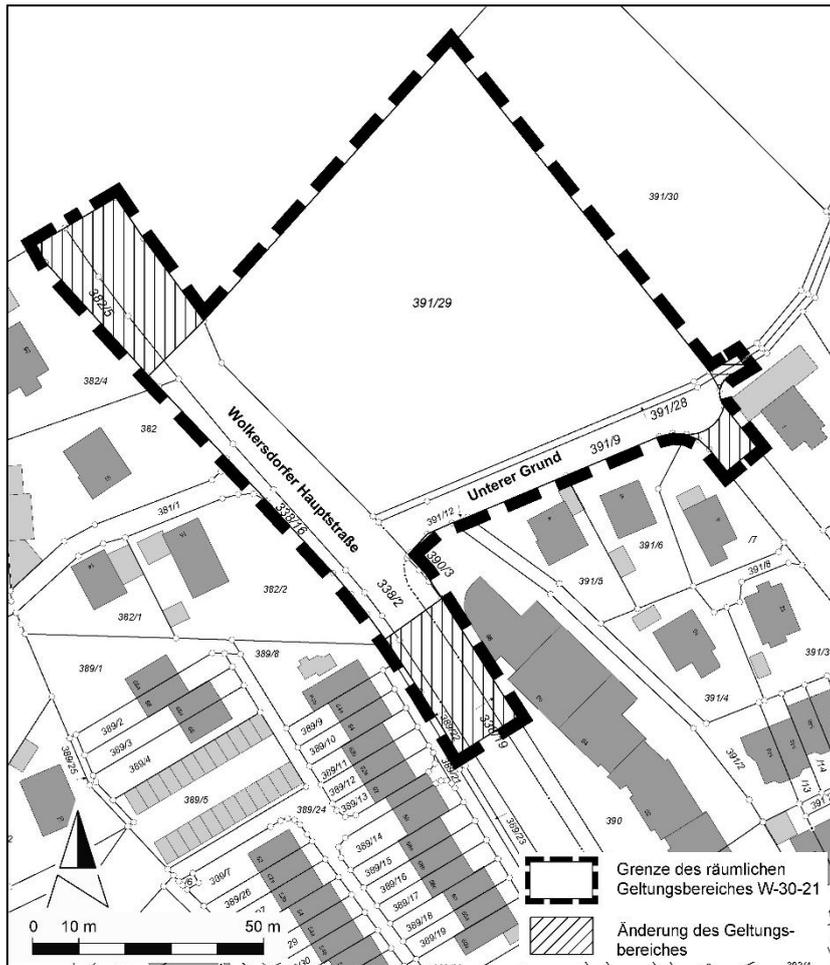


Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Darstellung der Änderung des Geltungsbereiches nach der öffentlichen Auslegung

3.4 Planungsrechtliche Situation

Für den Planbereich liegt kein verbindliches Planungsrecht vor. Somit ist die angestrebte Bebauung (Wohnungsbauentwicklung, ergänzt durch eine Kindertagesstätte) derzeit weder nach den §§ 30, 31 oder 33 - 35 BauGB zulässig.

Für die Umsetzung der geplanten Bebauung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

4. BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Eigentümer der für die Überplanung betroffenen Flächen ist die Investorin, die FS-Fuchs Wohnbau GmbH mit Firmensitz in Berching. Die Gesellschaft ist Initiatorin dieses Bebauungsplanverfahrens.

4.1 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Punkt genannten Planungsgrundsätze und Zielsetzung des Bebauungsplanes verfolgt die Investorin das Ziel, auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück an der Wolkersdorfer Hauptstraße ein Wohnquartier sowie eine Kindertagesstätte zu entwickeln. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung ist im gem. § 4 BauNVO in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen.

Das bauliche Konzept sieht parallel zur Wolkersdorfer Hauptstraße ein Mehrfamiliengebäude vor, welches aus zwei aneinander gesetzten Baukörpern mit drei Vollgeschossen besteht. Dieses Gebäudeensemble bildet den städtebaulichen, straßenbegleitenden Abschluss in Richtung Westen und trägt zur baulich-räumlichen Fassung der Wolkersdorfer Hauptstraße bei.

Im rückwärtigen Grundstücksteil sollen parallel zur nordwestlichen Grenze zwei weitere Mehrfamilienhäuser entstehen, die sich ebenfalls jeweils aus zwei Gebäudekörpern zusammensetzen. Jedes dieser Mehrfamilienhäuser weist pro Etage drei Wohneinheiten auf. Somit können insgesamt 54 (WE) auf einer Gesamtwohnfläche von rd. 3.750 m² entstehen. Alle Gebäude erhalten ein extensiv begrüntes Flachdach und werden mit zusätzlich einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Durch die Anordnung der Wohngebäude entsteht in der Mitte zwischen den Baukörpern ein Platzbereich, der als nutzbare Quartiersmitte ausgebildet werden soll und den zentralen Aufenthalts- und Kommunikationsort der Siedlung darstellen wird. Gleichzeitig entstehen durch die Gliederung der Wegführung gefasste Grünflächen, Plätze und Aufenthaltsbereiche.

Neben der Wohnbebauung ist an der Straße „Unterer Grund“ eine Kindertagesstätte mit zwei Vollgeschossen und den entsprechenden Freiflächen geplant. Die Kindertagesstätte ist auf einer Grundstücksfläche von etwa 1.120 m² vorgesehen und soll gemäß den Vorgaben der Stadt Schwabach 74 Plätze (je 2 Gruppen Krippe und Kindergarten) aufweisen.

Teile der vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere die ortsbildprägenden Einzelbäume in der Nordecke des Plangebiets sowie entlang der Straße „Unterer Grund“ werden in die Konzeption integriert.



Abb.: Städtebauliches Konzept

4.2 Verkehrserschließung

Ein wichtiges planerisches Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung notwendiger Straßenerweiterungsflächen im Bereich der Wolkersdorfer Hauptstraße. So ist aus Richtung Norden kommend die Einrichtung einer Linksabbiegespur zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich. Ebenso soll auf der östlichen Straßenseite der Wolkersdorfer Hauptstraße ein kombinierter Geh-/Radweg angelegt werden, der ungefähr am nördlichen Ende des Plangebietes über eine Querungshilfe auf den bestehenden Geh-/Radweg entlang der westlichen Straßenseite überführt werden soll.

Zwar wird der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu der detaillierten Gestaltungsplanung des Straßenraumes beinhalten; allerdings wird der geplante und abgestimmte Ausbautwurf als sonstige Darstellung in die Planzeichnung übernommen. Die konkrete Detailplanung wird zudem Gegenstand des zwischen der Stadt Schwabach und dem Investor, die Fa. Fuchs AG, abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. Der Investor wird notwendige Teilflächen des erworbenen Grundstückes für den Straßenausbau zur Verfügung stellen. Der öffentliche Straßenverkehrsraum wird abschließend durch die Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie im Planblatt) festgelegt.

Die noch nicht endausgebaute Straße „Unterer Grund“ umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 391/9 und 301/28, die über den Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert werden. Da unmittelbare Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße nicht zulässig sind, wird die gesamte Erschließung des Bebauungsplangebietes über diese Straße abgewickelt. Nach Ausbau des Einmündungsbereiches in die Wolkersdorfer Hauptstraße gemäß den oben stehenden Ausführungen ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit hierfür gegeben.

Über den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße ist eine gute Anbindung des Plangebietes in das Radwegenetz gewährleistet.

Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung, Neubau einer Wohnanlage mit Kindertagesstätte, Schwabach-Wolkersdorf, Höhnen & Partner, Beratende Ingenieure, 16.06.2021) wurde ermittelt, welches Verkehrsaufkommen durch die vorgesehenen Nutzungen entsteht und ob die Anbindung der Ortsstraße Unterer Grund an die Wolkersdorfer Hauptstraße (B2) hierfür verkehrlich ausreichend ist.

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen wurde am Donnerstag, den 20.05.2021 eine Verkehrszählung zur Erfassung des Bestandsverkehrs durchgeführt. Im Weiteren wurde, um die verkehrlichen Auswirkungen durch das projektierte Wohnobjekt mit Kindertagesstätte abschätzen zu können, eine Verkehrsaufkommensberechnung durchgeführt. Demnach beträgt das zusätzliche tägliche Verkehrsaufkommen der neuen Wohnbebauung zwischen 184 und 298 Fahrten am Tag. In der Spitzenstunde am Morgen wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 23 Kfz und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 27 Kfz erwartet. Für die Kindertagesstätte wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 223 Kfz-Fahrten am Tag erwartet.

Die Ergebnisse zur Untersuchung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Einmündung zeigen, dass die zusätzlichen Verkehre in den Spitzenstunden mit einer guten bis befriedigenden Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Die durchgeführten Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Einmündung der Ortsstraße Unterer Grund in die Bundesstraße B2 zeigen gute bis befriedigende Verkehrsqualitäten und sehr kurze Rückstaus (2-3 Fahrzeuge) auf der B2. Unter Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist die Anlage eines Aufstellungsbereiches mit einer Breite von 5,50 m (\geq 4,75 m bei eingeschränkter Flächenverfügbarkeit) ausreichend. Dies ist mit einer einfachen Ergänzung der Markierung auf der Fahrbahn möglich.

4.3 Stellplätze und Besucherparkplätze

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in Verbindung mit der Bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStS- vom 16.10.2015 jeweilig in der aktuellen Fassung). Es wird gemäß

Satzung von einem Bedarf von 1 Stellplatz je Wohnung ausgegangen, da davon ausgegangen wird, dass die Wohnungsgröße unter 120 qm Wohnfläche liegt. Dies entspricht einer Anzahl von 54 Stellplätzen. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs sieht das Konzept die Realisierung von 60 Stellplätzen in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Straße „Unterer Grund“ vor. Darüber hinaus sollen 6 oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen werden, die durch die 6 überzähligen Stellplätze in der Tiefgarage ergänzt werden. Somit stehen Besuchern 12 Stellplätze dauerhaft zur Verfügung.

Über das Stellplatzangebot für Pkw hinaus werden in dem Wohngebiet zusätzlich dezentral Fahrradabstellplätze angeboten.

Weiterhin sollen oberirdisch im Bereich der Kindertagesstätte 6 Stellplätze entlang der Straße „Unterer Grund“ realisiert werden, die vornehmlich dem Personal der Kindertagesstätte dienen. Außerhalb der Betriebszeiten der Kindertagesstätte können diese Stellplätze auch von Besuchern des Wohngebietes genutzt werden, so dass zu den üblichen Hauptbesuchszeiten (in den Abendstunden und am Wochenende) weitere Stellmöglichkeiten im Umfeld der Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung (Strom) des Plangebietes wird über die vorhandenen und neu zu errichtenden Trassen erfolgen. Aufgrund der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die direkte Zugänglichkeit des Plangebietes für die Versorgungsträger gesichert. Die Zuständigkeit des Netzes liegt bei der Stadtwerke Schwabach GmbH.

4.4.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos der bestehenden Kanalisation zugeführt werden. So soll das Schmutzwasser der Wohngebäude über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wolkersdorfer Hauptstraße abgeleitet werden, die Kindertagesstätte kann an den Mischwasserkanal im Bereich der Straße „Unterer Grund“ angeschlossen werden.

Die Verkehrsflächen der Bundesstraße B 2 mit der vorgesehenen Fahrbahnverbreiterung und die Erschließungsstraße „Unterer Grund“ können über die vorhandene bzw. im Zuge des Straßenumbaus vorgesehene neue Kanalisation entwässert werden. Die Gehwege sollen mit Sickerpflaster versehen werden, um den Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren.

Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurden frühzeitig entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse von durchgeführten Versickerungsversuchen ist eine Versickerung grundsätzlich möglich. Somit kann eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken erfolgen und eine Belastung des Kanalnetzes vermieden werden.

Es ist beabsichtigt, das gesamte Niederschlagswasser der Grundstücke innerhalb des Baugebietes in den Untergrund zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen. Daher sind sowohl für die Wohngebäude als auch für die Kindertagesstätte sämtliche Oberflächen versickerungsfähig zu gestalten (Pflaster oder Grün), alle Dachflächen sind als Gründach vorgesehen. Somit wird ein erheblicher Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf diesen Flächen zurückgehalten und beseitigt.

Die weitere Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der Baugebiete soll über Rigolenversickerungsanlagen erfolgen. Eine Möglichkeit wäre der Einbau eines durchlaufenden Rigolen-Stranges entlang der gesamten Tiefgaragenaußenwand (Länge ca. 200 m). Sämtliche zu entwässernde Flächen können dann vor Ort durch Regenrinnen bzw. direkt über die Decke der Tiefgarage in die Rigole eingeleitet werden. Sollten weitere Flächen zur Versickerung benötigt werden, stehen im Planungsgebiet verschiedene Grünbereiche zum Einbau von Rigolen oder Rigolenboxen zur Verfügung. Vorbehaltlich der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit soll ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers für die Bewässerung der Tiefgaragenbepflanzung genutzt werden.

Auch die Flächen des Grundstücks der Kindertagesstätte können durch Rigolen (-boxen) entwässert werden. Für eine Rigolenbox mit einer Tiefe von 0,6 m ergibt sich bei überschlägiger Berechnung eine nötige Sickerfläche von ca. 45 m². Umgesetzt könnte die Versickerung durch den Einbau von Rigolenboxen in den geplanten Freiflächen im Umfeld der Kita. Werden 2 Rigolenboxen übereinander eingebaut, was bei einem Grundwasserflurabstand von 3 m möglich sein sollte, kann die nötige Sickerfläche noch deutlich verringert werden.

Zum Schutz vor Überflutung der Tiefgarage soll deren Zufahrt überdacht werden, alternativ wäre eine Abgabe des Niederschlagswassers an eine Rigole mittels Pumpe denkbar. Aufgrund der Rigolenversickerung und des Hoch-/Grundwassers ist die Tiefgarage als wasserdichte Wanne zu erstellen.

4.4.3 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet wird an die Abfallentsorgung der Stadt Schwabach nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung angeschlossen. Durch die Trennung der Wertstoffe vom Hausmüll wird Wertstoff- Recycling ermöglicht.

Für das Wohngebiet ist eine ausreichend dimensionierte, zentrale Müllsammelstation vorgesehen. Zudem ist an der Straße „Unterer Grund“ ein Aufstellplatz für die Müllsammelbehälter vorgesehen, von dem aus die Müllbehälter am Leerungstag entnommen werden können. Müllbehälter der Kindertagesstätte können ebenfalls unmittelbar über diese Straße entsorgt werden.

4.5 Ökologischen Maßnahmen im Planungsbereich

Das grünordnerische Planungsziel für diesen Bebauungsplan ist die Durchgrünung des neu entstehenden Baugebietes. Dies soll durch folgende Maßnahmen, die sich in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wiederfinden, erreicht werden:

- Insgesamt 9 der vorhandenen Einzelbäume sollen in den Randbereichen (Südwesten und Nordosten) erhalten bleiben. Für die entfallenden Bäume, die in der Baumschutzsatzung aufgelistet sind, wird eine Ersatzpflanzung vorgesehen.
- Insgesamt werden 28 Neu-/Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
- Flachdächer sind artenreich und mindestens extensiv zu begrünen. Die Planung, Ausführung und Pflege ist entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau (FLL) durchzuführen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind alternativ auf den Dachflächen zulässig.
- Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung in Anspruch genommen werden.
- Die Gebäudekörper sind so angeordnet, dass zusammenhängende Hausgärten angelegt werden können. Diese bilden einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dies fördert die Biodiversität.
- Innerhalb des Plangebietes sind an den als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäumen Nist- und Fledermauskästen anzubringen.
- Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume, Hecken und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.
- Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Freiflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern.

4.6 Energiekonzept

Innovative Baustandards (wie Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser) können die Wärme- und Energieversorgung des Gebäudes deutlich reduzieren und damit zur Einsparung fossiler Brennstoffe beitragen und den CO₂-Ausstoß vermindern. Übliche KfW-Standardbauweisen erfordern jedoch zusätzliche Energieversorgungssysteme.

Bei einer klimafreundlichen Energieversorgung spielt insbesondere die Art des eingesetzten Energieträgers, die Art der Energieherstellung (z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, insb. Blockheizkraftwerk) und die Energiebereitstellung (zentral oder dezentral) eine wesentliche Rolle.

Die Festsetzung eines Energieträgers ist durch den Festsetzungskatalog nicht gedeckt und auch im Hinblick auf die Komplexität und Wirkungsweisen der technischen Systeme und Anforderungen im Kontext des o.g. Gebäudeenergiegesetz nicht sinnvoll.

Im vorliegenden Fall soll eine energieeffiziente Nahwärmeversorgung des geplanten Wohngebietes über eine zentrale Pelletheizung erfolgen. Diese Anlage wird in einem Gebäude installiert; über eine Photovoltaikanlage soll der notwendige Strom zum Betrieb der Heizung erzeugt werden.

5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Allgemeines Wohngebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Grundsätzlich sollen im Plangebiet (mit Ausnahme der vorgesehenen Kindertagesstätte) vorwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden; daher wird das Baugebiet gem. § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Diese Gebietsausweisung entspricht dem Charakter der umgebenden bebauten Gebiete und ermöglicht eine Nutzung von Räumen in Wohngebäuden bzw. in Teilen von Wohngebäuden für freiberufliche gewerbliche Zwecke. In einem reinen Wohngebiet, das ausschließlich dem Wohnen dient, können diese Tätigkeiten nur ausnahmsweise zugelassen werden. In einem allgemeinen Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, sind diese Tätigkeiten unter Beachtung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) regelzulässig, d. h. in der Regel beeinträchtigen derartige Tätigkeiten die maßgebliche Nutzung „Wohnen“ nicht und gewährleisten somit gesunde Wohnverhältnisse. Zwar ist derzeit nicht vorgesehen, dass sich in diesem Bereich ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etablieren sollen. Allerdings sollen derartige Nutzungen planungsrechtlich auch nicht ausgeschlossen werden, um für künftige Entwicklungen auch eine kleinteilige Mischung zwischen Wohnen und beispielsweise nicht störenden Handwerksbetrieben im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Allerdings soll im Plangebiet nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sichergestellt werden, da zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden sollen. Zum Schutz der vorrangig beabsichtigten Wohnnutzung wird daher festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind. Diese Nutzungen würden durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erhebliche Lärmbelastigungen erzeugen und somit zu unerwünschten Störungen innerhalb des Wohngebietes führen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Planungsgebietes bleibt auch mit den o.g. Einschränkungen gewahrt. Durch die getroffenen Festsetzungen kann das Ziel des Bebauungsplanes erreicht werden.

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

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 entsprechend der Obergrenze des § 19 BauNVO für allgemeine Wohngebiete beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit im Rahmen der nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete üblichen Ausnutzungsziffern. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke fügt sich das Plangebiet in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur ein.

Für das Wohngebiet soll weitgehend auf oberirdische Stellplätze verzichtet werden, um die angestrebte städtebauliche Qualität zu erreichen. Die unterirdische Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage bedingt aber aufgrund der Rampen und Fahrgassen größere Grundflächen. Daher wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einem Maß von 0,8 zulässig ist. Mit der Erhöhung der sog. GRZ II im Sinne eines „Tiefgaragen-Bonus“ sind keine Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten. Im Gegenteil kann der sonst für Stellplätze genutzte Raum den Bewohnern als Aufenthalts- und Gartenfläche zur Verfügung gestellt werden.

Für die festgesetzte Fläche des Gemeinbedarfs wird zur Errichtung des geplanten Kindergartens die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung für diese Fläche kann die Gemeinbedarfseinrichtung in der beabsichtigten Form realisiert werden und fügt sich in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur ein.

Die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Für die geplante Wohnbebauung entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße wird sie entsprechend der städtebaulichen Planung auf III Vollgeschosse festgesetzt. Die mögliche Bebauung innerhalb der hierzu rückwärtig liegenden zwei überbaubaren Grundstücksflächen können auch mit II-Vollgeschossen errichtet werden. Daher wird für die Zahl der Vollgeschosse dieser überbaubaren Grundstücksflächen ein Mindest- und Höchstmaß mit II-III Vollgeschossen im Bebauungsplan festgesetzt.

Der in der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindergarten“ geplante Einrichtung wird entsprechend der architektonischen Planung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Da die bauliche Höhenentwicklung nicht allein über die Zahl der Vollgeschosse gesteuert werden kann, werden zusätzlich die maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude über Attika festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe über NHN bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage (Oberkante Gebäude, einschließlich Attika). Diese darf durch technische Anlagen wie Lüftungstechnik, Fahrstuhlanschlüsse, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen und Antennen u. ä. um maximal 1,50 m überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet sind Gebäude mit einer Höhe von 317,5 bzw. 318,5 m über NHN zulässig. Bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 308,6 m über NHN ergibt sich eine mögliche absolute Gebäudehöhe von ca. 9,9 m. Damit wird für die vorgesehene Gebäudehöhe von 9,5 m ein kleiner Spielraum für ggfs. notwendige

Anpassung eingeräumt. Für die beiden östlichen Baukörper liegt die vorgesehene Eingangshöhe bei rund 307,6 cm. Die zulässige Oberkante wird daher an dieser Stelle auf 317,5 m über NHN festgesetzt.

Mit den Festsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass sich die Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügen.

5.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die im allgemeinen Wohngebiet konkret vorgesehene Neubebauung sowie für die Kindertagesstätte werden jeweils Baufelder geschaffen, die den projektierten Baukörpern entsprechen. Zur Ermöglichung einer größeren Flexibilität bei der vorgesehenen Bebauung dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und ihre Überdachungen **sowie Balkone** um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da durch die überbaubaren Grundstücksflächen die maximale Abgrenzung der Baukörper vorgegeben ist.

5.2.4 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Im Plangebiet sind die Abstandsflächen grundsätzlich nach Art.6 BayBO einzuhalten, um einen ausreichenden Abstand der Gebäude untereinander und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich auf die geplante Geländeoberfläche, da ein Bezug auf das natürliche Gelände hier aufgrund von Geländeanpassungen nicht zielführend wäre. Die geplanten Bezugshöhen werden als Planeinschrieb festgesetzt.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

An der Straße „Unterer Grund“ soll entsprechend der Zielsetzung der Stadt Schwabach eine Kindertagesstätte errichtet werden. Der betreffende Teilbereich in einer Größenordnung von ca. 1.125 m² wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die für den Baukörper vorgesehene Fläche wird durch Baugrenzen definiert.

Für das Baufeld wird entsprechend der Hochbauplanung eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 bei einer zweigeschossigen Bauweise vorgegeben. Damit fügt sich auch die Kindertagesstätte in die umgebende Bestandsbebauung sowie die nördlich und westlich vorgesehene Neubebauung ein.

Die Gebäudehöhe der Kita beträgt entsprechend der Hochbauplanung rund 7,2 m. Bezogen auf der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe, die bei 307,0 m über NHN liegt, wird die zulässige Gebäudehöhe auf 314,5 m über NHN festgesetzt.

5.3 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze und Tiefgaragen sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig sein; die vorgesehenen Flächen für die Tiefgarage bzw. die oberirdischen Stellplatzanlagen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Garagen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden soll.

Für das Wohngebiet soll ein zentraler Standort für Müllbehälter innerhalb des Gebietes entstehen, der von allen Gebäuden gut erreichbar ist. Allerdings sind die jeweiligen Müllbehälter am Leerungstag an der öffentlichen Straße abzustellen, da sie nur dort von den Entsorgungsunternehmen aufgenommen werden können. Daher wird an der Straße Unterer Grund ein Standort zum Abstellen von Müllbehältern am Leerungstag planungsrechtlich festgesetzt.

Um zu vermeiden, dass im Übergang zum östlichen angrenzenden Landschaftsraum Nebenanlagen in den Böschungsbereichen angelegt werden, wird durch Text festgesetzt, dass entlang der östlichen Plangebietsgrenze die Errichtung von Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet bis auf Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig ist.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden die im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen der Wolkersdorfer Hauptstraße sowie der Straße „Unterer Grund“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Dabei wird der Ausbau der Wolkersdorfer Hauptstraße in diesem Abschnitt (im Norden bis zur Stadtgrenze und im Süden bis etwa auf Höhe des Gebäudes mit der Hausnummer 96) mit Anlage einer Linksabbiegespur, straßenbegleitender Geh- und Radwege sowohl auf der Ost- als auch auf der Westseite sowie der vorgesehenen Querungshilfe berücksichtigt. Damit wird ein sinnvoller Anschluss an das mögliche weitere Radwegesystem von Schwabach gesichert.

Am Nordrand der Wolkersdorfer Hauptstraße sollen Flächen für eine mögliche, dort vorgesehene Bushaltestellen planungsrechtlich gesichert werden. Die dafür vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Anpassungsbereich für spätere Bushaltestelle einschließlich Gehweganpassung und Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Da unmittelbare Zufahrten aus dem Wohngebiet auf die Wolkersdorfer Hauptstraße B 2 nicht entstehen sollen, wird entlang des Bereiches und im Kreuzungsbereich mit der Straße „Unterer Grund“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.5 Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Mit der Neubebauung erfolgt eine teilweise Inanspruchnahme von Flächen, die innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rednitz liegen.

Die grundsätzliche Verträglichkeit und Machbarkeit der Bebauung in diesem Bereich wurde durch eine entwässerungstechnische Stellungnahme (Gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation, Ingenieurbüro Trummer – Beraten und Planen GmbH, 10.11.2021) bestätigt. Auf der Grundlage der Stellungnahme wird innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen Fläche die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich des verloren gegangenen Rückhalteraums sowie zur Vermeidung von baulichen Schäden erforderlich (siehe dazu auch Punkt 6.2 dieser Begründung).

Dazu gehört insbesondere, dass Böschungen gegenüber den an das Plangebiet angrenzenden Überschwemmungsflächen zu sichern sind. In Betracht kommt hier z. B. die Verwendung von Wasserbausteinen. Weiterhin ist verloren gegangener Rückhalteraum durch Maßnahmen im Plangebiet auszugleichen, die ein gleiches Rückhaltevolumen aufweisen (z.B. Anlage von Rigolenboxen unterhalb der Tiefgarage). Ferner sind Tiefgaragen in wasserdichter Bauweise auszuführen, um Schäden durch Hochwasserereignisse auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen, die auf der Grundlage der abschließenden Planung im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind, können Hochwasserschäden im Plangebiet voraussichtlich effektiv und nachhaltig vermieden werden.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Eine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, den zentralen Bereich zwischen den Wohngebäuden als Aufenthalts- und Kommunikationsort allen Bewohnern der Siedlung zugänglich zu machen. Durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen und eine Aufteilung in private Grundstücksflächen (z. B. Gartenflächen) verhindert.

5.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Im nordöstlichen Planbereich soll als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes auf einer ca. 300 m² umfassenden Fläche ein Kinderspielplatz angelegt werden, der von den zukünftigen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden kann. Der hierfür vorgesehene Bereich wird aufgrund der angestrebten Funktion als Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da sich das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe zur "Wolkersdorfer Hauptstraße" befindet, ist davon auszugehen, dass erhöhte Verkehrslärmimmissionen auf die geplanten Wohngebäude einwirken. Daher wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 04.10.2021) geprüft, welche Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden müssen.

Zudem waren in der Untersuchung die Auswirkungen, die sich durch die neu geplante Wohnbebauung auf die bestehenden Gebäude im Umfeld ergeben, zu ermitteln und zu beurteilen. Hierzu wurden die Verkehrslärmimmissionen an den unmittelbar benachbarten Gebäuden für den Ist-Zustand ermittelt und mit dem Planfall (zusätzlicher Verkehr nach Realisierung der geplanten Bauvorhaben) verglichen.

Zufahrt Tiefgarage und oberirdische Stellplätze

Da für die Wohngebäude auch eine Tiefgarage vorgesehen ist und die Ein- und Ausfahrt zur Straße "Unterer Grund" unmittelbar gegenüber bestehender Wohngebäude erfolgt, wurde ermittelt, welche Geräuscheinwirkungen sich durch die Tiefgarage und die geplanten oberirdischen Stellplätze an der bestehenden Bebauung ergeben und ob Schallschutzmaßnahmen an der Tiefgarageneinfahrt erforderlich sind.

Um unzulässig hohe Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die gesamte Rampenuntersicht der Tiefgarage und die obere Hälfte der Seitenwände der Rampe hochabsorbierend auszuführen ($\alpha \geq 0,7$). Unter diesen Voraussetzungen ergaben die Berechnungen, dass an den Fassaden der umliegenden Wohnhäuser zur kritischen Nachtzeit Pegel von 40 dB(A) ermittelt werden. Damit wird bezüglich des Tiefgaragen- und Stellplatzlärms der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet nach TA Lärm eingehalten. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass keine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage vorliegt und somit die TA Lärm nur hilfsweise aufgrund des Fehlens anderweitiger Regelwerke herangezogen wird.

Die Berechnungen zum zusätzlichen Verkehrslärm aufgrund der Tiefgaragennutzung ergaben für die maßgebende Beurteilungszeit (Nachtzeit) Beurteilungspegel von 41 dB(A). Damit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um ca. 8 dB unterschritten.

Gewerbelärmimmissionen durch die Kindergartennutzung

Bezüglich der Gewerbelärmemissionen wurde der Pkw-Nutzerverkehr, die Mitarbeiterparkplätze sowie eine technische Anlagenkomponente auf der Dachfläche berücksichtigt.

Die durch die geplanten Kindergartennutzung hervorgerufenen Lärmemissionen waren ebenfalls entsprechend den einschlägigen Normen und Richtlinien zu untersuchen bzw. zu beurteilen. Sie stellen im Sinne der TA Lärm gewerbliche Lärmemissionen dar.

Die Untersuchungen zeigen, dass bezüglich der Gewerbelärmimmissionen ein ausreichender Schallschutz gegeben ist, da die zulässigen Immissionsrichtwerte um mind. 6 dB(A) unterschritten werden.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Laut den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind im Plangebiet Verkehrslärmimmissionen von bis zu 69 dB(A) zur Tagzeit bzw. 61 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm auf der gesamten Fläche sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit an vielen Fassaden deutlich überschritten. Ebenfalls werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an einer Vielzahl von Fassaden nicht eingehalten. Zwar werden die Grenzwerte zum Gesundheitsschutz zur Tagzeit nicht erreicht; zur Nachtzeit werden die Grenzwerte zum Gesundheitsschutz aber an der gesamten Straßenfassade der straßenseitigen Häuserzeile (Wolkersdorfer Hauptstraße) überschritten.

Im Hinblick auf die hohen Verkehrslärmimmissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken und die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine bestimmungsgemäße Nutzung zu ermöglichen und einen ausreichenden Schallschutz vor gesundheitsschädlichen Lärmeinwirkungen zu gewährleisten.

Grundsätzlich wären aktiven Lärmschutzmaßnahmen der Vorzug zu geben. Im vorliegenden Fall sind jedoch aktive Maßnahmen, z. B. in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen, nicht sinnvoll, da aufgrund der Höhe der vorgesehenen Wohngebäude kein ausreichender Schutz auch der oberen Geschosse erreicht werden kann. Zudem sind Lärmschutzwände unter städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten innerhalb des Siedlungszusammenhanges als nicht wünschenswert zu bezeichnen. Der erforderliche Schallschutz soll deshalb durch architektonische Maßnahmen (z. B. Grundrissorientierung), in Kombination mit passiven Maßnahmen nach DIN 4109 sichergestellt werden.

Es ist davon auszugehen, dass mit nahezu allen bauüblichen Konstruktionen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird, um innerhalb der Kindertagesstätte und den straßenabgewandten Fassaden der Wohnhäuser sowie der rückwärtigen Gebäude gesunde Nutzungsverhältnisse zu gewährleisten. In Bereichen, in welchen der Grenzwert zum Gesundheitsschutz überschritten wird, sind geeignete hochschalldämmende Außenbauteile vorzusehen.

Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung zum passiven Schallschutz aufgenommen:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Nutzungen aufgrund des Verkehrslärms an der Wolkersdorfer Hauptstraße B 2 gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen", sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße $R'w_{ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schall-dämm-Maß $R'w_{ges}$ in dB</i>	<i>La - 30</i>

Mindestens einzuhalten ist: $R'w_{ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Gemäß den Ausführungen des Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist bei Außenlärmpegeln von über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern (gekippte Fenster) ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Da auf der gesamten Planungsfläche zur Nachtzeit an den meisten Gebäudefassaden ein Außenlärmpegel von $L > 45$ dB(A) vorliegt, sind bei den Schlafräumen ausreichend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungseinrichtungen müssen einen ausreichenden Luftwechsel (Nennlüftung) ermöglichen.

In den Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung aufgenommen:

Bei allen Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für einen ausreichenden fensterunabhängigen Luftwechsel vorzusehen.

Schutz der Außenwohnbereiche

Bei der städtebaulichen Abwägung der Überschreitungen der genannten Orientierungswerte ist zu berücksichtigen, dass die straßenseitige Häuserzeile ein abschirmendes Bauwerk für die dahinter angeordneten Wohnnutzungen darstellt. Als Ausgleich für die hohe Lärmbelastung an der straßenzugewandten Seite werden für diese Häuser die jeweiligen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) ausschließlich auf der lärmabgewandten Fassade vorgesehen. Unter dieser Voraussetzung werden auf den Außenwohnbereichen während der Tagzeit Pegel von 58 dB(A) erreicht. Eine Nutzung von Terrassen und Balkonen ist bei derartigen Pegeln noch bestimmungsgemäß möglich, da gemäß einschlägigen Gerichtsurteilen die Anordnung von Außenwohnbereichen bis zu einem Außenlärmpegel von 62 dB(A) ohne Schallschutzmaßnahmen zulässig ist.

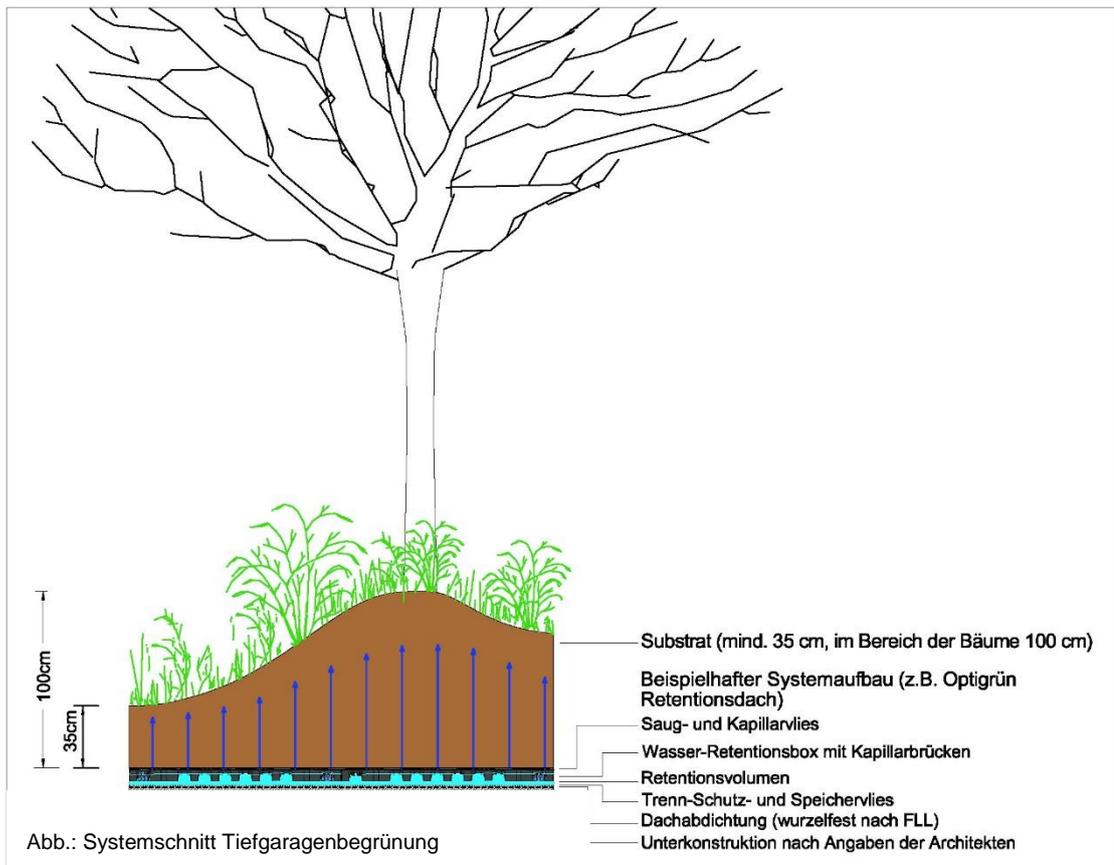
5.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a+b BauGB)

Mit der Neubebauung ist eine teilweise Beseitigung des Baumbestandes vorhanden. Als Ersatz für diesen Verlust wird festgesetzt, dass im Plangebiet mindestens 28 mittel-

bis großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Im Bereich von Tiefgaragen sind klein- bis mittelkronige Laubbäume zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen. Zur Ermöglichung einer gewissen Flexibilität wird durch Text festgesetzt, dass die Pflanzungen in einem Umkreis von 10 m zu den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten erfolgen können. Weiterhin sind die Tiefgaragen mit einer geeigneten Vegetationstragschicht in einer Stärke von mindestens 35 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Überdeckung der baulichen Anlagen ist gärtnerisch zu gestalten und mit einer dauerhaften Mischvegetation aus standortgerechten klein- bis mittelkronige Gehölze sowie Gehölzgruppen zu begrünen. Um auch bei Baumpflanzungen oberhalb der Tiefgarage den Bäumen adäquate Lebensbedingungen zu ermöglichen, ist über Geländemodellierungen die Mindeststärke der Substratschicht auf bis zu 100 cm zu erhöhen. In Benachbarung zu angrenzenden Nutzungen sind auch bis zu 0,50 m hohe Mauern, vorzugsweise begrünte Gabionen, möglich. Die Bäume sollen eine funktionsgerechte Befestigung erhalten und mit Bewässerungseinrichtungen ausgestattet werden.

Von einer Begrünung darf im Bereich der Tiefgarage nur dort abgesehen werden, wo Erschließungsflächen, Terrassen oder technische Aufbauten vorgesehen sind. Dadurch soll dem Neubaugebiet insgesamt ein möglichst durchgrünter Charakter verliehen werden.

Weitere Anpflanzungen stellt die Begrünung von mindestens 80 % der Dachflächen ~~auf allen Neubauten~~ ~~dar~~ von Gebäuden mit Flachdächern im Wohngebiet und mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern auf der Fläche für Gemeinbedarf. Diese Abstufung begründet sich darin, dass dadurch innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) eine größere Dachfläche des 1.Obergeschosses als Terrasse genutzt werden kann. Um hier neben der Begrünung auch eine adäquate Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen, wird das Aufbringen einer mindestens 8 cm dicke Substratschicht auf allen Dachflächen festgesetzt. Zur Begrünung sind standortheimische Pflanzen zu verwenden, die für das Nahrungsangebot der heimischen Insektenwelt von Bedeutung sind. Geeignete Pflanzen können der im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzenauswahlliste entnommen werden.



Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Zudem leisten Dachbegrünungen insbesondere bei den nicht ausreichend versickerungsfähigen Böden einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und zur Entlastung der innerstädtischen Kanalisation. Sie wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen, binden Staub und fördern die Wasserverdunstung. Effektive Dachbegrünungen sind innerstädtisch wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Die zur freien Landschaft ausgerichteten Nebenanlagen der Neubebauung (insbesondere die im nördlichen Bereich vorgesehenen Fahrradstellboxen) sollen durch Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen begrünt werden, um die dominante Wirkung dieser baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild abzumindern. Eine entsprechende Eingrünung ist ebenfalls geplant. Die vorgesehene Fläche für die Anpflanzung dieser Hecken wird in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzt. An den Stellen, an denen der Abstand zur benachbarten Nutzung zu gering ist, kann auch eine Schnitthecke aus Hainbuche zur Verwendung kommen.

Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes wird zudem festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsflächen, die nicht von Tiefgaragen unterbaut sind, lebensraumtypische Einzelgehölze, Gehölzgruppe und Sträucher der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen sind. Soweit möglich sind Vegetationsstrukturen, die in Randlage des Grundstücks erhalten werden können, in die Pflanzungen einzubinden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

Als artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auf der Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen innerhalb des Plangebietes an den als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäumen insgesamt 10 Nistkästen für heimische Vogelarten anzubringen. Zusätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet an zwei dieser Bäume Fledermauskästen anzubringen. Der Erhalt eines im Umweltbericht benannten Höhlenbaum ist aufgrund seiner Lage im Plangebiet nicht möglich; allerdings soll er als Totholzbaum in die vorhandene Böschungsbepflanzung integriert werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird über eine entsprechende textliche Festsetzung abgesichert.

Die ebenfalls getroffene Festsetzung zur teilversiegelten Befestigung von Freiflächen, die nicht von Tiefgaragen unterbaut oder von Gebäuden überbaut sind, dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster und Platten oder ähnlichen Materialien kann die Lebensraum- und Filterfunktion des Bodens sowie die Bodenwasser-/Grundwasseranreicherung zumindest teilweise erhalten werden. Hierdurch fließt ein Teil des Niederschlagswassers nicht oberirdisch ab, sondern kann in unterliegende Bodenschichten versickern. Neben einer Pufferwirkung bei Extremniederschlägen wird hiermit die Kühlleistung des Bodens durch erhöhte Verdunstungskühlung aktiviert, was sich positiv insbesondere auf die Temperatur der bodennahen Luftschichten auswirkt.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Ziel der Planung ist es, einen Teil des ortsbildprägenden Baumbestandes zu erhalten. Hierzu gehört insbesondere die Eichenreihe im Verlauf der Straße „Unterer Grund“ sowie eine Gehölzgruppe (Bergahorn und Stieleichen im Nordosten des Plangebietes). Die zur Erhaltung vorgesehenen 9 Bäume werden in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume entsprechend festgesetzt. Durch Text wird ergänzt, dass im Zuge von Bautätigkeiten der Wurzelbereiche zu schützen sind.

Im Rahmen einer gutachterlichen Prüfung (Beurteilung der Bauverträglichkeit des zu erhaltenden Baumbestands zum geplanten Bauvorhaben „Unterer Grund“ in Schwabach, Baumpflege Stock, Nürnberg 23.03.2022) wurde ermittelt, welche Maßnahmen

zum Schutz der genannten Bäume vor dem Hintergrund der Festsetzungen im Bebauungsplan gegeben ist. Zu den aufgeführten Maßnahmen gehören u.a. Rück- und Pflegeschritte, der Wurzelschutz und die Errichtung von Baumschutzzäunen.

5.10 Landesrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

5.10.1 Stellplätze und Zufahrten

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach abgewichen. Zur Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes wird festgesetzt, dass für Stellplätze und deren Zufahrten auf der Grundlage der Art. 81 Abs. 1 und 2 der BayBO abweichend von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach folgende Regelungen gelten:

- 1. Stellplätze der Kindertagesstätte dürfen auf der gesamten Länge der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entlang der Straße "Unterer Grund" vorgesehen werden.*

Da die Stellplatzsatzung die Zufahrtsbreite auf 6,0 m je Grundstück begrenzt, wird über diese Festsetzung die Anlage von Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

- 2. Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes dürfen eine Gesamtbreite von bis zu 9,8 m aufweisen.*

Da wie oben ausgeführt die Stellplatzsatzung die Zufahrtsbreite auf 6,0 m begrenzt, werden über diese Festsetzung die geplanten Zufahrten zur Stellplatzanlage und der Tiefgarage in der erforderlichen Breite gesichert.

- 3. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche < 120 qm ist je 5 Wohneinheiten mindestens ein Besucherstellplatz vorzusehen. Maximal 50 % der Besucherstellplätze dürfen in Tiefgaragen nachgewiesen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Anfahrbarkeit jederzeit und für jede Person gewährleistet ist.*

Die Stellplatzsatzung sieht eine Richtzahl von 1 Besucherstellplatz je 3 Wohneinheiten vor. Im vorliegenden Fall soll diese Richtzahl für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 120 qm auf 1 Stellplatz je 5 Wohneinheiten reduziert werden, so dass für das Wohngebiet 12 Besucherstellplätze nachgewiesen werden müssen. Die Hälfte davon darf in Tiefgaragen nachgewiesen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Anfahrbarkeit jederzeit und für jede Person gewährleistet ist.

Vor dem Hintergrund, dass die benachbarten 6 Stellplätze der Kindertagesstätte zu den Hauptbesuchszeiten (in den Abendstunden und am Wochenende) nicht belegt sind und durch Besucher genutzt werden können, wird die Reduzierung als angemessen und ausreichend bewertet.

Mit Ausnahme der vorstehenden Ausführungen gilt grundsätzlich die Garagen- und Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung weiter.

5.10.2 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich der Planung sind die Baukörper ausschließlich mit einem Flachdach (Dachneigung max. 10°) zulässig. Flachdächer sind die Voraussetzung für die angestrebte abflussreduzierende Dachbegrünung. Zudem können Anlagen zur Nutzung solarer Energie unabhängig von der Gebäudestellung energieoptimiert ausgerichtet werden.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen. Der Abstand zur Dachkante muss mindestens 1,5 m betragen.

Gartenmauern und sonstige Sichtschutzelemente zum Zwecke des Sichtschutzes im Terrassenbereich sind bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und maximal 2,0 m Höhe zulässig.

5.10.3 Einfriedungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch massive Einfriedungen oder geschlossene Zaunanlagen werden gestalterische Festsetzungen zu den Einfriedungen in dem allgemeinen Wohngebiet getroffen. Demnach sind hier Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig (diese dürfen von offenen Maschendraht-/ Gitterzäunen bis maximal 1,2 m Höhe begleitet werden).

5.11 Hinweise

Zur Information von Interessenten und Bauwilligen werden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Allgemeiner Artenschutz (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)

Bei der Freistellung der Flächen ist bei der Rodung von Bäumen und Gehölzen die Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09. jedes Jahres) zu beachten.

2. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 Abs. 5 BNatSchG zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

3. Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume

Zum Schutz der als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gemäß der durchgeführten gutachterlichen Prüfung (Beurteilung der Bauverträglichkeit des zu erhaltenden Baumbestands zum geplanten Bauvorhaben „Unterer Grund“ in Schwabach, Baumpflege Stock, Nürnberg 23.03.2022) u.a. folgende Maßnahmen im Umfeld der Bäume zu berücksichtigen:

- Fachgerechte Durchführung von Rück- und Pflegeschnitten
- Ermittlung der Wurzeln durch Wurzelsuchgräben, die in Handschachtung oder Saugtechnik hergestellt werden;
- Berücksichtigung von Maßnahmen zum Wurzelschutz;
- Errichtung von Baumschutzzäunen
- Ökologische Baubegleitung aller Arbeiten im Bereich der Bestandsbäume (insbesondere Aushub- und Sicherungsarbeiten).

4. Pflanzlisten

Vorschlagsliste Pflanzenauswahl Dachbegrünung gem. Festsetzung Nr. 7.1:

Sedum album	Mauerpfeffer
Sedum Acre	Scharfer Mauerpfeffer
Thymus serpyllum	Sandthymian
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Achillea millefolium	Schafgarbe
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel.

Vorschlagsliste Gehölzpflanzungen gem. Festsetzung Nr. 7.2 und 7.3:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus stolonifera „Kelseyi“	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Deutzia x rosea	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hydrangea paniculata „Early Sensation“	Rispen Hortensie
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Potentilla fruticosa „Manchu“	Fingerstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa „Max Graf“	Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa „Schneewittchen“	Strauchrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spirea jap. "Little Princess"	Rosa Zwerg-Spiere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(und weitere vergleichbare, heimische und standortgerechte Gehölze).

Vorschlagsliste Laubbäume gem. Festsetzung Nr. 7.2 bis 7.4:

Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa "Brabant"	Silberlinde
Fraxinus ornus „Obelisk“	Blumenesche
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana	Wildbirne
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere

(oder vergleichbare, heimische und standortgerechte Laubbäume einschließlich geeigneter siedlungstypischer Baumarten).

5. Maßgebliche Außenlärmpegel

Die für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm sind in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung, (IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, 04.10.2021) dargestellt.

6. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Freiflächengestaltungsplan

Für die Mehrfamilienhäuser sind im Zuge der anstehenden Baugenehmigungsverfahren qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

8. Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen) in den Untergrund zu versickern bzw. für die Bewässerung der Tiefgaragenbepflanzung zu nutzen.

9. Der Planung zugrunde liegende Unterlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technischen Regelwerke) sowie die Fachgutachten können bei der Stadt Schwabach, Stadtverwaltung, Albrecht-Achilles-Straße 6-8, 91126 Schwabach eingesehen werden.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 2

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bundesstraße B 2 Wolkersdorfer Hauptstraße. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist entlang der Bundesstraße - ausgehend vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn- eine Anbauverbotszone von 10 Metern einzuhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B 2 sind nicht zulässig und werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Somit ist die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz von der Straße „Unterer Grund“ vorgesehen.

Zudem sind die notwendigen und in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

6.2 Überschwemmungsgebiet

Kleine Teile des Plangebietes (ca. 570 qm) im nordöstlichen Bereich liegen innerhalb des gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz gesicherten Überschwemmungsgebietes der Rednitz. Die geplanten Gebäude selbst liegen mit Ausnahme eines ca. 130 qm umfassenden Gebäudeteils fast vollständig außerhalb des betroffenen Bereiches; zum überwiegenden Teil befinden sich dort grundstücksbezogene Freiflächen.

Gem. § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete auch im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Für die im § 78 Abs. 2 WHG genannten Kriterien als Voraussetzung für einen Ausnahmestatbestand ergibt sich folgender Sachverhalt:

Zu 1: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde die Wohnbauflächenausweisung auf eine Bevölkerungszielzahl von +/- 42.000 EinwohnerInnen (nur Hauptwohnsitze) ausgerichtet. Allerdings ist die Bevölkerungszahl in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich um rund 250 Personen pro Jahr gewachsen. Entsprechend der aktuellen Prognoseberechnung wird die Einwohnerzahl Schwabachs bis zum Jahr 2027 auf rund 43.650 Personen weiter steigen. Darüber hinaus kann von einer weiterhin positiven Einwohnerentwicklung ausgegangen werden.

Im Zuge der Nutzung von Innenentwicklungspotentialen in Wolkersdorf wurden verschiedene Standorte geprüft. Es wurden insgesamt 8 potentielle Bauflächen in Wolkersdorf untersucht, die aber aus verschiedenen Gründen nicht für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden können.

Auch das in Schwabach geführte Baulückenkataster weist keine nennenswerten Entwicklungspotenziale auf. Bei einer im Jahr 2020 erfolgten Auswertung wurde festgestellt, dass die meisten Eigentümer ihre Grundstücke in näherer Zukunft nicht bebauen oder verkaufen wollen. Es ist auch bekannt, dass private Investoren ebenfalls erfolglos Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen haben.

Auch im Zuge der Suche nach einer Fläche für eine Kindertagesstätte in Wolkersdorf hat sich bisher keine geeignete Fläche gefunden.

Insgesamt gibt es im Ortsteil Wolkersdorf momentan auch keine weiteren Entwicklungspotentiale für die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnbauflächen.

Somit sind vor dem Hintergrund der anhaltenden positiven Einwohnerentwicklung die im Zuge dieses Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnbauflächen weiterhin notwendig.

Zu 2: Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an. Das Kriterium ist erfüllt.

Zu 3: Aufgrund der geringen betroffenen Fläche und der geringen Höhe des Wasserstandes selbst bei HQ_{extrem} (ca. 1-2 m) ist eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit nach derzeitigem Kenntnisstand im betroffenen Bereich nicht zu erwarten. Erhebliche Sachschäden können durch eine geeignete bauliche Umsetzung verhindert werden.

Wird die durch die Bebauung entstehende Böschung entlang des betroffenen Bereiches (an der östlichen Seite) ausreichend vor Hochwasser gesichert (z.B. durch Wasserbausteine), ist eine Gefährdung des Baugebietes nicht zu erwarten.

Zu 4: Durch das geplante Bauvorhaben ergibt sich lediglich eine sehr geringfügige Verkleinerung des Fließquerschnitts in Abstromrichtung. Da sich der Einschnitt zusätzlich im Randbereich der Querschnittfläche befindet, an denen die Fließgeschwindigkeiten ohnehin geringer sind, ist aus unserer Sicht eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Höhe des Wasserstandes nicht zu erwarten.

Zu 5: Der verloren gegangene Rückhalteraum (bei HQ₁₀₀ schätzungsweise 150 – 200 m³) muss vollumfänglich ausgeglichen werden. Ein Ausgleich kann auf verschiedene Arten erfolgen.

Möglich wäre es, den verloren gegangenen Retentionsraum im Überflutungsbereich der Rednitz in der näheren Umgebung des Bebauungsgebietes z.B. durch eine entsprechenden Geländeanpassung auszugleichen. Da hierfür jedoch keine Flächen zur Verfügung stehen, ist eine Schaffung von Rückhalteraum innerhalb des Bebauungsgebietes erforderlich.

Eine mögliche technische und wirtschaftliche Lösung ist die Nutzung des Raumes unterhalb der Tiefgarage. Im östlichen Teil der Tiefgarage könnte mithilfe von Rigolenboxen unterhalb der Bodenplatte (hier wäre eine wasserdichte Bauweise erforderlich) ausreichend Rückhalteraum geschaffen werden. Bei einer Höhe der Rigolen vom 1m wäre hier unter Berücksichtigung des auszugleichenden Retentionsraumes lediglich eine Fläche von ca. 200 m² notwendig. Durch einen Zulaufschacht auf der östlichen Seite der TG mit Pumpwerk könnten die Rigolen im Hochwasserfall befüllt und anschließend entleert werden. Zu beachten ist, dass der Zulauf unterhalb des Wasserstandes eines HQ₁₀₀ eingebaut werden muss, um eine automatische Befüllung zu ermöglichen. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass die Tiefenlamelle nicht im



Abb.: Vorgesehene Lage der Rigolenbox

Grundwasserschwankungsbereich liegen darf. Sollte dies der Fall sein, ist eine wasserdichte Bauweise der Rigolen nötig.

Präzise Aussagen über die bauliche Umsetzung der Rückhaltung können erst bei fortgeschrittenem Planungsstand getroffen werden.



Abb.: Schnitt Tiefgarage mit unterliegenden Rigolenbox

Zu 6: Bestehender Hochwasserschutz wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt, da eine maßgebliche Änderung des Abflussverhaltens nicht zu erwarten ist.

Zu 7: Auch Ober- und Unterlieger sind in Bezug auf den vorherigen Punkt voraussichtlich nicht durch die Maßnahme betroffen.

Zu 8: Zur Gewährleistung der Sicherheit von Anwohnern und zur Vermeidung von Schäden an Gebäuden ist die Hochwasservorsorge zu beachten. Durch eine wasserdichte Bauweise der Tiefgarage kann eine Überflutung sämtlicher Gebäude bei HQ_{100} bzw. HQ_{extrem} verhindert werden. Eine durch Wasserbausteine gesicherte Böschung entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist hierfür ausreichend.

Zu 9: Zur Vermeidung von baulichen Schäden durch Hochwasser sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Verschiedene Möglichkeiten wurden oben erläutert.

Fazit

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum und einer Kindertagesstätte in Wolkersdorf wird auch eine Überbauung des Bereichs des Überschwemmungsgebietes vorgesehen. Auf der Grundlage der in der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Trummer vom 10.11.2021 aufgezeigten Maßnahmen, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wurden, wird eine Überbauung als vertretbar angesehen.

Da hier eine sehr kleine Fläche betroffen ist und der mögliche Ausgleich des verlorengegangenen Retentionsraumes durch entsprechende Maßnahmen nachgewiesen

wurde, sind keine negativen Auswirkungen sowohl auf die Hochwasserrückhaltung als auch auf Leben/ Gesundheit/ Sachschäden zu erwarten. Es werden alle Voraussetzungen des § 78 Abs.2 WHG kumulativ erfüllt. Die Maßnahmen sind mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Voraussetzungen für abweichende Ausnahmen vom Überschwemmungsgebiet liegen somit vor.

Risikogebiet

Weiterhin liegt eine Teilfläche zwar außerhalb des festgesetzten o.g. Überschwemmungsgebietes, aber innerhalb des Risikogebietes für ein extremes Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}). Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

Wie oben bereits ausgeführt wurde, kann durch eine wasserdichte Bauweise der Tiefgarage eine Überflutung sämtlicher Gebäude bei HQ₁₀₀ bzw. HQ_{Extrem} verhindert werden. Die geplante, durch Steine gesicherte, Böschung entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist hierfür ausreichend. Somit ist auch eine Gefährdung von Leib und Leben nicht zu befürchten, zumal umfangreiche Fluchtmöglichkeiten bestehen.

Der ungünstigste vom LfU veröffentlichte Wert, das HQ_{extrem}, ist zwischen 306 und 306,5 m ü.NHN festgelegt. Die festgesetzten geplanten Geländehöhen liegen im östlichen Bereich des Grundstücks bei 307 m ü. NHN (Kindertagesstätte und Freifläche) bzw. 307,59 m ü. NHN im Bereich der Wohnblöcke (Überschwemmungsbereich). Mit einer Überflutung bei HQ_{extrem} muss also nicht gerechnet werden.

Im Rahmen des Bauungsplans kann somit festgestellt werden, dass ein Schutz gegen ein extremes Hochwasserereignis umsetzbar ist.

Für die baulichen Anlagen sind die dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweisen im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden bei einem HQ(extrem) sind bei einer potentiellen Zunahme entsprechender Naturereignisse, vor allem im Hinblick auf die geplante Kindertagesstätte, entsprechende Vorkehrungen im Rahmen der Gebäudeplanung zu treffen.

Sollte in den östlichen Randbereichen betretbare Freiflächen (Böschungskanten) oder Stellplätzen auf tieferliegenden Flächen geplant werden, wäre mit einem Risiko zu rechnen.

Das Risiko lässt sich durch folgende Tatsachen bzw. Maßnahmen reduzieren:

- Durch die geplanten Geländemodellierungen sind nur sehr kleine oder gar keine Bereiche vom Risiko betroffen.
- Tieferliegende Bereiche können durch Zäune abgegrenzt werden.
- Das Hochwasser ist auf weite Sicht erkennbar.
- Es bestehen Fluchtmöglichkeiten in westliche und südliche Richtung.

7. UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht wird ein eigenständiger Teil (Teil 2) dieser Planbegründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen untersucht.

7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Dieser Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Inanspruchnahme der Flächen und ihrer Biotopfunktion wird durch die im Rahmen des Umweltberichtes vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Als methodische Grundlage für die Bemessung des Kompensationsbedarfes bei Bauleitplanverfahren wird in der Stadt Schwabach die sogenannte Schwabacher Werteliste herangezogen, die inhaltlich mit der Nürnberger Werteliste identisch ist.

Bei der Bewertung des Ausgangs- und des Planzustandes ergeben sich aus der Multiplikation der Fläche jedes Biotoptyps mit dem jeweiligen Biotopwert Gesamtflächenwerte für den Ausgangs- und den Planzustand, durch die das Ausmaß der erforderlichen Kompensation verdeutlicht wird.

Die o.g. ökologische Bilanzierung hat ergeben, dass der ökologische Eingriff vollständig durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen direkt im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Die Gesamtzahl der Wertpunkte der Planung beträgt 2.391 Wertpunkte gegenüber einem Bestandwert in Höhe von 2.150 Wertpunkten. Rechnerisch verbleibt ein Biotopwertzugewinn von 241 Wertpunkten.

7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzt die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangt somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Um potenzielle artenschutzrechtliche Sachverhalte frühzeitig berücksichtigen zu können, erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) durch das Büro GOEP LA Ltd mit Stand vom August 2021.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte eine Auswertung der Arteninformationen des Bayrischen Landesamtes für Umweltschutz (Stadt Schwabach) und Inaugenscheinnahmen vor Ort im Rahmen der Biotopkartierung (Bestandserfassung soweit möglich und Habitat-Potenzialanalyse).

Besondere Aufmerksamkeit wurde auf die in der Auswertung der Arteninformationen gelisteten Arten gelegt, die potenziell im Bereich der angetroffenen Biotopstrukturen vorkommen können.

Bei Einhaltung von konfliktvermeidenden Maßnahmen (Baufeldräumung und Rodungen im Zeitraum von Oktober bis März (d.h. Fällung der Bäume außerhalb der Sommerquartierzeit von Baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit) und der Durchführung von CEF Maßnahmen (Aufhängen von bis zu 2 Fledermaushabitatkästen sowie 10 Nistkästen für kleine Höhlen- und Halbhöhlen bewohnende Vogelarten, sowie Sicherung und Verbleib des Apfelbaumes (Nr. 15) als Totholz an geeigneter Stelle auf dem Grundstück, vorzugsweise integriert in die nordöstliche Heckenstruktur im Übergang zur freien Feldflur) werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte hervorgerufen.

7.4 Immissionsschutz

Ausführungen in Bezug auf Schallimmissionen und den erforderlichen Schallschutz sind dem Kapitel 5.8 zu entnehmen.

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

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

8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die Kosten für den Ausbau der Linksabbiegespur im Verlauf der Wolkersdorfer Hauptstraße, die Ausgestaltung eines Kreisverkehrs und der Gehweg entlang der Straße „Unterer Grund“ werden vom Investor getragen. Entsprechende Regelungen wird der

zwischen der Stadt Schwabach und dem Investor abzuschließende städtebauliche Vertrag enthalten.

Die für den Straßenausbau erforderlichen Flächen müssen ins städtische Eigentum übertragen werden. Deshalb werden noch bodenordnende Maßnahmen erforderlich; die Durchführung förmlicher Bodenordnungsverfahren ist aber nicht notwendig.

9. FLÄCHENBILANZ

Flächenkategorie	Fläche (ca.)	Anteil (ca.)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8.855 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet - davon überbaubare Grundstücksfläche	4.563 m ² 1.690 m ²	51,5 %
Fläche für den Gemeinbedarf - davon überbaubare Grundstücksfläche	1.116 m ² 779 m ²	12,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.175 m ²	35,9 %

10. GUTACHTEN

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Versickerungsversuche, Ingenieurbüro Siegle, April 2015
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) für das FFH-Gebiet DE 6632-371 „Rednitztal in Nürnberg“ zum Bebauungsplanverfahren Stadt Schwabach W-30-21 „Unterer Grund“, GOEP LA, Büro für Umwelt- und Freiraumplanung, März 2021
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bebauungsplan W-30-21 „Unterer Grund“ mit integriertem Grünordnungsplan, GOEP LA, Büro für Umwelt- und Freiraumplanung, März 2021 mit Fortschreibung von August 2021
- Verkehrsuntersuchung, Neubau einer Wohnanlage mit Kindertagesstätte, Schwabach-Wolkersdorf, Höhnen & Partner, Beratende Ingenieure, 16.06.2021
- Schalltechnische Untersuchungen, Bebauungsplan „Wolkersdorfer Hauptstraße“, Schwabach/Wolkersdorf, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 04.10.2021
- Gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation, Ingenieurbüro Trummer – Beraten und Planen GmbH, 10.11.2021

- Beurteilung der Bauverträglichkeit des zu erhaltenden Baumbestands zum geplanten Bauvorhaben „Unterer Grund“ in Schwabach, Baumpflege Stock, 23.03.2022

Essen / Schwabach, in der Fassung des Satzungsbeschlusses
aufgestellt 03.05.2022

geändert am 05.07.2022

