

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG WOHNANLAGE AM NADLERSBACH

STAND 31.10.2025



BAUHERR

FAMILIE MEYER
BADSTRASSE 10A
91126 SCHWABACH

PLANUNG

APPELTAUER + BRANDL · ARCHITEKTEN
HÖLLGASSE 3
91126 SCHWABACH



APPELTAUER + BRANDL
ARCHITEKTEN



Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Rahmenbedingungen der Planung	3
2.1. Verfahren	3
2.2. Flächennutzungsplan	3
2.3. Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebiets	3
3. Städtebauliches Konzept	4
3.1. Bauliche Form	4
3.2. Verkehrserschließung	4
3.3. Abwasserentsorgung, Ableitung von Oberflächenwasser	4
3.4. Versorgung	4
3.5. Abfallentsorgung	4
3.6. Geplante Realisierung	4
4. Umweltverträglichkeit	4
4.1. Baumschutz	4
4.2. Altlasten	5
5. Anlagen	5
5.1. Pläne	5
5.2. Baumschutz	5

1. Ziel und Zweck der Planung

Die unbebaute Wiesenfläche am Beginn des Straßenzuges „Weingäßchen“ soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum durch die Errichtung von Einfamilien- oder Mehrfamilienhäusern in einem städtebaulich verträglichen Rahmen.

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1. Verfahren

Das bestehende Grundstück wird entsprechend der vorliegenden Planung in acht einzelne Baugrundstücke aufgeteilt. Für jedes der geplanten Wohnhäuser erfolgt ein separates Genehmigungsverfahren gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Aufgrund der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung und der Einfügung in den baulichen Kontext ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich.

2.2. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Flurstück Nr. 924 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die geplante Nutzung steht somit im Einklang mit den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen.

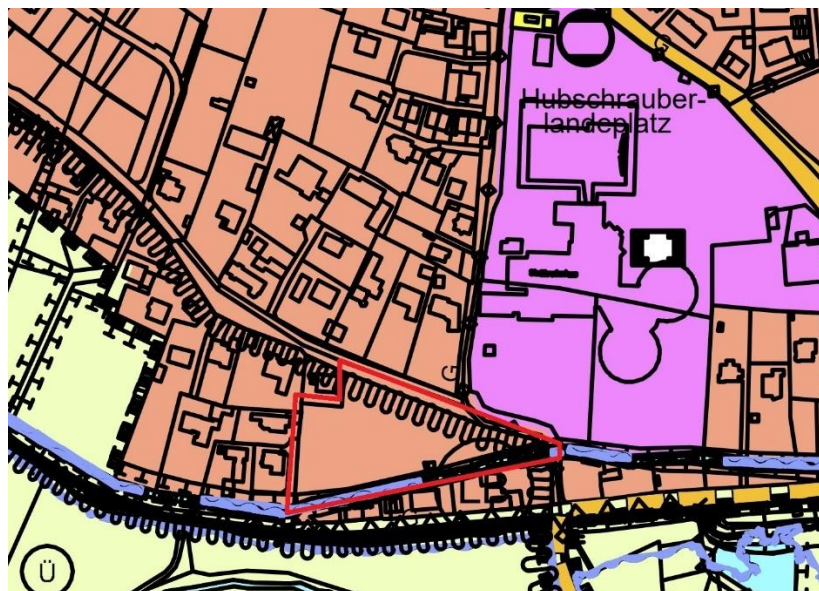


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach, ohne Maßstab, Plangebiet rot umrandet

2.3. Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 6.000 m² befindet sich im Westen der Stadt Schwabach, grenzt im Süden an den Nadlersbach an und nördlich des Grundstückes befindet sich das Gelände des Schwabacher Krankenhauses.

Aktuell wird das Grundstück als landwirtschaftliche Wiese genutzt. Im südlichen Teil entlang des Nadlersbach befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand.

Das Gelände weist ein Gefälle von ca. 6 m in südlicher Richtung auf.

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Bauliche Form

Analog zum kürzlich errichteten Gebäude auf dem Grundstück Weingäßchen 7 sollen die acht geplanten Wohngebäude die bestehende Topografie terrassenförmig aufnehmen. Vorgesehen sind maximal drei Vollgeschosse; im südwestlichen Bereich sind zweigeschossige Gebäude geplant.

Insgesamt werden maximal 21 Wohneinheiten errichtet. Dabei handelt es sich um vier 3-Familienhäuser, ein 2-3-Familienhaus und drei 1-2-Familienhäuser.

Alle Gebäude erhalten Flachdächer. Eine Vollunterkellerung der Gebäude ist nicht vorgesehen, da hierfür die Topografie der Hanglänge genutzt wird.

3.2. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke 2, 3 und 4 erfolgt direkt über das Weingäßchen. Grundstück 5 wird ebenfalls über das Weingäßchen erschlossen, wobei die Zufahrt zusätzlich als Zugang zum Landschaftspflegebereich dient. Die Grundstücke 1, 6, 7 und 8 werden über einen privaten Erschließungsweg, der ebenfalls vom Weingäßchen abzweigt, erschlossen.

3.3. Abwasserentsorgung, Ableitung von Oberflächenwasser

Schmutzwasserbeseitigung

Die Grundstücke 2–5 werden direkt an den vorhandenen Kanal im Weingäßchen angeschlossen. Für die tieferliegenden Grundstücke 1, 6, 7 und 8 wird eine gemeinsame Schmutzwasser-Pumpanlage errichtet, die das Abwasser über eine private Sammelleitung in den Kanal im Weingäßchen leitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Grundstück Fl.-Nr. 924 der Gemarkung Schwabach liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für das Gewinnungsgebiet Schwabachgrund/Mitte.

Nach der einschlägigen WSG-Verordnung ist die Versickerung und die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlage zulässig, bedarf jedoch aufgrund der Lage im WSG einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese wird für das jeweilige Grundstück im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eingeholt.

3.4. Versorgung

Die Versorgung für Wasser, Strom und Gas der geplanten Bauflächen erfolgt über die Straße Weingäßchen, bzw. die Erschließungsstraße.

3.5. Abfallentsorgung

Die Grundstücke 2–5 können direkt über das Weingäßchen angefahren werden. Für die Grundstücke 1, 6, 7 und 8 wird ein gemeinsamer Müllsammelplatz am Weingäßchen eingerichtet.

3.6. Geplante Realisierung

Geplant ist, dass die Grundstücke zeitversetzt in den nächsten 10 Jahren bebaut werden.

4. Umweltverträglichkeit

4.1. Baumschutz

Eine fachgutachterliche Baumbestandsaufnahme wurde durch den Sachverständigen Oliver Stock durchgeführt. Die Ergebnisse wurden mit dem Umweltamt der Stadt Schwabach abgestimmt.

Um im Bereich des Nadlersbach landschaftspflegerische Maßnahmen durch die Stadt durchführen zu können, wird entlang des Nadlersbach ein ausreichend breiter Bereich von Bebauungen und Bepflanzung freigehalten. Bei einer Einfriedung der Grundstücke muss dieser Bereich über Tore zugänglich sein.

4.2. Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet vor.

5. Anlagen

5.1. Pläne

- 026b Städtebauliche Entwicklung – Variante 3 vom 21.10.2025
- 027b Baumbestandsplan vom 18.06.2025
- 028 Perspektiven vom 07.07.2025
- 029 Lageplan vom 21.10.2025

5.2. Baumschutz

Erstaufnahme Baumbestand vom 27.06.2025 – 9 Seiten

Schwabach, den 31.10.2025



APPELTAUER + BRANDL
ARCHITEKTEN



MEYER
170606 - WOHNANLAGE AM NADLERSBACH

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG - VARIANTE 3
M 1:500 - 21.10.2025 - GB 026b

HÖLLGASSE 3 · 91126 SCHWABACH · TEL 09122 - 83200 · FAX 09122 - 832099
info@appeltauer-brandl.de · www.appeltauer-brandl.de





APPELTAUER + BRANDL
ARCHITECTEN

-  Bestandsbaum, zu erhalten
-  Bestandsbaum, zu pflegen
-  Bestandsbaum, zu roden, genehmigungspflichtig
-  Bestandsbaum, zu roden, genehmigungsfrei



MEYER
170606 - WOHNANLAGE AM NADLERSBACH

Baumbestandsplan
M 1:500 - 18.06.2025 - GB 027b

HÖLLGASSE 3 · 91126 SCHWABACH · TEL 09122 - 83200 · FAX 09122 - 832099
info@appeltauer-brandl.de · www.appeltauer-brandl.de





APPELTAUER + BRANDL

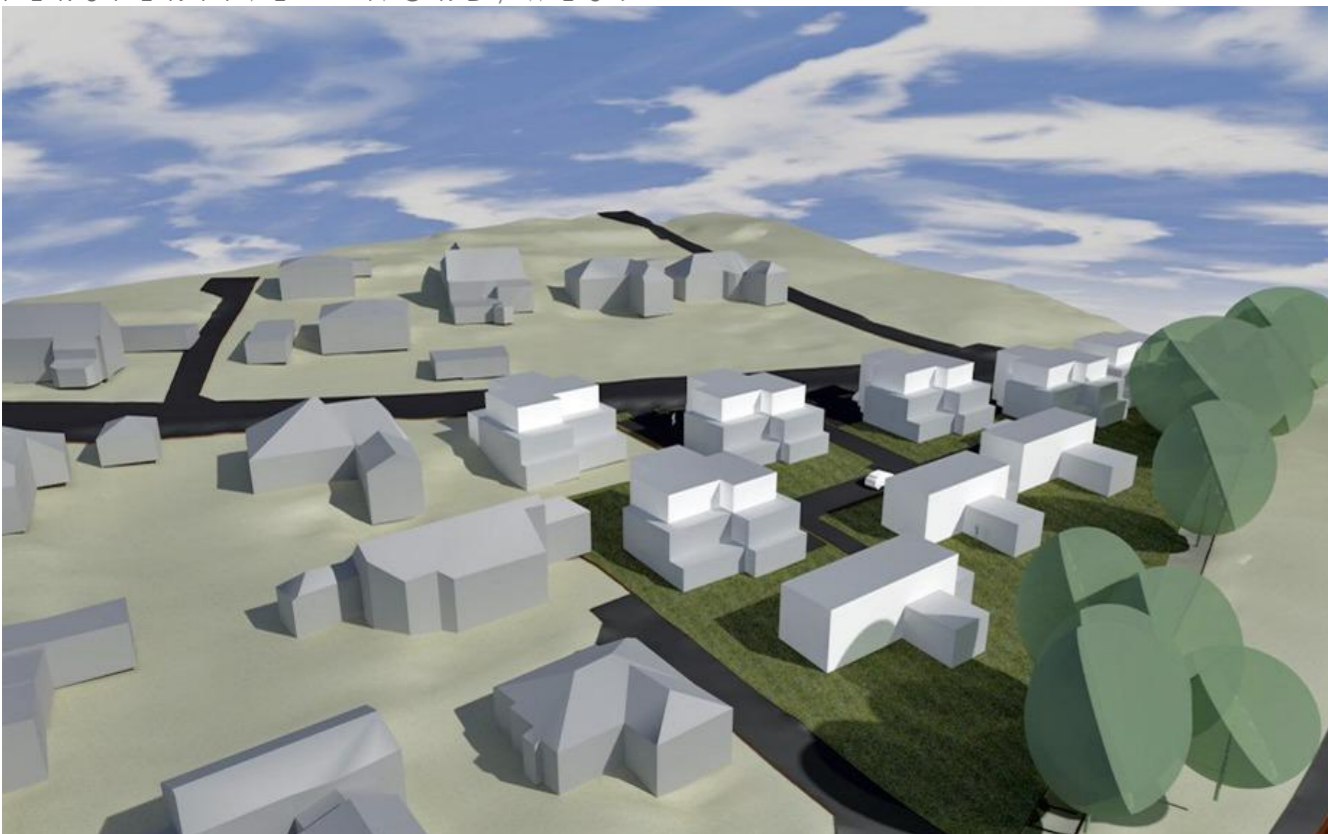
A R C H I T E K T E N



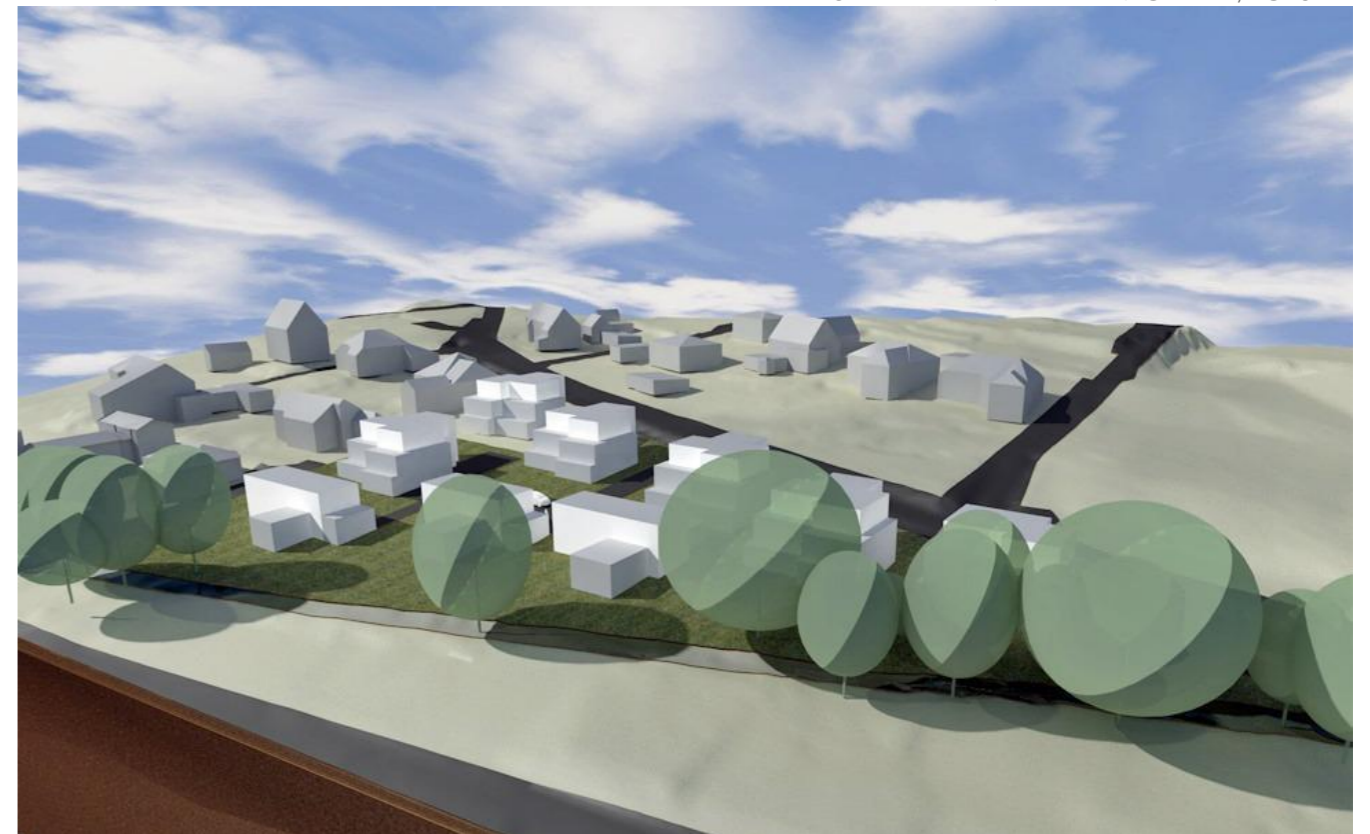
PERSPEKTIVE - NORD/WEST



PERSPEKTIVE - NORD/OST



PERSPEKTIVE - SÜD/WEST



PERSPEKTIVE - SÜD/OST

MEYER
170606 - WOHNANLAGE AM NADLERSBACH

PERSPEKTIVEN 028
03.07.2025 - GB





APPELTAUER + BRANDL
ARCHITEKTEN



MEYER
170606 - WOHNANLAGE AM NADLERSBACH

HÖLLGASSE 3 · 91126 SCHWABACH · TEL 09122 - 83200 · FAX 09122 - 832099
info@appeltauer-brandl.de · www.appeltauer-brandl.de



Lageplan 029
M 1:1000 - 21.10.2025 - GB



Baumpflege
Oliver Stock
European Tree Worker

Rückschnitt - Kronenpflege
Kronensicherung -Verkehrssicherung
Fällungen - Baumkontrolle

Baumpflege Stock | Oskar-von-Miller-Str. 13 | 90478 Nürnberg

Appeltauer + Brandl
Herrn Gernot Brandl
Höllgasse 3
91126 Schwabach

Erstaufnahme Baumbestand BV Weingässchen Schwabach
zur Integration in Bauverträglichkeitsgutachten Version 1.2

Ort: Weingässchen oberhalb HNr. 6 – 10 ff in 91126 Schwabach
Ortsteinsicht am: 17.12.2024 – 18./25./30.03.2025 – 11.06.2025 mit UWA



Baumpflege Stock

Oskar-von-Miller-Str. 13 – 90478 Nürnberg
Tel.: 0176 42075878
Email: info@baumpflege-stock.de
Web: www.baumpflege-stock.de

Bankverbindung:

Oliver Stock
GLS Gemeinschaftsbank Bochum
IBAN: DE94 4306 0967 1129 3160 00
BIC: GENODEM1GLS

Betriebshof:

Marienbergstr. 126
Nürnberg (Nähe Flughafen)
USt.-IdNr.: DE321582860

Vorabplanung Bebauung



Baumbestandsplan:



BaumNr.	Art	Standort	KR W	KR N	KR O	KR S	StU	Vitalität	Erhalt	Bemerkung	Maßnahme
1	Spitzahorn	Grundstück	4	3	4	5	211	2	nein	starkes TH mit Pilzfruchtkörpern	KE
2	Esche	Stadt	5	7	4	10	100 + 140	1	ja	einseitiger Kronenaufbau	EK
3	Spitzahorn	Stadt	5	4	3	4	110	1-2	ja		KP
4	Esche	Nachbar	2	0	2	5	70	1	ja		
5	Spitzahorn	Stadt	4	7	2	4	88	1-2	ja	überlange Äste	EK
6	Esche	Stadt	1	8	5	6	200	1-2	ja	einseitiger Kronenaufbau	EK
7	Spitzahorn	Grundstück	4	7	3	3	165	2	ja	viel TH	KP
8	Esche	Nachbar	7	8	8	10	240	1	ja		KP
9	Spitzahorn	Grundstück	4	5	3	3	105	0-1	ja	Konkurrenztrieb	EK
10	Esche	Stadt	1	1	8	8	150	1	ja		KP
11	Esche	Grundstück	6	8	6	8	189	1	ja		KP
12	Spitzahorn	Grundstück	4	10	4	1	117	1-2	nein	starker Schrägstand, einseitige Krone	F
13	Fichte	Stadt	4	4	4	4	101	1	ja	unterständig	F
14	Spitzahorn	Stadt	5	13	5	7	205	2	ja	alte Schnittstellen, überlanger Starkast Richtung N	EK
15	Fichte	Stadt	2	1	2	2	90	1-2	ja		
16	Spitzahorn	Stadt	5	3	3	4	105	1	ja		
17	Erle	Stadt	4	5	3	6	200	1-2	ja		KE 15%
18	Esche	Stadt	13	17	6	9	360	1	ja	Schrägstand, Astausbruch	KE 20%
19	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
20	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
21	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
22	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
23	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
24	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
25	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
26	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
27	Weide	Nachbar	1	2	3	1	195	3	nein	Stammfuß zersetzt, wackelt, PFK, Erhalt als Habitat	
28	Weide	Stadt	8	6	6	8	82	1	ja	9-stämmig, 82cm stärkster Umfang	
29	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
30	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
31	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
32	Erle	Stadt	-	-	-	-	121 + 107	-	nein	2-stämmig, Torso 3m - Erhalt als Habitat	
33	Erle	Stadt	-	-	-	-		-	nein	Torso 3m - Erhalt als Habitat	
34	Esche	Stadt	6	10	7	6	145 + 82	1	ja	3-stämmig, Schleppenbildung, leichter Schrägstand	
35	Erle	Stadt	2	4	6	7	82	1-2	ja		
36	Erle	Stadt	3	9	7	9	181	1-2	ja		KP
37	Erle	Stadt	2	6	2	6	154	1-2	ja		KE 15%
38	Erle	Stadt	4	6	2	6	205	1-2	ja		KE 15%
39	Erle	Stadt	-	-	-	-	192	-	nein	Torso 3m - Erhalt als Habitat	
40	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F
41	Obstbaum	Grundstück							nein	im Baufeld	F

Baumbestandsplan Teil 1 – Foto



Baumbestandsplan Teil 2 – Fotos



Spitzahorn Nr. 1



Der Spitzahorn Nr. 1 (*Acer platanoides*) ist stärker geschädigt.

Im Kronenbereich sind vermehrt Totholzanteile zu beobachten, und der Baum zeigt zahlreiche Ausbrüche, die auf strukturelle Schwächen hindeuten. Zudem sind an Stamm und Ästen Pilzfruchtkörper sichtbar, was auf eine fortgeschrittene Holzfäule und damit eine reduzierte Stand- und Bruchsicherheit schließen lässt.

Nach Abstimmung mit dem Umweltschutzamt Stadt Schwabach wird der Ahorn durch einen stärkeren Rückschnitt vor allem in der Höhe gesichert und kann so noch einige Jahre erhalten bleiben.

Vitalitätsstufen nach FLL:

✔ Stufe 0: Voll vital

- Dichte und gesunde Belaubung
- Normales Triebwachstum
- Keine sichtbaren Schäden oder Beeinträchtigungen

⚠ Stufe 1: Eingeschränkt vital

- Leichte Kronenverlichtung
- Reduziertes Triebwachstum
- Vereinzelt abgestorbene Äste oder leichte Schäden sichtbar

🔥 Stufe 2: Stark eingeschränkt vital

- Deutlich reduzierte Belaubung
- Starke Kronenverlichtung
- Erkennbarer Schädlingsbefall oder Pilzbefall
- Deutliche Anzeichen für Vitalitätsverlust

☠ Stufe 3: Absterbend

- Über 50 % der Krone abgestorben
- Sehr schwaches Triebwachstum
- Starker Pilzbefall oder Holzfäule
- Baum verliert seine Stand- und Bruchsicherheit

✘ Stufe 4: Abgestorben

- Keine lebenden Äste oder Blätter mehr
- Nur noch Totholz vorhanden
- Oft mit Pilzfruchtkörpern als Zeichen von Zersetzung

Erläuterung:

F = Fällung

KP = Kronenpflege
(beinhaltet TB und einkürzen überlanger Äste)

KE = Kroneneinkürzung

KSS = Kronensicherungsschnitt

EK = Einkürzen von Kronenteilen

TB = Totholzeseitigung

JBS = Jungbaumschnitt

LP = Lichtraumprofilschnitt

KR = Kronenradius