



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Peter Schwartzkopff
--

**Zustimmung zur Anwendung des „Bauturbo“ BauGB §246e für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zur Wohnbebauung in Dietersdorf D-12-21 - "Dietersdorf Süd - Wirthsfeldweg"**

Anlagen:

1. Städtebauliches Konzept
2. Übersichtskarte „Dietersdorf Sued - Wirthsfeldweg“
3. Übersichtslageplan „Dietersdorf Sued - Wirthsfeldweg“
4. Städtebauliches Konzept 1/3 „Dietersdorf Sued - Wirthsfeldweg“, Bebauung
5. Städtebauliches Konzept 2/3 „Dietersdorf Sued - Wirthsfeldweg“, Geländeschnitte
6. Städtebauliches Konzept 3/3 „Dietersdorf Sued - Wirthsfeldweg“, Straßenbau
7. Umweltbericht: inkl. Ausgleichsflächen, Nutzung Lebensräume
8. Plan Entwurf zum bisherigen Aufstellungsbeschluss D-11-96 „Südlich Dietersdorf“ aus dem Jahr 1996

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.03.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.03.2026	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem städtebaulichen Konzept und der Entwicklung der Wohnbauflächen von 12 Gebäuden/Wohneinheiten gemäß §246e („Wohnungsbau Turbo“) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag über die Herstellung und Übertragung der erforderlichen Erschließungsanlagen, etc. mit der Interessengemeinschaft Wirthsfeldweg GbR zu schließen.
3. Der in der Stadtratssitzung am 26.04.1996 gefasste Beschluss zur 1. Aufstellung des Bebauungsplans D-11-96 „Südlich Dietersdorf“ (Plan Anlage 8) wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?	keine		

<b>Klimaschutz</b>			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
X	Ja, negativ*	X	Nein*
	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

In Schwabach besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbaugrundstücken. Die Eigentümer der Flurstücke im Geltungsbereich südlich von Dietersdorf Süd am Wirthsfeldweg beabsichtigen ihre noch unbebauten Grundstücke gemeinsam zu erschließen und mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen.

Die Interessengemeinschaft IG hat sich zur privaten Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (Interessengemeinschaft Wirthsfeldweg GbR) zusammengeschlossen.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Hierzu wurde damals in der Stadtratssitzung vom 26.04.1996 der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren D-11-96 „Südlich Dietersdorf“ gefasst.

Da die Planung seitens der Beteiligten einige Jahre nicht fortgeführt wurde, ergab sich im Jahr 2021 (unter D-12-21) ein erneutes Interesse der Beteiligten und die Planung, etc. wurde dementsprechend neu aufgenommen. Als nächste Planungsschritte war ein Aufstellungsbeschluss (D-12-21) und eine frühzeitige öffentliche Beteiligung geplant.

Die Planung im Bebauungsplanverfahren ist mittlerweile so weit fortgeschritten, dass der Planstand des Städtebaulichen Konzeptes als Grundlage für den Beschluss zur Anwendung des § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) genutzt werden kann. Der Städtebauliche Vertrag mit der Interessengemeinschaft Wirthsfeldweg GbR muss noch abgeschlossen werden.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Geltungsbereich (Anlage 2).**

Der Geltungsbereich der Interessengemeinschaft Wirthsfeldweg GbR hat eine Größe von ca. 11.350m<sup>2</sup> und umfasst die Flur Nummern:

<u>Flur Nr.:</u>	<u>Eigentümer:</u>	<u>Nutzung:</u>
127/2	IG: Östlich Hohlweg	Landwirtschaft
127/3	IG: Östlich Hohlweg	Wirtschaftsweg
127/4	IG: Östlich Hohlweg	Landwirtschaft
128	IG: Östlich Hohlweg	Landwirtschaft
145/2	Stadt Schwabach	Wirthsfeldweg
145/3	Stadt Schwabach	Kirchenberg (Hohlweg)
149	IG: Westlich Hohlweg	Teilfläche Landwirtschaft
149/2	IG: Westlich Hohlweg	Landwirtschaft/Wiese

der Gemarkung Wolkersdorf.

Das Gebiet liegt im Süden von Dietersdorf am Wirthsfeldweg.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Für den Planungsbereich Dietersdorf am Wirthsfeldweg wurde bereits vor rund 30 Jahren der Bebauungsplan D-11-96 eingeleitet. Da die damaligen Grundstückseigentümer keinen städtebaulichen Vertrag abschließen konnten, wurde die Planung nicht rechtsverbindlich.

Im Jahr 2021 wurden die Planungen wieder aufgenommen.

Das Gebiet liegt am Rande des bebauten Ortes und wird mit einer Ortsrandeingrünung den Abschluss zum Außenbereich klar abgrenzen. Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge des Verfahrens bereits zur Wohnbaufläche angepasst.

Sämtliche Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Äcker bzw. Wiesen. Die querenden Straßen/Wege werden aktuell überwiegend durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt. Die Straßen werden im Wesentlichen erhalten und behutsam auf Kosten der Interessengemeinschaft ausgebaut. Der Hohlweg wird als solcher erhalten und schonend angepasst.

Aufgrund des neu eingeführten Gesetzes §246e BauGB zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Wohnungsbau-Turbo“) besteht nun die Möglichkeit das Vorhaben zu beschleunigen.

nigen, indem die Planung als städtebauliches Konzept in Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag beschlossen wird

### **3. Planungsziel**

Der Geltungsbereich des Städtebauliches Konzepts „Dietersdorf am Wirthsfeldweg“ grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (siehe Anlage 2+3). Die geplante Wohnbaufläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung (Arrondierung) des bestehenden Siedlungskörpers dar und dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sollen von den Eigentümern selbst entwickelt und mit Wohngebäuden bebaut werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der ländlichen Örtlichkeit.

Bei der Entwicklung des neuen Städtebauliches Konzepts sind nach wie vor folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Städtebauliche Aspekte und planungsgrundsätzliche Inhalte des ursprünglich geplanten Bebauungsplanentwurfes D-12-21 (Art und Maß der baulichen Nutzung, Anbindung an die bestehenden Straßen und Wege, etc).
- Erhaltung eines erheblichen Grün- und Freiflächenanteiles auf den Grundstücken
- Abschluss Dorfrand durch Ortsrandeingrünung

### **4. Verfahrenswahl**

Die vorgesehene Abrundung des Ortsrandes und die Entwicklung des Plangebiets war bisher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt.

Mit dem Inkrafttreten des § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) und der Ergänzung in § 35 Abs. 3 BauGB besteht für die Eigentümer nun die Möglichkeit, mit Zustimmung zum vorliegenden Konzept, schneller Baurecht zu erlangen.

Die Vorgaben für die erforderlichen Erschließungsanlagen sind im Städtebaulichen Vertrag verbindlich festzuschreiben.

Die im Umweltschutzbericht bereits festgestellten erforderlichen Maßnahmen – insbesondere die Neupflanzung von Heckenstrukturen und der ökologische Ausgleich – müssen vollständig und zwingend innerhalb des Plangebiets sowie auf den dafür im Umweltbericht vorgesehenen Flächen umgesetzt werden. Diese Vorgaben sind im städtebaulichen Konzept berücksichtigt und werden im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

### **5. Vereinbarungen der Stadt mit der privaten GbR**

Die Stadt Schwabach schließt mit der Interessengemeinschaft Wirthsfeldweg GbR (Erschließungsträger) einen städtebaulichen Vertrag, der u.a. die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Ortsrandeingrünung regelt.

Nach diesem Vertrag sind die im Geltungsbereich der Planung festgesetzten Erschließungsanlagen und der öffentlichen Ortsrandeingrünung von der GbR herzustellen und die Flächen im ausgebauten Zustand an die Stadt Schwabach unentgeltlich abzutreten.

Darüber hinaus werden diverse Regelungen aus den schon erstellten textlichen Festsetzungen und Anforderungen in den Städtebaulichen Vertrag übernommen.

Auch sollen Regelungen im Städtebaulichen Vertrag getroffen werden, welche die zügige Umsetzung des Vorhabens sicherstellen.

Die Interessengemeinschaft Wirthsfeldweg GbR verpflichtet sich im Städtebaulichen Vertrag, das Bauprojekt innerhalb einer bestimmten Zeit (angedacht sind 4-5 Jahre, da der „Wohnungsbau-Turbo“ bis 2030 befristet ist) umzusetzen. Die Durchführungsfrist beginnt mit der Vertragsunterzeichnung. Grund für die Durchführungsfrist ist der Sinn und Zweck des „Bau-turbos“, um eine beschleunigte Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen.

## **6. Städtebauliche Baukonzeption**

Der städtebauliche Entwurf wurde in Absprache mit dem Stadtplanungsamt von der Interessengemeinschaft erstellt und ist als Bauvorschlagn bzw. städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet zu verstehen (Anlagen 2-6)

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dietersdorf. Im Norden grenzt es an die bestehende Bauung, sowie an einen bestehenden Friedhof. Im Süden öffnet sich die Landschaft mit Wiesen und Äckern, etc.

Erschlossen wird der Geltungsbereich durch den Kirchenberg, der maßvoll erweitert wird und einen Straßen-Ringschluss bekommt.

Der Baumbestand entlang des Hohlweges Kirchenberg wird komplett erhalten. Weitere Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Fußweg oberhalb der Böschung entlang des Hohlweges ist in der Planung vorgesehen.

Die Interessengemeinschaft hat einen Umweltbericht (Anlage 7) in Auftrag gegeben und entsprechende Ausgleichsflächen vorgeschlagen.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Sobald das städtebauliche Konzept im Stadtrat beschlossen wurde, kann der Städtebauliche Vertrag weiter ausgearbeitet und unterzeichnet werden. Nach Vertragsunterzeichnung können Anträge auf Baugenehmigungen gestellt werden.

## **III. Kosten**

Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten. Sämtliche Planungs- und Ausführungsleistungen, sowie erforderliche Gutachten etc. werden durch die Interessengemeinschaft erbracht. Geplant ist, dass die Straßen und Wege in städtisches Eigentum übergehen.

## **IV. Klimaschutz**

Bezüglich der Schaffung eines neuen Wohngebietes besteht keine wirkliche Handlungsalternative. Die Flächen mit ihrer Nutzung als Wohnbauflächen wurden bereits im FNP zu Wohnbauflächen berichtigt. Die Arrondierung des Dorfes zu einer abgeschlossenen Einheit bedarf aus städtebaulicher Sicht einer Ortsrandabgrenzung zur Landschaft. Zur Schaffung dieses Ortsrandabschlusses im Süden ist eine klare Abgrenzung mit Hilfe einer großflächigen mehrzeiligen Hecke vorgesehen. Unter anderem muss der Reihenabstand und Pflanzabstand im Umweltbericht (S. 29) noch angepasst werden.

Es sind Einfamilien- und Doppelhäuser mit großzügigen Gartenflächen geplant, so dass ein hoher Grad der Versickerung und Grünflächen gegeben sein wird.

Ein Umweltbericht mit Angaben zum ökologischen Ausgleich ist bereits seitens der Interessengemeinschaft beauftragt worden und liegt diesem Antrag (Anlage 7) bei.