



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN S-121-25

FÜR DAS GEBIET „GEWERBEPARK WEST“-ÖSTLICHE ERWEITERUNG

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
UND AUFSCHIEBENDEM, BEDINGTEM BAURECHT GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB



STADT SCHWABACH
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
Amt für Stadtplanung

Stand: April 2026

externe Bearbeitung durch:

Planungsbüro Vogelsang



VOGELANG

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsaufstellung.....	3
1.2. Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.3. Verfahren.....	4
2. Einfügung in die Gesamtplanung	5
2.1. Raumordnung und Landesplanung	5
2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	6
2.3. Integriertes Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (2019)	7
3. Angaben zum Bestand	8
3.1. Nutzung	8
3.2. Erschließung	8
3.3. Orts- und Landschaftsbild	9
3.4. Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung.....	9
4. Planung	10
4.1. Planungsgrundsätze / Planungsziele.....	10
4.2. Art der baulichen Nutzung	10
4.3. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	12
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen	13
4.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports.....	13
4.6. Baubeschränkungsbereich, Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungsrecht.....	13
4.7. Verkehrliche Erschließung.....	14
4.8. Gestaltung baulicher Anlagen	14
4.9. Ver- und Entsorgung	15
4.10. Immissionsschutz	17
4.11. Grünordnung, Grünflächen.....	18
4.12. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
4.13. Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan	21
4.14. Hinweisliche Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan	21
4.15. Artenschutzrechtliche Anforderungen	22
4.16. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	23
4.17. Umweltprüfung.....	23
5. Das Plangebiet in Zahlen	23
6. Anhang	23

1.2. Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich südwestlich vom Siedlungskörper der Stadt Schwabach nördlich der Nördlinger Straße (Bundesstraße B 466). Es grenzt im Westen an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-110-10 an, welcher in großen Teilen bereits umgesetzt wurde. Nördlich des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und östlich grenzen Spielfelder verschiedener Ballsportarten des SC 04 Schwabach e.V. an. Südlich wird das Plangebiet durch die Nördlinger Straße und teilweise durch weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt. Entlang der Nördlinger Straße grenzt südwestlich, außerhalb des Geltungsbereichs eine genutzte Hofstelle an. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt entlang der Nördlinger Straße ein Wohnhaus. Die Nördlinger Straße stellt eine Ausfallstraße vom nordöstlich liegenden Zentrum der Stadt Schwabach dar und führt in südwestliche Richtung zur Autobahnauffahrt „Schwabach-West“ sowie darüber hinaus Richtung Kammerstein.

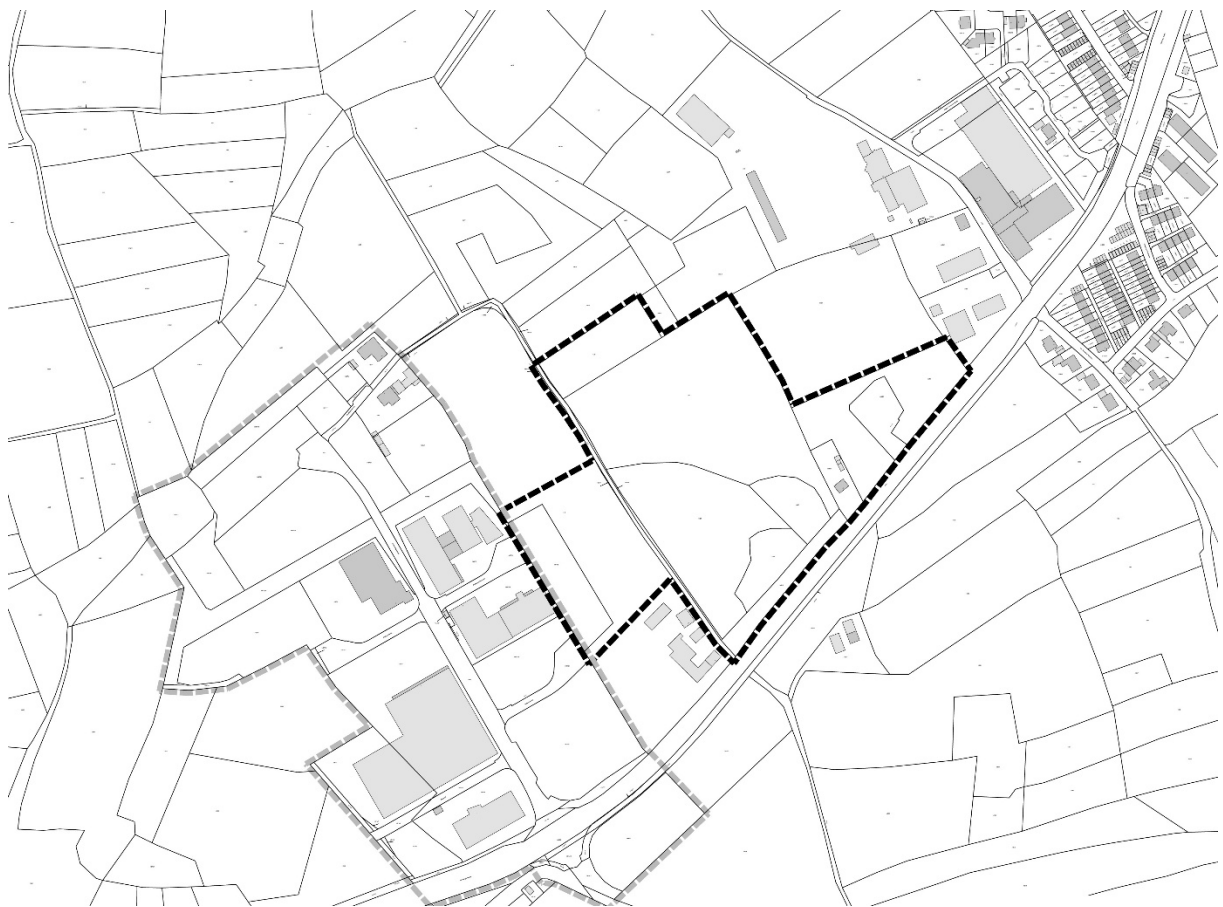


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans S-121-25 „Gewerbegebiet West – östliche Erweiterung“ (schwarz) sowie des Bebauungsplans S-110-10 „Gewerbepark West“ (grau)

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Schwabach: 1519/2, 1519/4, 1497/3, 1492, 1489, 1488 (Teilfläche), 1480, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491/5 mit einer Gesamtfläche von 72.247 m².

1.3. Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Die Planungshoheit für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen liegt bei der Stadt Schwabach. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die fachliche Erarbeitung durch die Zusammenarbeit des Stadtplanungsamtes mit externen Büros.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Normalverfahren durchgeführt und es ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** vom 01.06.2023 und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Schwabach ist dies der **Regionalplan 7 (RP 7) Region Nürnberg**.

Zentralörtlich ist die Stadt Schwabach im LEP als Metropole gemeinsam mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen eingestuft. Metropolen übernehmen wie die Ober- und Regionalzentren die Versorgungsfunktion für den gehobenen und spezialisierten Bedarf. Darüber hinaus kommt ihnen eine (hochrangige) Entwicklungsfunktion zu, denn sie haben über die oberzentrale Ausstattung hinausgehende, eindeutig überregional bedeutsame Einrichtungen vorzuweisen. Mit der Weiterentwicklung der landes- und bundesweiten Verwaltungs-, Wirtschafts- und Kultureinrichtungen in den Metropolen sollen positive Ausstrahlungseffekte für die Metropolregionen und die umliegenden ländlichen Räume ausgelöst werden, die zur Stärkung des gesamten Landes beitragen. Die Metropolen nehmen somit einen großräumigen Entwicklungsauftrag wahr und fungieren als Impulsgeber für ein weites Umland, wovon alle Teilräume Bayerns profitieren.

Im Regionalplan 7 ist Schwabach ebenfalls gemeinsamer Teil der Metropole mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen. Die Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Swabach soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt sowie als überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt, funktionsfähig erhalten und weiterentwickelt werden.

Im LEP wird das Ziel für die Wirtschaft unter 5.1 so formuliert, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft (...) erhalten und verbessert werden sollen. Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst (...) auch kleine und mittelständische Unternehmen (...) die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (LEP 5.1 (B)).

Durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur sind möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Industrieregion Mittelfranken zu schaffen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Industrieregion Mittelfranken soll unter Beachtung sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden (RP 7, B IV 1.1.1).

Durch den Bebauungsplan werden gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich vorbereitet, um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zu ermöglichen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet West – östliche Erweiterung“ berücksichtigt somit die vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

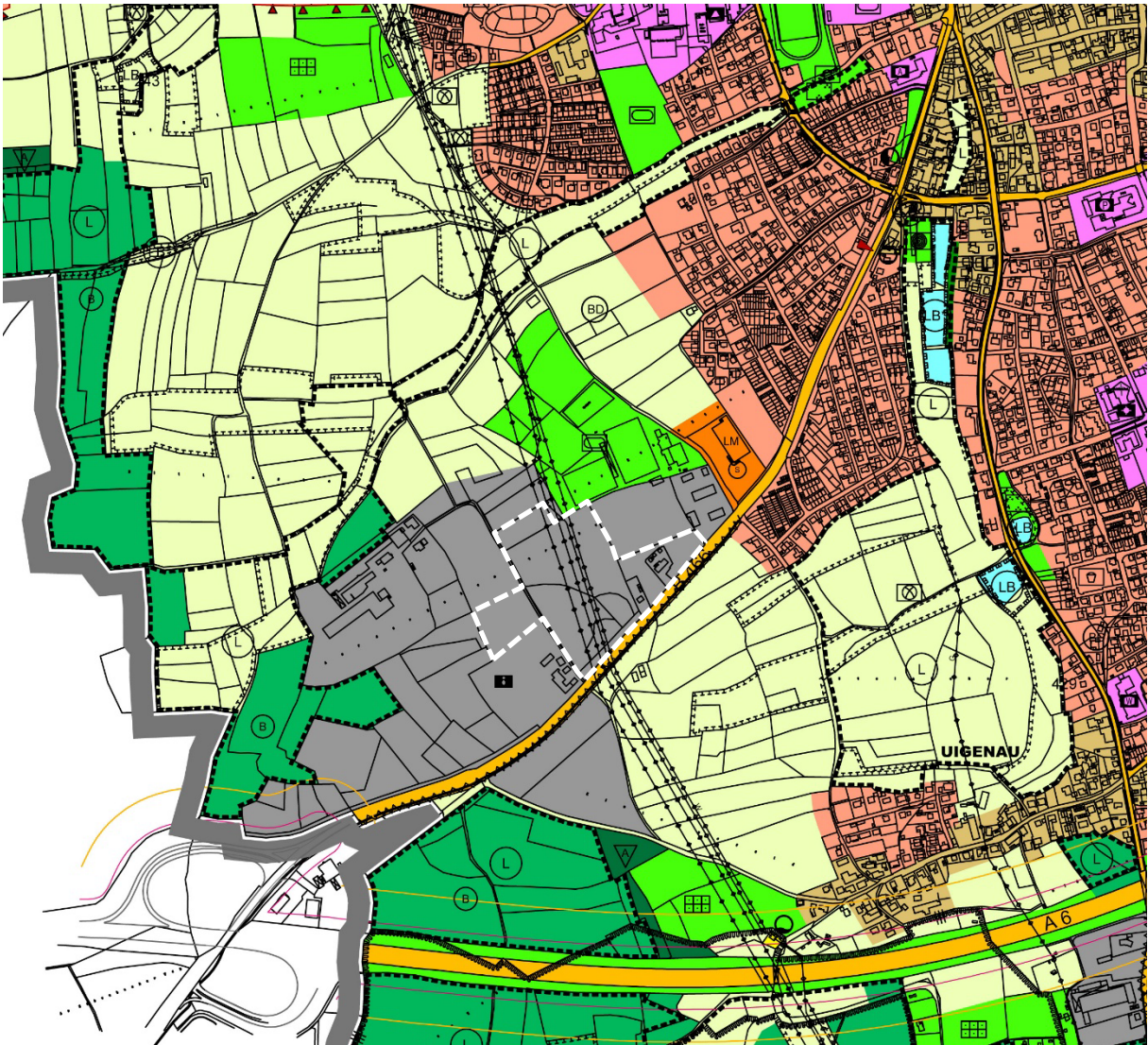


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach vom 31.12.2021 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. im östlichen Bereich als gemischte Baufläche dar.

Die Nördlinger Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B 466) dargestellt. Die bestehende Erschließung des bereits umgesetzten Gewerbegebiets im Westen ist noch nicht dargestellt.

Die Stadt Schwabach hat im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits einen Großteil des projektierten Gewerbegebiets als gewerbliche Bauflächen dargestellt, auch wenn diese derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden. Gleiches gilt für die Hofstelle sowie das Wohngebäude entlang der Nördlinger Straße. Diese sind als Immissionsorte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Auch sind die bestehende Fernwasserleitung und 110 kV-Freileitung in den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen. Diese kreuzen das Plangebiet und sind ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen zu berücksichtigen.

Da der Flächennutzungs- und Landschaftsplan für das Plangebiet bereits gewerbliche Bauflächen darstellt, wird der Bebauungsplan i.S. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

2.3. Integriertes Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (2019)

Das Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (2019) wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.10.2019 als städtebauliches Konzept i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist bei Entscheidungen zur Entwicklung von Einzelhandelsstandorten zur berücksichtigen. Für das Plangebiet wird die daraus resultierende Sortimentsliste herangezogen und sollen Einzelhandelsstrukturen ermöglicht werden, die einem Produktionsstandort in untergeordneter Weise dienen und lediglich nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten. Auch sollen in kleinerem Umfang Handwerksbetriebe ermöglicht werden, die als Bäckerei, Cafe oder Gastronomie tätig sind.

3. Angaben zum Bestand



Abb. 4: Luftbild der aktuellen Beschaffenheit des Plangebiets (www.bayernatlas.de, 08.04.2026)

3.1. Nutzung

Das Plangebiet wird in großen Teilen landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich liegt ein Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs, welches direkt an die Nördlinger Straße angebunden ist. Dieses wird in der Planung mit einem bedingten Baurecht berücksichtigt, womit die Nutzung im Bestand gesichert wird, gleichzeitig zukünftige, gewerbliche Nutzungen mitgeplant werden können. Nordöstlich grenzen die Flächen und Spielfelder des SC 04 Schwabach e.V. an. Im Westen liegt das zum Großteil realisierte Gewerbegebiet, woran der vorliegende Bebauungsplan anbindet. Südwestlich des Plangebiets liegt eine Hofstelle, die ebenfalls an die Nördlinger Straße direkt angebunden ist.

3.2. Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich entlang der Nördlinger Straße, welche in dem Bereich anbaufrei zu halten ist. Eine Erschließung wird durch Erweiterung des untergeordneten Straßennetzes des bestehenden Gewerbegebiets hergestellt. Zusätzliche, direkte Anbindungen an die Bundesstraße B 466 sind nicht geplant.

Über die Nördlinger Straße ist in Richtung Südwesten in Anschluss an Autobahn BAB 6 über die Anschlussstelle Schwabach-West in ca. 700 m möglich. In nordöstliche Richtung ermöglicht die Nördlinger Straße eine Anbindung an die südlichen und westlichen Stadtteile Schwabachs sowie der Altstadt von Schwabach in ca. 2 km.

Anschlüsse zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung sind nicht vorhanden und sind neu zu erstellen.

Das Plangebiet wird von zwei Leitungstrassen gekreuzt, zum einen eine Überlandwasserleitung und zum anderen eine 110 kV-Freileitung. Beide sind in weiteren Verlauf der Planungen und Erschließungsarbeiten inklusive ihrer Schutzabstände zu berücksichtigen.

3.3. Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird in Richtung Nordosten von einer Stadtrandsituation mit den Spielfeldern für verschiedene Ballsportarten sowie dahinterliegenden Einfamilienhaus-siedlungen geprägt. Bestehende Eingrünungen entlang der Straße sowie der Wohngebiete vermitteln einen Übergang zwischen den bebauten Gebieten und der offenen Landschaft. Das Plangebiet ist Teil der offenen Landschaft und von Acker- und Grünflächen geprägt. Durchgrünungen bestehen nur entlang des Wohngebäudes sowie zu umliegenden Hofstellen. Das westliche, bestehende Gewerbegebiet ist aufgrund der Höhe der Gebäude und der noch jungen Eingrünungen weithin sichtbar. Die Produktions- und Bürogebäude wirken jedoch aufgrund der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben des zugrundeliegenden Bebauungsplans einheitlich.

Die Topografie vermittelt ein ebenes, sanft welliges Landschaftsbild. Sie fällt in Richtung Norden und Osten und steigt in Richtung Südwesten an. Innerhalb des Plangebiets fällt die Topografie von ca. 366 m NHN im Süden auf ca. 358 m NHN im Norden.

3.4. Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) in der Untereinheit „Bibert-Schwabach-Rezat-Platten“ (113.31).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte nach Naturschutzrecht und keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets ist kein amtlich kartiertes Biotop vorhanden.

Gemäß der digitalen, geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 25.000 sind innerhalb des Plangebiets die Verwitterungsprodukte verschiedener Sandsteine in Form von Sanden mit Toneinschlüssen/Tonlinsen zu erwarten.

Laut dem BayernAtlas des LfU liegt das Untersuchungsgebiet weder in einem amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Fließ- oder Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht anzutreffen.

Hinsichtlich der Klima- und Luftsituation sind die un bebauten Flächen als Kaltluftentstehungsfläche einzuschätzen. Aufgrund der Topografie sind Kaltluftabflüsse in Richtung Norden zu erwarten. Das Stadtklimakonzept der Stadt Schwabach zeigt entlang des Siechweihergrabens eine Kaltluftschneise bis zur Wittelsbacher Straße / Hindenburgstraße.

Auch hinsichtlich der von außen auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist aufgrund der Nähe zur Nördlinger Straße sowie der Autobahn BAB 6 von einer deutlichen Vorbelastung auszugehen.

4. Planung

4.1. Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet im vorliegenden Fall insbesondere in folgenden Planungszielen nach § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch detaillierte Betrachtungen und Regelungen zum Immissionsschutz,
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen Strukturen (Raumkanten) bzw. das Ortsbild mittels gestalterischen und grünordnerischen Vorgaben,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der Planung sowie durch die detaillierte Abhandlung artenschutzrechtlicher Fragestellungen und der Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt durch die Durchführung einer Umweltprüfung sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Planung,
- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (u.a. durch Schallschutzgutachten und hieraus resultierende Festsetzungen sowie durch die Entwässerung im Trennsystem),
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung und Optimierung für den Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen,
- Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Bereitstellung bedarfsgerechter Flächen für Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen,
- Beachtung der Belange des Personen- und Güterverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer Vermeidung von unnötigen motorisierten Individual-Verkehrsströmen im Siedlungsgebiet durch eine verkehrsgünstige Lage.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Teilbaugebieten (eGE 1 – eGE 6, sowie eGE 4-W) festgesetzt, die in ihrer Nutzung eingeschränkt werden, um vor allem produzierendes Gewerbe mit untergeordneten Dienstleistungs- und Büronutzungen ansiedeln zu können. Nutzungen mit kulturellem, sozialem, gesundheitlichem oder sportlichem Charakter sind ebenso nicht zulässig wie auch Schrott- und selbstständige Lagerplätze sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten. Mit dieser Steuerung der Nutzungen können städtebauliche Missstände hinsichtlich des Ortsbildes sowie des Immissionsschutzes vorgebeugt und gleichzeitig der Charakter eines Gewerbegebiets erhalten werden.

Auf Grundlage des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzepts 2019 der Stadt Schwabach wird festgelegt, dass großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist, um den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgungszentren nicht zu beeinträchtigen. Ausgenommen hiervon sind zum einen Handwerksbetriebe, die im Bereich Bäckerei, Cafe oder Gastronomie arbeiten und hinsichtlich Geschoss- und Verkaufsfläche unter der Großflächigkeit bleiben. Zum anderen können einem vor Ort angesiedelten Gewerbebetrieb

untergeordnete Einzelhandelsflächen errichtet werden, sofern sie vor Ort produzierte Waren mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment (gemäß Schwabacher Sortimentsliste 2019) vertreiben und ebenfalls durch ihre Geschoss- und Verkaufsfläche die Großflächigkeit nicht überschreiten.

Eine weitere Einschränkung des Gewerbegebiets ergibt sich aus der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK), um umliegende Immissionsorte wie das Wohngebäude innerhalb und die Hofstelle südwestlich, außerhalb des Plangebiets zu schützen. Die lärmtechnische Untersuchung erfolgte im Rahmen eines separaten Schallgutachtens (erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 16989.1 vom 13.03.2026 sowie einer Ergänzung vom 17.03.2026).

Das Ziel aus Sicht des Lärmschutzes ist insbesondere bei der Planung von Baugebieten, dass mögliche Lärmkonflikte mit angrenzenden Nutzungen und Baugebieten außerhalb des Plangebiets vermieden werden. Die vom Plangebiet ausgehenden Geräusche dürfen die geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Lärmschutz durch die Festlegung von sogenannten Lärmemissionskontingenten (LEK) für die Teilbaugebiete des eingeschränkten Gewerbegebiets (eGE 1 – eGE 6) sichergestellt. Grundsätzlich geht es bei der Festlegung von Emissionskontingenten darum, einer Fläche und somit auch der dort vorhandenen Nutzung eine Lärmbeschränkung in Form einer maximalen Größe zuzuordnen. Solange die Schallemissionen, also der von der Fläche bzw. der Nutzung ausgehende Lärm, den festgesetzten Wert nicht überschreitet, ist sichergestellt, dass an allen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung sowie außerhalb des Geltungsbereichs schädliche Schalleinwirkungen vermieden werden können.

Diese Regelungen des Bebauungsplans sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. Zustimmungsverfahren zu berücksichtigen und sind hier als Bemessungsgrundlage für die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ausschlaggebend. Durch die festgesetzte Maximalgröße (Emissionskontingent) kann für jede Anlage oder jeden Betrieb ein jeweiliger Lärmanteil, welcher von diesen Nutzungen ausgehen darf, berechnet werden.

Die Möglichkeit der Festlegung von Lärmemissionskontingenten basiert seit der letzten Änderung des BauGB im Dezember 2025 auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB. Die zuvor notwendige Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO für die Festsetzung von LEK entfällt somit. Ebenso ein Nachweis nicht-kontingentierter, ausreichend großer Gewerbegebietsfläche entweder innerhalb des Plangebiets oder im Gemeindegebiet.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wird das Berechnungsverfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ herangezogen.

Durch die berechneten und festgesetzten Lärmemissionskontingente (LEK) werden für die Teilbaugebiete eGE 1 – eGE 6 die Richtungssektoren A – C definiert. Der Sektor A umfasst den östlichen Bereich, um das Wohngebäude innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen und lässt keine höheren Zusatzkontingente zu. Der Sektor B in Richtung Süden berücksichtigt die außerhalb des Plangebiets liegenden Hofstellen durch ein Zusatzkontingent von 4 dB im Tages- und Nachtzeitraum. Der Sektor C reicht von Südwesten über Norden bis nach Nordosten und ermöglicht ein Zusatzkontingent von 7 dB im tages- und Nachtzeitraum.

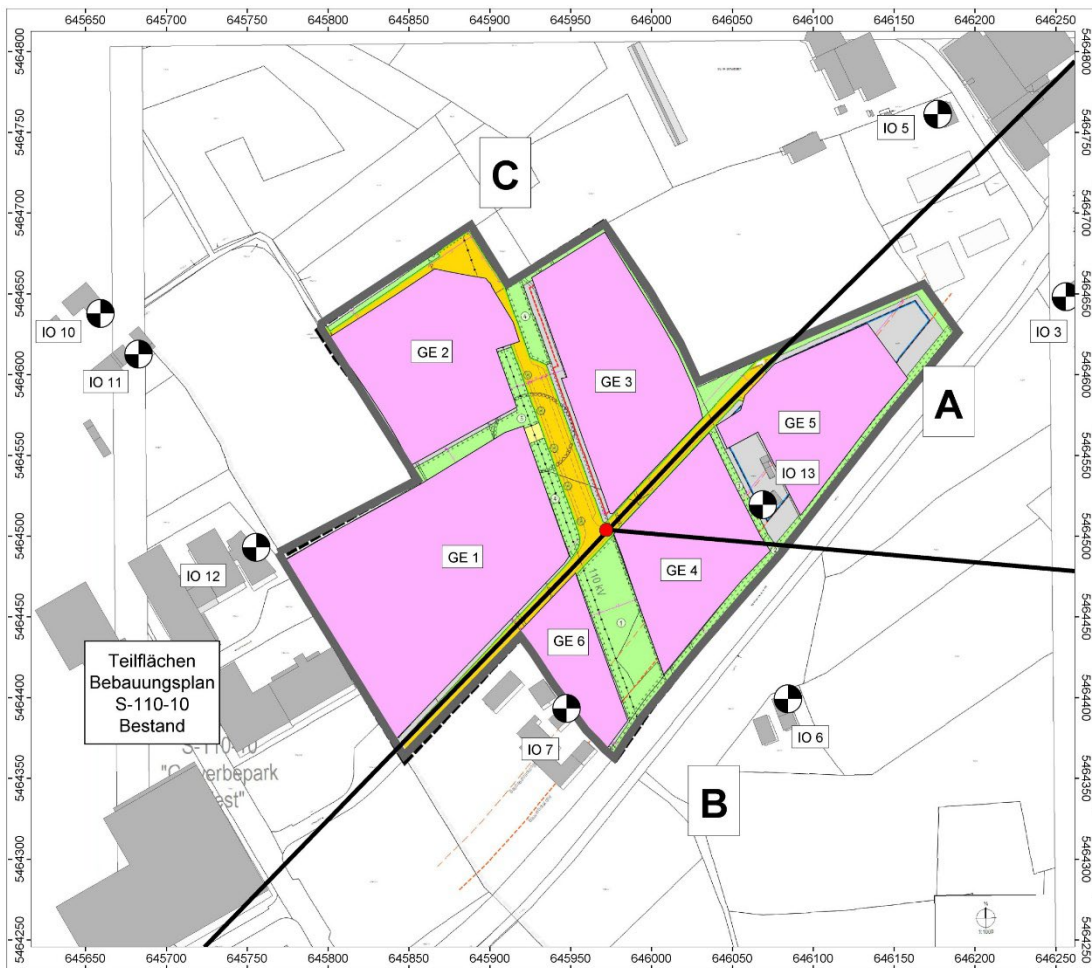


Abb. 5: Lage der umliegenden Immissionsorte sowie der Sektoren und des Referenzpunktes für die Lärmemissionskontingente (Anlage 6 aus Ergänzung zu Bericht Nr. 16989.1, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, 13. und 17. März 2026)

Da diese Reduzierungen erst konkretisiert werden können, wenn die genaue Nutzungsart und -intensität feststeht, ergeben sich die individuellen und tatsächlich erforderlichen Einschränkungen erst im Rahmen der Genehmigung (bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung).

Für das bestehende Wohngebäude im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird ein separates Teilbauggebiet (eGE 4-W) festgesetzt, worin eine aufschiebende Regelung getroffen wird. Danach sind die Bestandsgebäude und deren Nutzung gesichert. Für Um- und Anbauten sowie für eine Umnutzung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Damit wird den Bewohnern ihr Wohnhaus mit den zugehörigen Nebengebäuden gesichert. Gleichzeitig kann das Teilbauggebiet bei Aufgabe der Wohnnutzung in die übrigen Gewerbegebietsflächen integriert und entwickelt werden.

4.3. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Die GRZ beschreibt den überbaubaren Anteil eines Baugrundstücks für Hauptbaukörper. Diese wird entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,8 stellt gleichzeitig die Kappungsgrenze dar, sodass für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für in § 19 Abs. 4 BauNVO genannte Anlagen keine Überschreitung der bestimmten GRZ möglich ist.

Die Höhe der Hauptgebäude wird durch maximal zulässige Höhen des Firstes (F_H), der Attika (A_H) sowie der Traufe (T_H) bestimmt und beziehen sich auf die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans. Damit kann für die im Rahmenplan festgehaltene gesamte, gewerbliche Ansiedlung ein einheitliches Ortsbild geschaffen werden. Die Gebäudehöhen werden derart bestimmt, dass zur Nördlinger Straße in den Teilbaugebieten eGE 4-6 sowie eGE 4-W sich die Gebäude abstufen und niedrigere Gebäude ermöglicht werden und die vom Straßenraum abgesetzten Teilbaugebiete eGE 1-3 um 4 m höhere Gebäude erlauben.

Aufgrund der bewegten Topografie wird für den unteren Bezug der festgesetzten Höhen ein Höhenbezugspunkt je Teilbaugebiet in einer absoluten Höhe in Metern über Normal-Höhen-Null (m über NHN) bestimmt. Damit wird die Topografie berücksichtigt und gleichzeitig sind die geplanten Gebäudehöhen durch die festgesetzten First-, Attika- und Traufhöhen deutlich besser ablesbar.

Um die Ausbildung des Erdgeschosses in einer Hochparterre-Bauweise für zum Beispiel Laderampen zu ermöglichen, wird eine maximale Höhe des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss gegenüber dem festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Bei Flachdächern können notwendige technische Dachaufbauten und aufgeständerte Solaranlagen die festgesetzte Attikahöhe überschreiten. Technische Dachaufbauten werden hinsichtlich ihrer Dachfläche begrenzt, um die angestrebte extensive Dachbegrünung großflächig zu ermöglichen. Für aufgeständerte Solaranlagen sind bewährte Kombinationslösungen mit extensiver Dachbegrünung zu wählen.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

In den Gewerbegebieten ist die abweichende Bauweise festgesetzt, um für Büro- und Gewerbegebäude durchaus typische Gebäudelängen von über 50 m zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sind in den Teilbaugebieten so gewählt, dass für zukünftige Bauherren eine flexible Anordnung der Baukörper möglich ist. Grundsätzlich beinhalten diese keine Abstandsflächenregelung, die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Entlang der Bundesstraße B 466 sind die Bauverbotszone (20 m beidseits vom Fahrbahnrand) sowie die Baubeschränkungszone (40 m beidseits vom Fahrbahnrand) nachrichtlich übernommen. Die Baugrenzen berücksichtigen diese durch Einhaltung eines entsprechenden Abstands zur Bundesstraße.

4.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

In § 14 BauNVO genannte Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind lediglich Einfriedungen und Hinweisschilder sowie Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig. Die Flächen für Nebenanlagen sind im Bereich der 110 kV-Freileitung und des Leitungsrechts der Überlandwasserleitung zeichnerisch bestimmt, um Hauptgebäude in diesen Bereichen auszuschließen und lediglich noch untergeordnete Nebenanlagen zu ermöglichen.

4.6. Baubeschränkungsereich, Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungsrecht

Innerhalb des Baubeschränkungsereichs unter der 110 kV-Freileitung gelten maximale Höhen für Gebäude und Nebenanlagen, um die Sicherheit der Nutzer gewährleisten zu können.

Im Bereich des festgesetzten ‚Schutzbereichs Mastfuß‘ sind wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig, um die Standsicherheit des Mastes zu gewährleisten. Oberflächliche Geländemodellieren für den Straßenbau oder Entwässerungsanlagen für Regenwasser sind zulässig, jedoch mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts zu Gunsten der Überlandwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum sind jegliche bauliche Anlagen mit dem Versorgungsträger abzustimmen, um den Betrieb und die Sicherheit der Leitung zu gewährleisten.

4.7. Verkehrliche Erschließung

Die festgesetzten Verkehrsflächen zeigen die verkehrliche Erschließung des Plangebiets auf. Diese knüpft an die bestehende Gobelinstraße im Südwesten an und führt diese in ihrem Straßenschnitt weiter in das Plangebiet hinein. Am Ende der jeweiligen West-Ost und Süd-Nord-Verbindung sind ausreichend große Wendehämmer geplant, die das Wenden eines Sattelzugs ermöglichen. Im zentralen Bereich der Süd-Nord-Verbindung sind zudem beidseits Parkmöglichkeiten sowohl für Pkw als auch LkW vorgesehen.

Im Anschluss an den östlichen Wendehammer ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wartungsweg“ geplant, die einen Zugang zum östlichen Regenrückhaltebecken ermöglicht.

Die Verkehrsflächen grenzen direkt an die nördliche und östliche Grenze des Plangebiets an, um spätere Erweiterungen der Verkehrsflächen bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets vorzudenken.

4.8. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Stadt strebt Vorgaben zum Gestaltungsrahmen an, die sich vor allem an benachbarten, rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-110-10 orientieren und somit dessen angestrebtes Ortsbild fortführen. Demnach betreffen Gestaltungsfestsetzungen vorrangig die Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedungen, Geländemodellierungen, Müllsammelstellen und Werbeanlagen. Diese gestalterischen Leitideen gewährleisten die Einfügung der Bebauung in den baulichen Zusammenhang sowie eine verträgliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ohne die Baufreiheit der Bauherren wesentlich einzuschränken.

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden vor allem Aussagen zur Dachneigung der Flachdächer sowie der flachgeneigten Dächer und deren Materialität getroffen. Dachbegrünungen bei Flachdächern sowie die Ausnutzung mit Solaranlagen (Flachdächer wie auch geneigte Dächer) werden als Kombinationslösung bestimmt, um keine Flächenkonkurrenz aufzubauen. Im Bereich von Flachdächern sind technische Dachaufbauten zurückzusetzen und abzuschirmen. Damit kann eine ökologische Ausnutzung der Dachflächen von Flachdächern erreicht und das Straßenbild verträglich gestaltet werden. Die Dachbegrünung trägt zudem wesentlich dazu bei, die anfallenden Niederschlagswassermengen zeitverzögert in den öffentlichen Kanal einzuleiten, da dieser anderenfalls die höheren Einleitmengen (Starkregenereignis) nicht aufnehmen kann und damit die Erschließung nicht gesichert wäre. Dachbegrünung trägt weiterhin zum Klimaschutz bei, in dem hitzebelastete Flächen reduziert werden.

Die Aussagen zur Fassadengestaltung regeln das Material und die Farbgebung, um das Einfügen in den Stadtkörper zu sichern und darüber hinaus eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu unterbinden, um hier die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.

Um den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs einen möglichst offenen Charakter zu geben, sind Festsetzungen zu Art und Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Flächen definiert. Aufgrund der leicht bewegten Topografie sind zusätzlich Festsetzungen zu Stützmauern und Geländemodellierungen getroffen sowie zu Kombinationen mit Einfriedungen.

Aufgrund der bewegten Topografie sind Festsetzungen zu Stützmauern sowie zu Geländemodellierungen getroffen, um eine ortsbildverträgliche Ausgestaltung zu sichern.

Ebenfalls zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes sind Nebenanlagen hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen und Standorte zur Müllsammlung grundsätzlich

in die Gebäude zu integrieren. Außerhalb der Gebäude sind Müllsammelbereiche nur zulässig, wenn diese baulich eingehaust und begrünt werden, so dass eine Einsehbarkeit von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

Für das Plangebiet werden Festsetzungen zu Hinweisschildern und Werbeanlagen getroffen, die über die städtische Satzung über Außenwerbung der Stadt Schwabach hinausgehen und somit das angrenzende Landschaftsbild berücksichtigen. Die Festsetzungen orientieren sich am benachbarten, rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-110-10.

4.9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen und Leitungen des benachbarten Gewerbegebiets im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“ erfolgen. Erforderliche Erweiterungen der vorhandenen Anlagen können in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und vorgenommen werden.

Für den Erhalt des Ortsbildes sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Um Schäden zu vermeiden sind diese mit den entsprechenden Abständen gem. DVGW-Regelwerk zu Baumstandorten zu verlegen.

Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Schwabach sicherzustellen.

Abfallbeseitigung

Die festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Schwabach zu entsorgen. Für eine Abholung durch die öffentliche Müllabfuhr sind die Container am Abholort entlang der Straßenfläche aufzustellen.

Löschwasserversorgung und Brandschutz

Als Grundlage zur Auslegung der Löschwasserversorgung für den Grund- und Objektschutz ist das Arbeitsblatt W 405 und W 400 des DVGW heranzuziehen. Es ist eine Grundschatzlöschwassermenge von 96 m³/h für eine Mindestdauer von zwei Stunden aus dem Wasserrohrnetz der Stadtwerke Schwabach, unter Berücksichtigung der Grundbelastung im Wasserrohrnetz und den Rahmenbedingungen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, bereitzustellen.

Es sind für den sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.

- Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. -(DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen. Die Tragfähigkeiten der öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die RStO verbindlich geregelt und können deutlich höher angesetzt sein. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehämmer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehämmerdurchmesser

von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

- Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein: Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der Baugebiete ist über den Anschluss an das vorhandene, städtische Kanalsystem in der westlich liegenden Gobelstraße möglich.

Entwässerung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Versickerungsfähigkeit des Plangebietes geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass eine Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser unter Beachtung der Vorgaben der DWA A 138 im Plangebiet nur teilweise möglich ist. Die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser über Retentionsdächer im Bereich von Flachdächern zur Rückhaltung des Regenwassers wird grundsätzlich verfolgt.

Von dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken findet eine gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Kanal statt. Im Ergebnis einer hydrodynamischen Kanalnetzrechnung der hydraulischen Gesamtsituation im Plangebiet ist ein maximal zulässiger Niederschlagswasserabfluss von 5 l/s*ha zulässig.

Baumpflanzungen / geplante Versorgungsleitungen

Von zentraler Bedeutung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen ist ebenfalls die Abstimmung mit geplanten und vorhandenen Grünelementen (u.a. Bäume und Sträucher). Durch mögliche Leitungstrassen dürfen keine geplanten Baumstandorte beeinträchtigt oder verhindert werden. Weiterhin ist hier grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zwischen Leitung und Stamm vorzusehen. Im Falle einer Unterschreitung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Maßnahmen der Schutz des Wurzelwerkes sicherzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. Insgesamt soll durch diese Regelungen sichergestellt werden, dass die geplanten und vorhandenen Grünstrukturen realisiert werden und sich insbesondere dauerhaft und natürlich entwickeln können.

Telekommunikationsinfrastruktur

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet frühzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit Versorgungsträgern stattfinden. Es ist ebenfalls frühzeitig zu prüfen, inwieweit Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten gem. dem DigiNetzG möglich sind.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Versorgungsträger vorzusehen.

Die Stadt Schwabach verfügt über einen Masterplan zur Sicherung und Schaffung eines flächendeckenden Glasfaserkonzepts für das Stadtgebiet Schwabach. Im Wesentlichen ergeben sich für das Plangebiet folgende Punkte:

- Die geplante Infrastruktur nach aktuellem Planungsstand des Masterplans ist ausreichend.

- Für die konkret beabsichtigte Nutzung ist die veranschlagte Faseranzahl überdimensioniert und mit Abstimmung mit dem Planer / Eigentümer könnten die nicht benötigten Ressourcen anderen Bereichen zugewiesen werden.
- Aus dem Masterplan ergeben sich Übergabestellen für Gebäude im Plangebiet. Diese sind im Weiteren Planungsverlauf zu beachten / abzustimmen.
- Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind die benötigte Anzahl an Leerrohren, auch in Hinblick angrenzender Grundstücke, zu verlegen.
- Es wird um eine frühzeitige Abstimmung mit dem Planungsbüro gebeten.
- Es wird zudem darauf hingewiesen, dass mit Verlegung der Leerrohre keine Anschlussmöglichkeit besteht, sondern vielmehr ein langfristiges Konzept baulich vorbereitet wird.

4.10. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche für den Verkehrslärm Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte und für Anlagen- oder Gewerbelärm Immissionsrichtwerte beinhalten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs vor erheblichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm angrenzender Straßen zu schützen. Auch sind die technischen Anlagen von Nutzungen innerhalb des Plangebiets so zu gestalten, dass sie bestehende Immissionsorte außerhalb des Plangebiets nicht beeinträchtigen.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Dieses Regelwerk enthält Orientierungswerte, welche an den zu schützenden Orten einzuhalten sind. Zusätzlich ist die 16.BImSchV mit Immissionsgrenzwerten (69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts) heranzuziehen. Für die Beurteilung von Anlagen- und Gewerbelärm ist die TA Lärm heranzuziehen, welche Immissionsrichtwerte (65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) besitzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschemissionen ermittelt. Die lärmtechnische Untersuchung erfolgte im Rahmen eines Gutachtens erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Sorge, Nürnberg, vom 13.03.2026 sowie einer Ergänzung zu Lärmemissionskontingenten vom 17.03.2026.

Schutz des Plangebietes vor schädlichen Einwirkungen von außen (Straßenverkehrsgeräusche)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Lärmschutz innerhalb des Geltungsbereichs und der hier geplanten Nutzungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall muss sichergestellt werden können, dass geplante, schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich (z.B. Aufenthaltsräume von Büronutzungen) nicht erheblich durch schädliche Einwirkungen von außen beeinträchtigt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass ein möglicher Konflikt verhindert werden kann und die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz möglich ist. Für diese Betrachtung sind im vorliegenden Fall im Wesentlichen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche von zentraler Relevanz.

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der südöstlich verlaufenden Nördlinger Straße (Bundesstraße B 466) ein. Im Gutachten sind dabei die genauen Berechnungsvoraussetzungen (u.a. Prognose Straßenverkehrsdaten sowie Lkw-Anteil, etc.) dargelegt.

Im Ergebnis wurden so genannte Rasterlärmkarten berechnet, welche die Immissionsituation für Verkehrsgeräusche unter Berücksichtigung von geplanten sowie Bestandsgebäuden entlang der Fassaden der zukünftigen Gebäude darstellen. Diese zeigen, dass die Orientierungswerte lediglich in den Teilbaugebieten eGE 4-6 sowie eGE 4-W im straßennahen Bereich überschritten werden. Die etwas höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Grenzwerte zur Beurteilung, ob noch gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben sind (70dB(A) tags / 60dB(A) nachts) werden ebenfalls eingehalten.

Zunächst wurden aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Hier wirkt sich bereits positiv aus, dass aufgrund der Bauverbotszone zur Bundesstraße B 466 ein Abstand von ca. 20 m eingehalten wird. Die Errichtung von Lärmschutzwällen bzw. -wänden wäre aus städtebaulicher Sicht unverhältnismäßig, da damit lediglich die Erdgeschossbereiche geschützt werden können oder die Lärmschutzanlagen sehr hoch sein müssten, um auch die oberen Geschosse möglicher Gebäude zu schützen.

Im weiteren Verlauf ist mit lärmorientierten Grundrissgestaltungen zu arbeiten, die vorsehen, dass mindestens ein Fenster jedes schutzbedürftigen Raums an den lärmabgewandten Fassaden zu orientieren ist.

Sofern aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzwällen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation nicht realisierbar sind bzw. die lärmorientierte Grundrissgestaltung durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, kann im Rahmen der Abwägung der Stadt Schwabach ersatzweise die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Schallschutzfenster, Prallscheiben, Schiebeläden vor den Fenstern, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, verglaste Loggien etc.) erfolgen. Dabei ist auch ein geeignetes Lüftungskonzept in den Räumen zu berücksichtigen. Hierdurch kann die Einhaltung der gesetzkonformen, zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, auch bei den festgestellten Überschreitungen der Verkehrsgeräuschimmissionen, gewährleistet werden.

Gewerbegeräuschimmissionen im Plangebiet

Die Immissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen führen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet.

Geräuschimmissionen durch Sportanlagen im Plangebiet

Die Immissionen der umliegenden Sportanlagen führen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18.BimSchV für den Tages- und Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet.

4.11. Grünordnung, Grünflächen

Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen, sind die unbebauten Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Weitere Begrünungen des Plangebietes finden auf Dachflächen von Flachdächern und an den Fassaden statt.

Unbebaute Flächen, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz / Wege

Das Plangebiet wird zukünftig stark von Überbauung und Versiegelung geprägt sein. Wichtig für das Lokalklima und die Wasserbilanz ist daher, dass verfügbare, nicht baulich in Anspruch genommene Flächen als Vegetationsflächen angelegt, angesät oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen bepflanzt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den geplanten Flachdächern mittels Retentionsdach zurückgehalten und über Rigolen teilweise an umliegende Bäume abgegeben werden. Überschüssiges Wasser wird im östlich festgesetzten Regenrückhaltebecken aufgefangen. Diese Festsetzungen stellen wichtige Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel innerhalb des Plangebietes dar.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu beschränken sind nur die zwingend erforderlichen Erschließungsflächen wie Zufahrten, private Wege sowie Feuerwehraufstellflächen vorzusehen. Diese sind aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasen- oder Splittfugen.

Pflanzgebot für Bäume

Die Anpflanzung von Bäumen wird textlich bestimmt und es sind je angefangene 3.000 m² Grundstücksfläche Anpflanzungen vorzunehmen. Zusätzlich sind umfangreiche Baumgruben und entsprechende Wurzelquartiere für größere Pflanzqualitäten herzustellen.

Mindestpflanzgrößen

Durch die Festsetzung von Mindest-Pflanzqualitäten für die zu pflanzenden Bäume wird eine frühzeitige räumliche Wirkung der Pflanzungen erreicht. Die Vitalität und Überlebensfähigkeit der Baumpflanzungen wird durch art- und fachgerechte Pflanzung und Pflege dauerhaft sichergestellt.

Fassadenbegrünung

Die positiven Wirkungen von begrünten Freiflächen im Plangebiet sollen nicht nur durch Bepflanzung des Bodens erzielt werden, sondern auch durch Nutzung geeigneter Wandflächen. Die kühlende Wirkung von Fassadenbegrünungen trägt zur Verringerung der thermischen Belastung und zum Regenrückhalt bei. Daher wird festgesetzt, dass fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 10,0 m bei Hauptgebäuden und Nebenanlagen sowie Mauern mit erdgebundenen Kletterpflanzen zu begrünen sind. Der erforderliche durchwurzelbare Bodenraum muss je Pflanze mindestens 1,0 m³ betragen und auf Privatgrund liegen.

Stellplatzanlagen

Für Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücken werden je 10 Stellplätze Pflanzflächen für Stauden- und Strauchpflanzungen bestimmt. Damit können die kreuzenden Leitungstrassen berücksichtigt werden.

Leitungsrecht

Innerhalb des Leitungsrechts zu Gunsten der Überlandwasserleitung sind ausschließlich nicht-tiefwurzelnde Sträucher zulässig, um den Betrieb und die Sicherheit der Leitung zu gewährleisten.

Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um das Plangebiet zu durchgrünen und zur offenen Landschaft einzugrünen sind Grünflächen mit privatem und öffentlichem Charakter bestimmt. Damit wird nicht nur das Orts- und Landschaftsbild verbessert, sondern auch das die Querbarkeit des Plangebiets für

Tiere erhöht. Zusätzlich sind die Grünflächen mit Anpflanzflächen konkreter bestimmt, wie die Anpflanzungen zu gestalten sind.

4.12. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind vier Maßnahmenflächen bestimmt, die für die naturschutzfachliche Kompensation des baulichen Eingriffs innerhalb des Plangebiets herangezogen werden können. Die genaue Berechnung zur Ermittlung des Ausgleichbedarfs sowie der Wertpunkte wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

<u>Maßnahmenfläche 1:</u>	Teilflächen der Fl.St. mit den Nummern 1491/5, 1490 sowie 1489
Entwicklungsziel:	Die Fläche ist als Parkanlage mit Strauch- und Staudenanpflanzungen auszubilden.
Flächengröße:	2.815 m ² / Wertpunkte ____
<u>Maßnahmenfläche 2:</u>	Teilflächen der Fl.St. mit den Nummern 1491/5, 1486/1, 1485, 1486/7
Entwicklungsziel:	<p>Auf der Maßnahmenfläche sind mittig in einem Abstand von 15 bis maximal 20 m zueinander (unabhängig von evtl. Grundstücksteilungen) großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm als Reihe zu pflanzen.</p> <p>Zwischen den Bäumen sind Sträucher in Gruppen von mindestens 10 Stück zu platzieren. Die Sträucher müssen eine Mindestgröße zwischen 80-120 cm aufweisen und sind im Abstand von max. 1 m zueinander zu pflanzen. Die verbleibenden Maßnahmenflächen sind zu begrünen.</p> <p>Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der vorgeschriebenen Qualität zu ersetzen.</p> <p>Die vorhandene Leitungsinfrastruktur ist zu berücksichtigen.</p>
Flächengröße:	1.630 m ² / Wertpunkte ____
<u>Maßnahmenfläche 3:</u>	Teilflächen der Fl.St. mit den Nummern 1487, 1489
Entwicklungsziel:	<p>Der Bereich der Leitungstrassen ist als naturnahe Staudenmischpflanzung auszubilden. Es ist standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Extensive Mahd, ein bis zwei Mal im Jahr.</p> <p>In unregelmäßigen Abständen sind autochthone Kleinsträucher (maximale Höhe 4,50 m) als Gruppen auf der Maßnahmenfläche zu pflanzen. Der Strauchanteil beträgt mindestens 20 Prozent der Fläche. Es gilt ein Pflanzabstand von max. 1,20 m innerhalb der Gruppe.</p> <p>Zusätzlich sind Totholzhaufen und Steinhaufen als Unterschlupf für Kleintiere anzulegen.</p> <p>Die vorhandene Leitungsinfrastruktur ist zu berücksichtigen.</p>
Flächengröße:	1.734 m ² / Wertpunkte ____
<u>Maßnahmenfläche 4:</u>	Teilflächen der Fl.St. mit den Nummern 1519/2, 1519/4, 1489, 1487

Entwicklungsziel: Es ist eine 3-reihige Hecke mit Saumbereich anzulegen. Dabei stehen mittig großkronige Bäume in Reihe mit einem Pflanzabstand von maximal 10 m zueinander (unabhängig von evtl. Grundstücksteilungen).

Die vorhandene Leitungsinfrastruktur ist zu berücksichtigen.

Flächengröße: 842 m² / Wertpunkte ____

4.13. Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan

Auf den nachfolgenden Grundstücken sind externe Ausgleichsflächen innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Schwabach mit dort festgesetzten Maßnahmen diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
1	1052	7.971	Waikersreuther Weg, Gmkg Schwabach	3.847,89	Ökokonto
2	1083	5.969	Zwischen Waikersreuther Str. und Siechweihergraben; Gmkg Schwabach	943,1	Ausgleich neu, auch CEF-Maßnahme
3	423 und 424	6.153	Bei Kellerstr, Gmkg Wolkersdorf	1537,32	Ökokonto
4	686/4	10.200	Südwestlich Raubershof Gmkg Wolkersdorf	2.411,92	Ökokonto
5	186/4	3.020	Nördlich Bergstr. Gmkg Penzendorf	1.123,44	Ökokonto
6	619	11.159	Südl. der Volkach zw. Oberreichenbach und Volkersgau Gmkg Unterreichenbach	2.077,81	Ökokonto
7	514/2	12.237	Nordöstlich Volkamerstr. Gmkg Wolkersdorf	2.754,30	Ökokonto
Summe Ausgleich				14.695,78	

4.14. Hinweisliche Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan

Auf dem nachfolgenden Grundstück ist eine externe Ausgleichsfläche außerhalb des Stadtgebiets der Stadt Schwabach mit dort festgesetzten Maßnahmen zugeordnet. Die genaue Bestimmung der Wertpunkte wird zum Entwurf des Bebauungsplans bestimmt.

Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
8	460/4	2.045,06	Stadt Nürnberg, Gmkg. Mühlhof		

4.15. Artenschutzrechtliche Anforderungen

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Plangebiet auf Tier- und Pflanzenarten untersucht, die nach nationalen und europäischen Vorgaben geschützt sind und durch das Vorhaben gefährdet oder beeinträchtigt werden können.

In der saP wurden mithilfe von jeweils fünf Kartierungen das vorhandene Artenspektrum von Brutvögeln sowie Fledermäusen ermittelt. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können Beeinträchtigungen der lokalen Population vermieden werden.

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Die Baufeldräumung auf den Ackerflächen des Baugebietes sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Räumung der Ackerflächen innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,7 m und 1,20 m liegen. Die Ackerflächen sind zuvor (bis Ende Februar) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

V2: Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

V3: Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten sowie zur Vermeidung der Irritation von Fledermäusen sind als Straßen- und Objektbeleuchtung vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Die Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Mithilfe von nach unten gerichteten Lampengehäusen und niedrigen Leuchtpunkthöhen sowie einer warm-weißen Farbtemperatur können Beleuchtungsanlagen insektenschonend errichtet und betrieben werden.

Glasbauteile an Fassaden sind z.B. durch Mattierungen oder Strukturierungen in der Art zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden werden kann.

CEF¹-Maßnahmen

Folgende Maßnahme ist zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrung:

CEF 1: Für die Beeinträchtigung eines Rebhuhn-Revieres (Inanspruchnahme eines Teiles des Jahreslebensraumes) ist auf einer geeigneten, überwiegend trockenen bis mäßig feuchten Ackerfläche im Bereich der lokalen Population eine Blühfläche/Brache von mindestens 5000 m² Flächengröße anzulegen. Die Maßnahmenfläche muss in direkter Anbindung an offene Feldflur (Äcker, Wiesen) liegen, darf aber an Hecken und andere Gehölzstrukturen angrenzen. Zu Wäldern (Meidung von hohen Vertikalstrukturen), Siedlungen und Hofanlagen (Prädation durch Hauskatzen) sollte ein Abstand von mindestens 100 m, zu stark begangenen Straßen und Wegen mindestens 80 m eingehalten werden. Die Breite der Blühfläche muss mindestens 15 m betragen.

Die Maßnahmenfläche ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft lückig anzusäen, so dass auch Rohbodenstellen erhalten bleiben. Eine Bewirtschaftungsruhe

ist vom 15.03. bis zum 15.08. einzuhalten. In dieser Zeit ist das Befahren der Maßnahmenfläche und die Nutzung als Vorgewende nicht erlaubt. Jährlich ist im Herbst/Winter zur Wiederherstellung von offenen Bodenstellen ca. ein Drittel der Fläche zu Grubbern. Dieser Grubberbereich sollte jährlich wechseln, sodass dauerhaft maximal dreijährige Brachestadien in der Maßnahmenfläche vorhanden sind. Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden, Fungiziden, Insektiziden und Rodentiziden sowie das Ausbringen von Gülle sind nicht zulässig.

Je nach Bedarf muss die Blühfläche nachgesät werden. Die umgebenden Ackerparzellen dürfen konventionell bewirtschaftet werden.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben die Vorschriften des § 44 ff. BNatSchG unberührt

4.16. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Berechnungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sind in den Anlagen 1 – 3 im Anhang zu dieser Begründung dargestellt. Zum Entwurf des Bebauungsplans werden diese in der Begründung ausgewertet.

4.17. Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist in einem separaten Dokument ausführlich durchgeführt worden. Diese wird zum Entwurf des Bebauungsplans in die vorliegende Begründung integriert.

5. Das Plangebiet in Zahlen

Eingeschränktes Gewerbegebiet	53.615 m ²	74,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	6.753 m ²	9,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wartungsweg	869 m ²	1,2 %
Fläche für Versorgungsanlagen „Gasdruckanlage“	104 m ²	0,1 %
Fläche für Versorgungsanlagen „Regenrückhaltebecken“	1.200 m ²	1,7 %
Öffentliche Grünfläche	7.051 m ²	9,8 %
Private Grünfläche	2.655 m ²	3,7 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	72.247 m²	100,0 %

6. Anhang

- 1) Bilanzierung Ausgleichsbedarf Bebauungsplan S-121-25, Planungsgruppe Landschaft, Nürnberg, 31.03.2026
- 2) Eingriffsbilanzierung Ausgangszustand – Bebauungsplan S-121-25, Planungsgruppe Landschaft, Nürnberg, 09.04.2026
- 3) Eingriffsbilanzierung Planungszustand – Bebauungsplan S-121-25, Planungsgruppe Landschaft, Nürnberg, 09.04.2026
- 4) Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht, 1. Bauabschnitt, Ingenieurbüro Batke & Partner, Kammerstein / Haag, 18.11.2013

- 5) Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Bebauungsplan S-121-25, Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg, 13.03.2026
- 6) Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung – Ergänzungen zu Lärmemissionskontingenten, Bebauungsplan S-121-25, Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg, 17.03.2026
- 7) Verkehrsuntersuchung zum Gewerbepark West, Schlothauer & Wauer, München, 16.12.2025

Fassung vom 10.04.2026

Bearbeitet: Dipl.-Ing., M.Sc. Christian Piek
in Zusammenarbeit mit der Stadt Schwabach