



Markt Schwanstetten
Landkreis Roth

Bebauungsplan Nr. 18 Schwand "Oberlohe"
mit integriertem Grünordnungsplan

sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung – Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf vom 07.10.2022

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Schwanstetten
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Robert Pfann

Rathausplatz 1
90596 Schwanstetten

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34

90459 Nürnberg

info@tb-markert.de

www.tb-markert.de

Bearbeitung:

Martina Häring

M.Sc. Humangeographie – Stadt und Regionalforschung

Matthias Fleischhauer

Stadtplaner

Aline Schnee

B.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

Jeroen Erhardt

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planstand Vorentwurf vom 07.10.2022

Nürnberg, _____
TB|MARKERT

Schwanstetten, _____
Markt Schwanstetten

Matthias Fleischhauer

Erster Bürgermeister Robert Pfann

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Nutzungen	6
A.4.3	Verkehrerschließung	6
A.4.4	Orts- und Landschaftsbild	6
A.4.5	Kampfmittel und Altlasten	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
A.5.3	Naturschutzrecht	8
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	8
A.5.5	Wasserhaushalt	9
A.5.6	Immissionsschutz	9
A.5.7	Denkmalschutz	9
A.5.8	Baubeschränkungen	10
A.6	Planinhalt	10
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	10
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	11
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	11
A.6.5	Bauweise	12
A.6.6	Grünordnung	12
A.6.7	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	12
A.6.8	Immissionsschutz	12
A.6.9	Gestaltungsvorschriften	12
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
A.6.11	Flächenbilanz	14
A.7	Anzahl Wohnungen	15
A.7.1	Anzahl Wohnungen Variante 1	15
A.7.2	Anzahl Wohnungen Variante 2	15
B	Umweltbericht	16

C	Rechtsgrundlagen	16
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	Fehler! Textmarke nicht definiert.
E	Verzeichnis der Anlagen	17

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Marktgemeinde besteht eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie nach Bauland. Im Zuge der aktuell laufenden Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde ein Wohnbaulandbedarf von 10,1 ha bis zum Jahr 2039 ermittelt. Die Marktgemeinde geht davon aus, dass im Betrachtungszeitraum ca. 1,32 ha bestehende Baulandpotentiale aktiviert werden können. Den verbleibenden Baulandbedarf von ca. 8,5 ha möchte die Marktgemeinderat in Teilen durch die Entwicklung des vorliegenden Baugebietes Oberlohe decken.

Weiterhin gibt es aufgrund ausgeweiteter kommunaler Pflichtaufgaben in der Kinderbetreuung die Notwendigkeit, neue Kindertageseinrichtungen zu realisieren. Auch hierfür ist das Baugebiet Oberlohe vorgesehen.

Zur Deckung der vorgenannten Bedarfe sieht die Marktgemeinde Flächen östlich des Ortszentrums vor, die dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Für die Umsetzung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Entwicklung von Flächen für die Kinderbetreuung in Anbindung an die Grundschule
- Wohnbaulandentwicklung sowohl für freistehende Einfamilienhäuser als auch für verdichtete Bautypologien
- Kleinräumige Vernetzung mit den angrenzenden Siedlungsbereichen; hierbei insbesondere Fortführung der Grünstrukturen
- Sicherung einer perspektivischen Erweiterung des Baugebietes nach Osten und Süden
- Schaffung eines neuen Ortsrandes und wassersensible Bebauung

A.3 Verfahren

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Oberlohe“ beschlossen.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden durch das Planungsbüro städtebauliche Konzepte in Varianten entwickelt und in Diskussion mit dem Gemeinderat auf nun zwei Entwürfe verdichtet.

Der Marktgemeinderat hat sich bewusst gegen die Verengung der Planung auf eine Variante in diesem frühen Planstadium und der Ausarbeitung eines fertigen „Rechtsplans“ entschieden; die verbliebenen städtebaulichen Gestaltungsvarianten unterscheiden sich insbesondere im Hinblick auf die Anbindung des Baugebietes an das bestehende Straßennetz und sollen Basis für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sein. Beabsichtigt ist nun im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die

allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die sich wesentlich unterscheidenden Planvarianten zu unterscheiden und absehbaren Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an das neue Ortszentrum an und erstreckt sich in Nord-Südausdehnung von der Sperberslohe Straße im Norden bis nach Süden in etwa auf die Höhe des Ginsterweges. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Fl.Nrn. 322/160, 322/161, 324/2, 325/11, 326 sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 321/2, 322, 322/89, 364/2 der Gemarkung Schwand befinden sich in kommunalem Eigentum.

A.4.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt und weist keine besonderen Schutz- und Biotopfunktionen auf.

A.4.3 Verkehrserschließung

Im Süden führen Köhlerweg und Ginsterweg bis an das Plangebiet heran. In Verlängerung des Zeidlerwegs besteht eine Fußwegeverbindung. Im Norden besteht eine verkehrliche Erschließung über die Sperbersloher Straße. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg.

A.4.4 Orts- und Landschaftsbild

Östlich der Grundschule als Sonderbaukörper mit ihren Sportanlagen erstreckt sich eine große Lücke im Siedlungsgefüge zum östlich verlaufenden Feldweg, die nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan zur Gänze für Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen ist.

Im Nordwesten grenzt Kettenbebauung mit Satteldächern an den nördlichen Teil des Plangebietes an. Die zugehörigen Hausgärten schotten sich durch zum Teil sehr hochgewachsene Heckenpflanzungen nahezu hermetisch zur freien Landschaft im Osten ab.

Deutlich weniger dicht bebaut und offener zur Landschaft stellt sich die westlich angrenzende Wohnbebauung zwischen Ginsterweg im Süden und Köhlerweg im Norden dar. Das Baugebiet ist hier durch kleinteilige Straßen- und Raumfolgen mit einem verkehrsberuhigten Charakter geprägt.

A.4.5 Kampfmittel und Altlasten

Kampfmittel, Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2020 wird derzeit fortgeschrieben.

Nach LEP 3.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz). Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewandt werden (Grundsatz).

Bandartige Siedlungsstrukturen sollen nach LEP 3.3 (Grundsatz) vermieden und neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Ziel).

Vorrangig sind gemäß dem Leitsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung in den Siedlungsflächen vorhandene Innenentwicklungsflächen zu nutzen (LEP 3.2 (Ziel)).

Nach LEP 8.1 sind soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Ziel).

A.5.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)

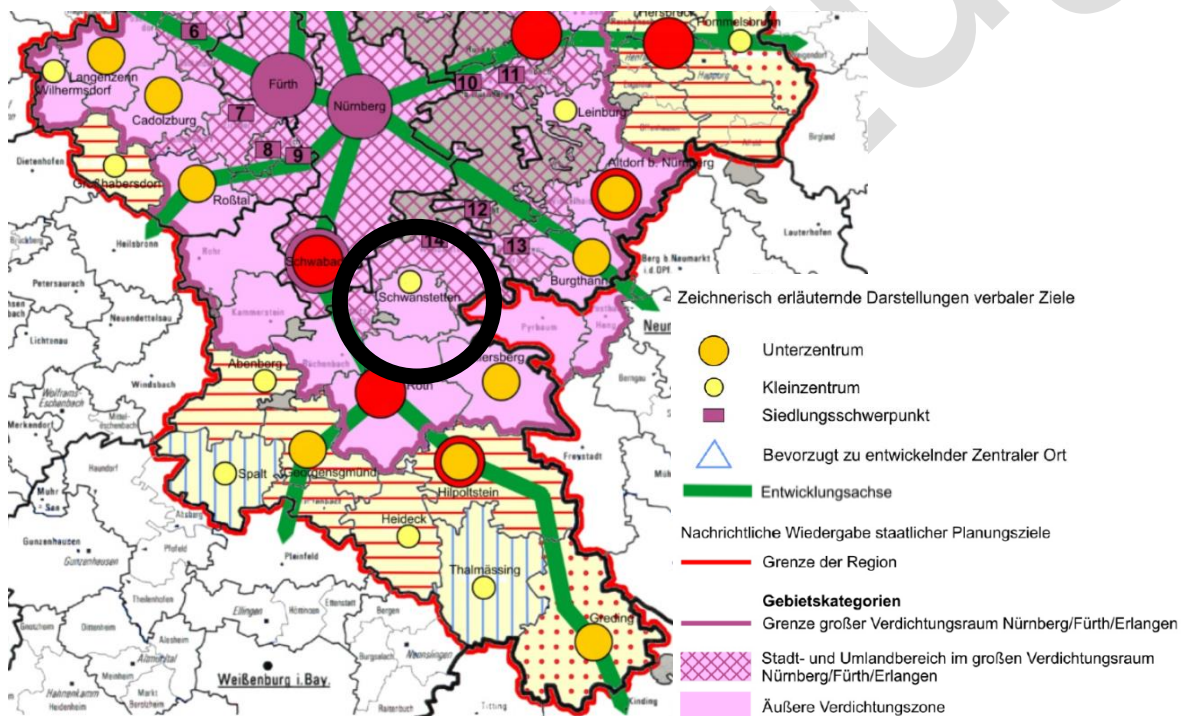


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nürnberg (7) mit Kennzeichnung Markt Schwanstetten.

Der Markt Schwanstetten wird im Regionalplan Nürnberg (7) (Stand 2000) als Kleinzentrum in der Äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt.

Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (2.3.2.1 RP)

[...] Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte [...], Schwanstetten und Roth erhalten und gestärkt werden.

Markt Schwanstetten

Bebauungsplan Nr. 18 Schwand "Oberlohe", Vorentwurf vom 07.10.2022

Begründung – Allgemeine Ziele und Zwecke

[...] Insbesondere in den Gemeinden [...] des Nahbereiches Schwanstetten soll die weitere Siedlungsentwicklung eng mit dem Ausbau des ÖPNV abgestimmt werden.

A.5.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die geplante Ausweisung von Wohngebieten erfolgt entsprechend des ermittelten Wohnbaulandbedarfs und in Anbindung an vergleichbare, geeignete Wohnquartiere. Die Planung wird somit als mit den in Kap. A.5.1.2 und A.5.1.3 genannten Zielen der Raumordnung vereinbar erachtet.

A.5.1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schwanstetten aus dem Jahr 1993 stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule (zwischen Ginsterweg im Süden und Wohnbebauung Sperbersloher Straße im Norden) sowie im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die vorhandene Grünanlage mit Bolzplatz, Beachvolleyballanlage und Spielplatz wird als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schwanstetten entwickelbar. Zwar erfolgt derzeit eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan, der das Baugebiet in seiner Vorentwurfsfassung bereits als Bauland darstellt. Aufgrund des Zeitlaufes einer Neuaufstellung wird für den vorliegenden Bebauungsplan jedoch eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans im sog Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorangestellt.

A.5.2 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der maßgebliche Teil des Plangebietes liegt außerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Das Baurecht bemisst sich damit nach § 35 BauGB. Die Grünflächen nahe des Köhlerweges im Zentrum sowie nahe des Ginsterweges im Süden des Plangebietes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ werden in den Überlagerungsbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 18 Schwand verdrängt werden.

A.5.3 Naturschutzrecht

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Februar 2022 wurde vom Büro ÖFA- Ökologie Fauna Artenschutz eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V 1: Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.
- V 2: Sind im Rahmen des Bauvorhabens Eingriffe in angrenzende Gehölzbestände erforderlich, so sind diese auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und Verluste vollumfänglich auszugleichen.
- V 3: Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

CEF 1: Um die Kontinuität und Funktionsfähigkeit der Brutlebensräume der Feldlerche insgesamt ohne Unterbrechung zu gewährleisten und die Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff zu kompensieren, wird der Verlust oder die Beeinträchtigung von Revieren auf einer Fläche in der freien Feldflur von insgesamt 0,5 ha ausgeglichen. Entsprechend den Vorgaben der saP-Arbeitshilfe Feldlerche (Maßnahmenpaket 2, LfU 11/2020) werden mit einer standortspezifischen Saatzmischung regionaler Herkunft Blühflächen lückig angesät, so dass auch Rohbodenstellen erhalten bleiben. Um den Schutz von Nachgelegen und die Nahrungsverfügbarkeit für die Jungenaufzucht zu gewährleisten, besteht eine Bewirtschaftungsruhe vom 01.03. bis zum 01.08. Danach erfolgt eine einmalige Mahd der Fläche. Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden, Fungiziden, Insektiziden und Rodentiziden sowie das Ausbringen von Gülle sind nicht zulässig. Während der Brutzeit sind die Befahrung der Fläche und die Nutzung als Vorgewende nicht erlaubt. Je nach Bedarf muss die Blühfläche nachgesät werden.

A.5.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Zudem liegt es außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

A.5.6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen der Sperbersloher Straße und der westlich angrenzenden Wohnquartiere ein. Dazu tritt Lärm der vorhandenen Freizeit- und Sportanlagen.

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal D-5-6632-0066 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ befindet sich ca. 130 m südlich des Plangebietes.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 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.

A.5.8 Baubeschränkungen

Fernwasserleitung der Infra Fürth im Norden des Plangebietes (wird nachrichtlich in Planzeichnung dargestellt).

20 kV-Freiluftleitung; Verlegung unterirdisch mit deutlich geringeren erforderlichen Abständen zu Bebauung wird durch Planung berücksichtigt.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die beiden vorliegenden städtebaulichen Konzepte sehen jeweils einen nördlichen Bauabschnitt und einen südlichen Bauabschnitt vor, die durch eine Verlängerung des bestehenden Grüngürtels südlich der Grundschule mit den bestehenden Sportanlagen gegliedert werden. Der nördliche Abschnitt umfasst hierbei jeweils auch die Flächen, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen östlich der Grundschule dargestellt werden.

Ausgangsbasis für die vorliegenden Planvarianten war eine intensive Auseinandersetzung des Gemeinderates mit den möglichen Anschlusspunkten an das bestehende Verkehrsnetz für den motorisierten Individualverkehr. Diese beschränken sich auf die Sperberslohe Straße im Norden sowie den Köhlerweg und den Ginsterweg im Süden. Auf Kap. A.6.10.1 bzw. die der Begründung als Anhang beigefügte Verkehrsuntersuchung wird verwiesen.

Variante 1 erschließt den nördlichen Teil über die Sperbersloher Straße, östlich der Grundschule wird hier ein Erschließungsring vorgesehen. Der südliche Teil wird über einen Ringchluss zwischen Köhlerweg im Norden und Ginsterweg im Süden erschlossen. Im Bereich der Anschlusspunkte erfolgt zum Teil eine Aufdopplung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, um Engstellen zu entschärfen. Eine verbleibende Engstelle mit einer Breite von 3,5 Meter auf einer Länge von 15 Metern wird vom Verkehrsgutachter aufgrund des geraden und gut einsehbaren Sichtfeldes in Hinblick auf die Verkehrssicherheit als unkritisch gesehen. Ergänzend sollen Fuß- und Radwege entlang des neuen Ortsrands, in den Zeidlerweg sowie im Anschluss an die vorhandenen Grünflächen geschaffen werden.

Variante 2 führt sämtlichen motorisierten Verkehr über die Sperbersloher Straße aus dem Plangebiet. Es werden Wendemöglichkeiten vorgesehen, die auch eine abschnittsweise Erschließung erlauben. An den Köhlerweg, Zeidlerweg und Ginsterweg wird ausschließlich mit Fuß- und Radwegen angeschlossen, die aber in einer Breite ausgebildet werden sollen, die im Notfall auch eine Befahrung mit PKW ermöglicht.

In beiden Planvarianten ist beabsichtigt, eine perspektivische Erweiterung des Baugebietes nach Osten und Süden zu sichern. Insbesondere könnte in langfristiger Perspektive eine Anbindung im Süden an den Lohweg erfolgen.

Der bestehende Wirtschaftsweg entlang der westlichen Grenze des Plangebietes wird in beiden Planvarianten nach Osten verlagert, kombiniert mit Eingrünungsmaßnahmen sowie Flächen für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung. Größere Flächen für Niederschlagswasserrückhaltung sind in dem breiten Grüngürtel vorgesehen. Die bestehenden Sportanlagen (Bolzplatz) sollen aus Gründen des Schallimmissionsschutzes auf eine Fläche südlich des Rathauses verlegt werden (Beachvolleyballfeld) bzw. soll eine Freizeitnutzung des Hartplatzes der Grundschule außerhalb der Schulzeiten als Alternative für den Bolzplatz ermöglicht werden.

Im Norden und Süden des Plangebietes sind jeweils freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser vorgesehen, die sich in Höhenentwicklung und Dichte an den westlich angrenzenden Gebäuden orientieren. Vorgesehen ist eine 1+D Bebauung. Für den Teil des Baugebietes östlich der Grundschule sind in beiden Varianten verdichtete Bauformen vorgesehen (Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einer Geschossigkeit von II+D).

Ggf. werden im weiteren Verfahrensverlauf Entwurfselemente beider Planvarianten miteinander kombiniert.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Fl.Nrn. 322/160, 322/161, 324/2, 325/11, 326 sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 321/2, 322, 322/89, 364/2, jeweils Gemarkung Schwand, mit einer umfassten Fläche von 5,25 ha umfassen. Absehbar werden zusätzlich planexterne Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in die Landschaft und den Naturhaushalt sowie für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zugeordnet werden und in die Planung aufgenommen.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO bzw. Gemeinbedarfsflächen für den Bereich östlich der Grundschule festzusetzen.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Maß der baulichen Nutzung bewegt sich innerhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Voraussichtlich werden Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sollen auch Tiefgaragen ermöglicht werden, die einen größeren Versiegelungsgrad nach sich ziehen.

A.6.5 Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sein sollen entsprechend der oben beschriebenen Bautypologien Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

A.6.6 Grünordnung

Die Grünordnung wird im weiteren Verfahren ergänzt

A.6.7 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Bilanzierung des Eingriffs sowie die Ausgleichmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Es ist sowohl ein naturschutzfachlicher als auch ein artenschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

A.6.8 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahrensverlauf sind insbesondere die Lärmemissionen des planbedingten Verkehrs, die auf die angrenzende Wohnbebauung einwirkt, zu untersuchen und zu bewerten. Hierfür wird im weiteren Verfahrensverlauf eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Auf das Plangebiet selbst wirken Sport- und Freizeitlärm durch Bolzplatz und Beachvolleyballfeld. Dieser ist ggf. auch im Zuge einer Verlagerung dieser Anlagen gutachterlich zu bewerten. Staub, Lärm und Geruchsemissionen, die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind entschädigungslos zu dulden.

A.6.9 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der nur geringen Sickerfähigkeit des Bodens, ist es beabsichtigt für den Bereich mit Mehrfamilienhäusern/Reihenhäusern sowie für Garagen ggf. begrünte Flachdächer verbindlich festzusetzen.

Zur weiteren Verbesserung des Regenrückhaltes werden folgende Festsetzungen erwogen:

Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem Endabflussbeiwert von $\leq 0,6$ auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine o. Pflaster mit Rasenfuge) und müssen zum Zweck der Niederschlagswasserversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 10° , bezogen auf die Horizontale, sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Der Markt Schwanstetten hat zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung das Büro PB Consult GmbH mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Der entsprechende Bericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Auf Basis von zwei im Dezember 2021 durchgeführten Verkehrszählungen wurden die bestehenden Verkehrsmengen im Ginsterweg, Zeidlerweg, Köhlerweg und Sperbersloher Straße bzw. Knotenpunkt Sperbersloher Straße/Alte Straße erhoben.

Das durch die geplanten Nutzungen erzeugte Verkehrsaufkommen wurde abgeschätzt und in vier verschiedenen Erschließungsvarianten jeweils auf die bestehenden Verkehrswege umgelegt. Hierbei wurde auch die künftige Verkehrserzeugung durch eine geplante Wohnanlage an der Alten Straße einbezogen.

Die beiden vorliegenden städtebaulichen Konzeptionen entsprechen hier den untersuchten Varianten 1.2 (Anbindung des nördlichen Bereichs an die Sperbersloher Straße sowie Schaffung eines Ringschlusses zwischen Köhlerweg und Ginsterweg im Süden) sowie der Variante 3 (Alleinige Anbindung der durch Autos befahrbaren Straßen an den Sperbersloher Weg).

Dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung nach, sind die betroffenen Verkehrswege in allen untersuchten Erschließungsvarianten ausreichend leistungsfähig.

A.6.10.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an das Stromnetz ist möglich.

A.6.10.3 Energieversorgung

Die Machbarkeit eines Nahwärmenetzes wird untersucht; ein entsprechendes Energiekonzept wird erarbeitet.

A.6.10.4 Wasserversorgung

Eine Anschlussmöglichkeit an das bestehende Trinkwassernetz ist gegeben.

A.6.10.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten und in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der

TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Für die Wassereinleitung in den nahegelegenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

A.6.10.6 Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten nachzuweisen.

A.6.11 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich Variante 1 & 2

Flächennutzung Variante 1	Fläche	Anteil
Wohnbauland	24.405 m ²	46,5%
Gemeinbedarfsfläche	3.755 m ²	7,2%
Verkehrsfläche	6.733 m ²	12,8%
Fuß- und Radwege	3.240m ²	6,2%
Grünfläche/ NW Beseitigung	14.378 m ²	27,3%
Fläche gesamt	52.511 m²	100 %

Flächennutzung Variante 2	Fläche	Anteil
Wohnbauland	22.701 m ²	43,2%
Gemeinbedarfsfläche	4.765 m ²	9,1%
Verkehrsfläche	6.195 m ²	11,8%
Fuß- und Radwege	3.313m ²	6,3%

Grünfläche/ NW Beseitigung

 15.537 m²

29,6%

Fläche gesamt
52.511 m²
100 %

A.7 Anzahl Wohnungen

A.7.1 Anzahl Wohnungen Variante 1

Bereich	Bautypus	Anzahl	Wohnungen
Norden (erschlossen über Sperbersloher Straße)	Kita	1	0
	EFH	32	32
	MFH	5	35
Süden (verkehrliche Erschließung Ginsterweg/ Köhlerweg)	Kita	0	0
	EFH	19	19
	MFH	0	0
Gesamt			86

A.7.2 Anzahl Wohnungen Variante 2

Bereich	Bautypus	Anzahl	Wohnungen
Norden (erschlossen über Sperbersloher Straße)	Kita	1	0
	EFH	31	31
	MFH	5	40
Süden (erschlossen über Sperbersloher Straße)	Kita	0	0
	EFH	17	17
	MFH	0	0
Gesamt			88

B Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im Verfahrensverlauf erstellt!

Verfahrenshinweise:

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans muss im Rahmen einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt werden. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Aufstellung eines Bebauungsplans auf die Umwelt hat, ermittelt, beschrieben und bewertet.

Der Bedeutung einer sachgerechten Bestimmung des Ermittlungsumfangs wird im Hinblick auf das Verfahren durch § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB Rechnung getragen. Danach ist für die Umweltbelange ausdrücklich vorgesehen, dass Umfang und Detaillierungsgrad der für den jeweiligen Bauleitplan – hier Bebauungsplan – erforderlichen Umfang von den Gemeinden festzulegen ist. Die Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Sie muss diese Informationen jedoch nicht allein erarbeiten. Hier sieht der Gesetzgeber nach § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Behördenbeteiligung vor, das sog. Scoping, in dem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenreiche durch die Planung berührt wird, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern sind.

Die Festlegung des Untersuchungsgebietes muss nicht mit dem Geltungsbereich Bebauungsplan identisch sein, sondern kann, um Auswirkungen auf die Umgebung mit erfassen zu können, über diese hinausreichen. Eine je nach Schutzgut unterschiedliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist dabei möglich bzw. aus fachlichen Gründen ggf. erforderlich. Maßgeblich für den Gegenstand der Ermittlung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ergänzend § 1a BauGB.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

D Verzeichnis der Anlagen

- Markt Schwanstetten, Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Roth (Feb. 2022)
- Verkehrsuntersuchung Schwanstetten: Oberlohe, Alte Straße, pb Consult GmbH, Nürnberg