

# Beschlussvorlage 2024/1063



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

---

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	16.07.2024	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	23.07.2024	Entscheidung	öffentlich

---

## Betreff

Bebauungsplan Nr. 18 für Schwand „Oberlohe,“; Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Beschluss über die weiterzuverfolgende Planvariante

---

## Sachverhalt:

In der Zeit vom 09.12.2021 bis einschließlich 16.01.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlichen Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans zum Baugebiet Nr. 18 „Oberlohe“ statt.

## Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Vielzahl an Stellungnahmen mit wiederkehrenden Inhalten eingegangen. Zur besseren Übersicht wird nachfolgend eine zusammenfassende Abwägung zu den relevanten angesprochenen Themen vorgenommen. Die einzelnen Stellungnahmen zu diesem Abwägungsvorgang werden als Anlage beigefügt.

### 1. Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes stellt inhaltlich den größten Anteil an Einwendungen dar.

Befürchtet werden insbesondere von den angrenzenden Bewohnern in den Gebieten Köhler-/Ginsterweg sowie Sperbersloher Straße ein Verlust an Lebensqualität, eine erhöhte Unfallgefahr und Lärmbelastung durch den entstehenden Mehrverkehr aufgrund des geplanten Baugebietes. Die Bewohner beider Baugebiete argumentieren jeweils mit einer besseren Verträglichkeit der entstehenden Verkehre durch das jeweils andere Gebiet.

Argumentiert wird insbesondere durch die Anwohner des Gebietes Köhler-/Ginsterweg mit der Ausgestaltung des bestehenden Baugebietes als verkehrsberuhigter Bereich mit Sackgassen, die bewusst nicht dem Durchgangsverkehr dienen sollen. Als Indiz dafür werden auch die fehlenden Gehsteige im Baugebiet angeführt. Auch die unübersichtlichen Einmündungen von der Alten Straße in das bestehende Baugebiet werden dabei als kritisch angeführt.

Auch die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Verkehr über den Ginsterweg wird aufgrund der bestehenden Engstelle als kritisch erachtet.

Weiter wird eine erhöhte Unfallgefahr, insbesondere für Kinder, durch den Mehrverkehr in Bereich von Schule, Spielplatz und Bolzplatz befürchtet.

Außerdem wird eine fehlende Anbindung an eine eventuelle Baugebietserweiterung in Richtung Lohweg bemängelt, was dazu führt, dass mehr Verkehr über die Alte Straße geführt wird. Insgesamt werden mehr Zugänge zum geplanten Baugebiet gefordert, um die entstehenden Verkehre aufzuteilen.

Weiterhin wurde die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer KiTa-Erweiterung im Plangebiet aufgrund der zusätzlich verursachenden Mehrverkehre bemängelt.

Weiterhin wurde bemängelt, dass die Belange von Fußgängern und Fahrradfahrern nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Weitere Einwendungen bezogen sich auf die verkehrsrechtlichen Anordnungen außerhalb des geplanten Baugebietes (z.B. Temporeduzierung in der Alten Straße, Maßnahmen im Kreuzungsbereich Alte Straße/Sperbersloher Straße)

### **Kommentierung und Abwägungsvorschlag des Planers:**

Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist, dass bei allen Varianten der neue Gesamtverkehr inkl. Zusatzverkehr auf den betroffenen Straßen noch unterhalb des Grenzwertes (Annahme niedrigste Kategorie Wohnweg für Köhlerweg und Ginsterweg aufgrund Fahrbahnverengungen) liegt.

Die Anbindung an den Köhlerweg ist nicht als Sackgasse ausgebildet und erscheint damals bewusst für eine weitere Anbindung in Richtung Osten offen gehalten zu sein. Die weiteren Straßen im Baugebiet werden zukünftig nur für eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr verwendet. Die Anbindung an den Köhlerweg soll zukünftig nicht mehr direkt über die Stichstraße in Höhe Hausnummern 34, 36, 38, 40 und 42 verlaufen, sondern durch eine Grünfläche getrennt als eigene Erschließungsstraße. Dadurch wird zwar mehr Fläche für die Verkehrserschließung erforderlich, dies dient jedoch dem Schutz der Anwohner. Ein Verzicht auf eine verkehrliche Anbindung in das bestehende Baugebiet Köhler-/Ginsterweg wird nicht für sinnvoll erachtet, eine zweite Zufahrt zum Baugebiet ist schon aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich.

Gemäß dem Gutachten wird die Erschließung über den Ginsterweg als grundsätzlich möglich erachtet. Bei einer Einbahnstraßenregelung wäre die bestehende Straßenbreite zwar ausreichend, es würde jedoch zu längeren Zu- und Abfahrtswegen für aktuelle Bewohner kommen. Ohne Einbahnstraßenregelung empfiehlt der Gutachter die Straßenbreite auf 5,5 m zu verbreitern (15 m Engstelle im Ginsterweg dabei unkritisch). Im Rahmen der neuen Planvariante wurde aufgrund der mit der Engstelle verbundenen Unfallgefahr auf eine Erschließung durch den motorisierten Verkehr über den Ginsterweg verzichtet.

Die zukünftige Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über mehrere Zugänge zum Baugebiet. Somit werden die entstehenden Verkehre aufgeteilt. Weiterhin sind die geplanten Bebauungsstrukturen, insbesondere im südlichen Bauabschnitt auf eine Einfamilienhausbebauung ausgelegt. Der so erzeugte Mehrverkehr ist entsprechend verträglich. Bei Einhaltung der bestehenden Verkehrsregelungen kann nicht von einer erhöhten Unfallgefahr ausgegangen werden.

Eine perspektivische Verbindung an den Lohweg wurde in der neuen Planvariante dargestellt. Aufgrund der zwingenden Lage des Regenrückhaltebeckens sowie der topographischen Gegebenheiten wäre eine Umfahrung des Regenrückhaltebeckens erforderlich. Ein Ausbau einer verkehrlichen Anbindung an den Lohweg im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebiets wird nicht für sinnvoll erachtet, da eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Süden derzeit nicht konkret geplant ist und auch keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Weitere verkehrliche Anbindungen sind aufgrund der Lage des Baugebietes nicht möglich. Die ursprünglich angedachte Anbindung an den Ginsterweg wurde aufgrund der bestehenden Engstelle und damit verbundenen Sicherheitsbedenken verworfen.

Grundsätzlich kommt es durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer Betreuungseinrichtung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Das vorliegende Verkehrsgutachten hat diese Gesichtspunkte ebenfalls betrachtet und kommt zu dem Ergebnis, dass die entstehenden Verkehre durch die geplante Bebauung grundsätzlich verträglich sind. Auch ist eine Erweiterung der Kita sinnvollerweise im Nahbereich der bestehenden Kita anzulegen, sofern, wie vorliegend, entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Eine verkehrliche Anbindung

an die Kita ist in der neuen Planvariante sowohl über die Sperbersloher Straße als auch über den Köhlerweg gegeben.

Ebenso wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in verträglichen Kubaturen auf einer Teilfläche des Baugebietes als sinnvoll erachtet. Durch die gesellschaftliche Entwicklung hin zu mehr „Singlehaushalten“ ist der Bedarf an kleineren Wohneinheiten durchaus gegeben und sollte bei Baugebietsentwicklungen berücksichtigt werden. Auch unter dem Aspekt des Flächensparens wird eine verdichtete Bauweise für sinnvoll erachtet. An den geplanten Baustrukturen soll festgehalten werden.

Die geforderten verkehrsrechtlichen Maßnahmen im Bereich Alte Straße und Kreuzungsbereich Alte Straße/Sperbersloher Straße sind aufgrund ihrer Lage außerhalb des Plangebietes nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

## **2. Auswirkungen auf die Nachbarbebauung:**

Einwendungen wurden insbesondere auch in Bezug auf die Auswirkungen auf die angrenzende Bestandsbebauung abgegeben. Die Anwohner bemängeln die heranrückende Bebauung und befürchten einen damit einhergehenden Wertverlust ihrer Immobilien sowie einen Verlust an Lebensqualität. Dabei wurde in den Stellungnahmen insbesondere der mit der Bebauung einhergehende zusätzliche Verkehr und die damit einhergehende Lärmbelastung angesprochen. Argumentiert wird insbesondere durch die Anwohner des Gebietes Köhler-/Ginsterweg mit der Ausgestaltung des bestehenden Baugebietes als verkehrsberuhigter Bereich mit Sackgassen, die bewusst nicht dem Durchgangsverkehr dienen sollen. Auch der Wegfall des Feldweges im Norden wurde bemängelt.

## **Kommentierung und Abwägungsvorschlag des Planers:**

Durch das geplante Baugebiet wird eine bislang unbebaute und ackerbaulich genutzte Fläche am Ortsrand von Schwanstetten bebaut. Die Bedenken der angrenzenden Bewohner hinsichtlich einer Bebauung im Anschluss an ihre Grundstücke können grundsätzlich nachvollzogen werden. Eine bauliche Entwicklung an den Ortsrändern ist jedoch leider in vielen Fällen unvermeidlich, um eine geordnete und organische Siedlungsentwicklung zu erreichen und dem Ort die Chance auf Wachstum zu geben.

Es wurde in den Stellungnahmen aufgeworfen, dass beim Bau der angrenzenden bestehenden Wohnhäuser Aussagen durch den damaligen Bürgermeister getätigt wurden, die eine zukünftige Bebauung an dieser Stelle verneinen. Inwiefern dies durch eine gezielte Entscheidung durch den Marktgemeinderat offiziell bestätigt wurde, kann derzeit nicht mehr nachvollzogen werden. Aber auch daraus resultiert jedoch keine Bindung für die Ewigkeit. Der Marktgemeinderat hat sich durch Fassung des Aufstellungsbeschlusses entschieden, eine bauliche Entwicklung auf den Flächen zumindest in Betracht zu ziehen.

Dabei wurde darauf geachtet, dass angrenzend an die bestehende Bebauung zunächst eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern entsteht, die erst im weiteren Verlauf in der Mitte des Baugebietes weiter verdichtet wird. Bei der baulichen Umsetzung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans beispielsweise hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen zu berücksichtigen. Damit soll den Belangen der benachbarten Bebauung ausreichend Rechnung getragen werden.

Im Verlauf der Baugebietsentwicklung wurde in Betracht gezogen, den angrenzenden Feldweg im Norden zu erhalten. Aufgrund der geringen Tiefe des Baugebietes in diesem Bereich, konnte daran nicht festgehalten werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die aufzeigt, dass die erforderlichen Immissionswerte an der angrenzenden Nachbarbebauung mit den durch die zusätzlichen Verkehre verursachten Emissionen eingehalten werden. Gemäß schalltechnischer Untersuchung gab es bislang keine Überschreitungen in der Sperbersloher Straße (Schutzanspruch WA 55/45 dB(A)) und geringfügige Überschreitungen im

Köhlerweg/Ginsterweg nachts von 1-2 dB(A) (Schutzanspruch WR 50/40 dB(A)). Die Überschreitungen im Köhler-/Ginsterweg resultieren aus dem höheren Schutzanspruch aufgrund der Gebietsfestsetzung eines Reinen Wohngebietes. Durch die erwarteten Zusatzverkehre durch das geplante Baugebiet kommt es nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Durch die neue Planvariante kommt es zu einer Verteilung der Verkehrsströme auf beide Bestandsgebiete. Weiterhin wird der Bereich um den Köhlerweg aufgrund der Verlegung des Bolzplatzes lärmtechnisch entlastet.

### **3. Ausgestaltung des Baugebietes:**

Wenige Einwendungen erfolgten zur Ausgestaltung des geplanten Baugebietes. Dabei wurden bemängelt, dass die geplanten Einfamilienhäuser zu weit auseinanderliegen, die Baustruktur entsprechend der angrenzenden Bestandbebauung angelegt werden sollte und, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser als „sozialer Wohnblock“ ausgebildet werden sollte.

### **Kommentierung und Abwägungsvorschlag des Planers:**

Insgesamt wurde bei der Ausgestaltung des Baugebietes an den nördlichen und südlichen Randbereichen zunächst eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern dargestellt. Damit soll den Belangen der benachbarten Bebauung Rechnung getragen werden. In der Mitte des Baugebietes ist eine verdichtete Bebauung geplant. Hier können Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit verträglichen Kubaturen entstehen. Die konkrete Umsetzung der Bebauung, beispielsweise in Form des geförderten Wohnungsbaus oder durch einen Freien Projektentwickler, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und ist im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke festzulegen.

### **4. Verlegung Spielflächen**

Im Rahmen der Beteiligung wurden Befürchtungen geäußert, dass der bestehende Spielplatz verkleinert wird oder sogar ganz wegfällt. Die Verlegung in den Bereich der Schule wird aufgrund der eingeschränkten Nutzungszeiten als kritisch betrachtet. Es wird eine negative Beeinträchtigung des Ortszentrums befürchtet.

### **Kommentierung und Abwägungsvorschlag des Planers:**

Eine Verkleinerung des Spielplatzes ist nicht geplant. Die Fläche des Spielplatzes liegt auch außerhalb des Plangebietes und ist damit auch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Lediglich der Bolzplatz und das Volleyballfeld sollen in unmittelbare Nähe verlegt werden. Geplant ist, die Nutzungen zukünftig auf dem Gelände der Grundschule bzw. direkt daran angrenzend fortzuführen. Dabei soll auch eine Nutzung nach Schulschluss möglich sein. Ein Wegfall der Nutzungen ist nicht im Sinne des Marktes Schwanstetten. Für die angrenzenden Bewohner im Köhlerweg geht damit eine Entlastung in Bezug auf den Spiellärm einher. Durch die Verlegung in das Ortszentrum werden die Ballsportflächen an eine bestehende gleichgenutzte Fläche angegliedert. Negative Auswirkungen auf das Ortszentrum können aus Planersicht daraus nicht abgeleitet werden.

### **5. Ausgleichsflächen:**

Im Rahmen der Beteiligung wurden fehlende Ausgleichsflächen sowie der Verlust an Ackerflächen bemängelt.

### **Kommentierung und Abwägungsvorschlag des Planers:**

Grundsätzlich sind Eingriffe in den Naturhaushalt im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens auszugleichen. Im weiteren Verfahrensverlauf wird der erforderliche Ausgleich berechnet und Flächen für den Ausgleich festgesetzt.

Mit der Bebauung des Plangebietes geht ein Verlust an Ackerland einher. Der Markt Schwanstetten verfolgt das Ziel neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Flächen für die Innentwicklung stehen jedoch nicht in ausreichender Größe zur Verfügung, um den Bedarf an Wohnbauland der nächsten Jahre zu decken. Durch eine verdichtete Bebauung in Teilen des Baugebietes wird die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden. Ebenso soll der Bebauungsplan umfassende Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen beinhalten, sodass für die erforderlichen Ausgleichsflächen ebenfalls weniger Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

#### **6. Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung:**

Im Rahmen der Beteiligung wurden die grundsätzliche Erforderlichkeit des Baugebietes aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Frage gestellt.

#### **Kommentierung und Abwägungsvorschlag des Planers:**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Wohnbaulandbedarf des Marktes Schwanstetten bis ins Jahr 2042 ermittelt. Dabei ergab sich ein Wohnbaulandbedarf von mindestens 2,2 ha auf Basis einer leicht abnehmenden Bevölkerungsprognose als Annahme der zuletzt veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes. Stellt man diese rein statistische Berechnung nun den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort gegenüber, kann durchaus von einem höheren Bedarf ausgegangen werden. Insofern ist der errechnete Wohnbaulandbedarf von 2,2 ha als Mindestwert anzusehen. Insbesondere der prognostizierte deutliche Bevölkerungsanstieg von 3,3 % im Landkreis Roth lässt an einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung im Markt Schwanstetten zweifeln. Dies wird auch an der schnellen Vergabe der Baugrundstücke bei Baulandausweisungen in der jüngeren Vergangenheit sichtbar. Vermutet werden kann hier eine Korrelation aus geringen Baulandausweisungen und stagnierender Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit. Insgesamt kann dem Markt Schwanstetten aufgrund der räumlichen Lage im nördlichen Landkreis Roth und der direkten Nähe zu Nürnberg eine positive Bevölkerungsentwicklung mit deutlich höherem Bedarf an Siedlungsflächen als berechnet prognostiziert werden. Entsprechend wurde auch durch das Landratsamt Roth angeregt, weitere Flächen für die überorganische Siedlungsentwicklung vorzusehen. Für das Marktgemeindegebiet wurden insgesamt ca. 5,6 ha Innenentwicklungspotenziale ermittelt (Stand 12/2023). Auf Basis der bisherigen erfolglosen Mobilisierungsversuche des Marktes kann auch zukünftig nicht von einer nennenswerten Mobilisierung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale ausgegangen werden, die dem Wohnbaulandbedarf gegenübergestellt werden können. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche ca. 5,2 ha. Dies wird als verträglich erachtet und auch von Seiten des Landratsamtes und der Regierung von Mittelfranken nicht bemängelt.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlichen Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind keine ablehnenden Stellungnahmen zur grundsätzlichen Umsetzung des Baugebietes eingegangen. Konkretisierende Stellungnahmen werden im Rahmen der Entwurfsfassung abgegeben, wenn sich der Markt Schwanstetten auf die Weiterführung einer Variante festgelegt hat. Eine ausführlichere Stellungnahme wurde vom Landratsamt Roth abgegeben. Darin werden beide Varianten als stimmig und zustimmungsfähig im Hinblick auf Baustruktur, Baumassenverteilung und gewählte Gebäudetypen erachtet.

In Variante 1 wird die Aufteilung des sehr schmalen und länglich entwickelten neuen Baugebietes in zwei gut proportionierte Einzelquartiere als positiv bewertet. Ein weiterer wesentlicher Vorteil aus städtebaulicher Sicht ist aus Sicht des Landratsamtes der verkehrlich unbelastete mittige Grünzug als qualitätsvolle innerörtliche Grünverbindung vom Ortszentrum mit der Grundschule bis zum neuen Baugebiet und dessen Ortsrand. Von diesem innerörtlichen Grünzug könnte aus Sicht des Landratsamtes auch die neue KITA profitieren. Insbesondere die Erschließung über den ca. 350 m

langen Stich sowie die Durchquerung der Grünfläche wird in Variante 2 durch das Landratsamt kritisch gesehen.

### **Kommentierung und Abwägungsvorschlag des Planers:**

Den Anregungen des Landratsamtes wird teilweise gefolgt. Die Umsetzung zweier getrennter Baugebiete ist jedoch aufgrund der ungünstigen Erschließungssituation am Ginsterweg nicht umsetzbar. Insofern ist auch eine Durchbrechung des Grünzuges erforderlich. Zukünftig soll eine Mischvariante mit einer durchgängigen Erschließung sowie einer Anbindung an den Köhlerweg weiterverfolgt werden.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

1. Der Marktgemeinderat schließt sich den Ausführungen des Planungsbüros zur Abwägung an.
2. Der Marktgemeinderat beschließt auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen eine Mischvariante (neu Planvariante) der beiden Planvarianten weiterzuverfolgen. Dabei wurden Änderungen insbesondere in den folgenden Punkten vorgenommen: Die Verbindung zwischen den beiden Bauabschnitten soll entsprechen der bisherigen Variante 2 erhalten bleiben. Zusätzlich soll es eine weitere verkehrliche Anbindung an den Köhlerweg geben. Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Verkehr in Richtung Ginsterweg dagegen entfällt.
3. Das Planungsbüro wird beauftragt auf Basis der neuen Planvariante die Entwurfsfassung des Bebauungsplans auszuarbeiten.

### **Anlagen:**

Gutachtlicher Bericht zur schalltechnischen Verträglichkeit

Planvariante 1

Planvariante 2

Planvariante NEU nach Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung

Stellungnahmen Öffentlichkeit

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Verkehrsgutachten Baugebiet Oberlohe