



Markt Schwanstetten
Landkreis Roth

Bebauungsplan Nr. 18 Schwand "Oberlohe"
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 29.10.2024

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:
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: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner

Lena Lindstadt
M.A.

Jeroen Erhardt
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planstand Entwurf vom 29.10.2024

Nürnberg, 29.10.2024

TB|MARKERT

Schwanstetten, _____

Markt Schwanstetten

Matthias Fleischhauer

Erster Bürgermeister Robert Pfann

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Vorabzug

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	6
A.1	Anlass und Erfordernis	6
A.2	Ziele und Zwecke	6
A.3	Verfahren	6
A.4	Ausgangssituation	7
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	7
A.4.2	Nutzungen	7
A.4.3	Verkehrerschließung	7
A.4.4	Orts- und Landschaftsbild	7
A.4.5	Kampfmittel und Altlasten	7
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	9
A.5.3	Naturschutzrecht	9
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
A.5.5	Wasserhaushalt	10
A.5.6	Immissionsschutz	10
A.5.7	Denkmalschutz	10
A.5.8	Baubeschränkungen	11
A.6	Planinhalt	11
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	11
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	12
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	12
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandflächen	13
A.6.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
A.6.7	Soziale Wohnraumförderung	14
A.6.8	Grünordnung	14
A.6.9	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	16
A.6.10	Gestaltungsvorschriften	17
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
A.6.12	Flächenbilanz	19
A.7	Nachrichtliche Übernahmen	20
A.8	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	20
A.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
B	Umweltbericht	21

C	Rechtsgrundlagen	21
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	21
E	Abkürzungsverzeichnis	22
F	Verzeichnis der Anlagen	22

Vorabzug

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 für die Marktgemeinde ermittelt. Dieser soll durch die Entwicklung des vorliegenden Baugebietes Oberlohe gedeckt werden.

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 zwei Entwürfe verdichtet.

Nach Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.12.2023 bis einschl. 16.01.2024 wurde aus den bestehenden Entwürfen eine neue Planvariante und darauf aufbauend der vorliegende Bebauungsplan erarbeitet.

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 Sperbersloher 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 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 2023 (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)

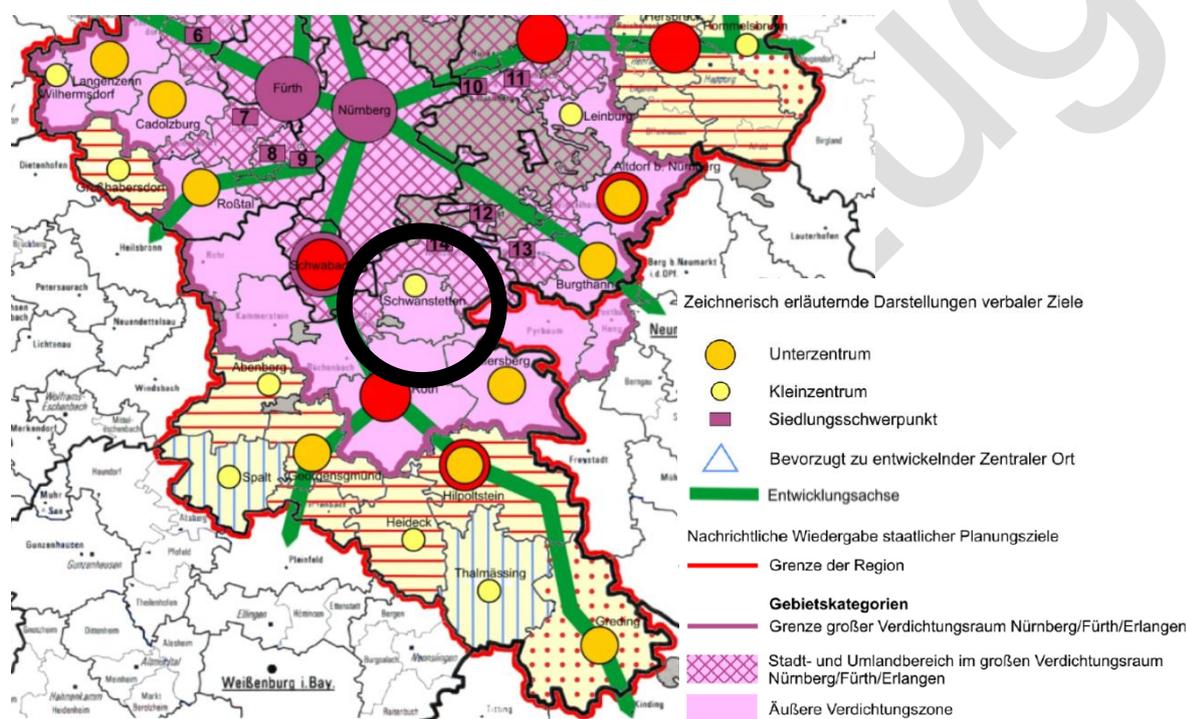


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nürnberg (7) mit Kennzeichnung Markt Schwwanstetten.

Der Markt Schwwanstetten wird im Regionalplan Nürnberg (7) (Stand 2000) als Kleinzentrum in der **A**ußeren 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 [...], Schwwanstetten und Roth erhalten und gestärkt werden.

[...] Insbesondere in den Gemeinden [...] des Nahbereiches Schwwanstetten 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. Derzeit erfolgt eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan, der das Baugebiet in seiner Entwurfsfassung bereits als Bauland darstellt. Aufgrund des vorangeschrittenen Zeitlaufes der Neuaufstellung wird für den vorliegenden Bebauungsplan auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans im sog Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB verzichtet.

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

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

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 beigefügt.

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 Saatmischung 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

Der Bebauungsplan sieht 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 Diskussion der 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. Im Rahmen der Abwägung sowie der Entwicklung der neuen Planvariante fiel durch den Marktgemeinderat die Entscheidung, auf eine verkehrliche Erschließung über den Ginsterweg zu verzichten und die Erschließung auf den Anschluss an den Köhlerweg bzw. die Sperbersloher Straße zu beschränken.

Es 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 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 zweigeschossige Bebauung. Für den Teil des Baugebietes östlich der Grundschule sind verdichtete Bauformen vorgesehen (Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einer Geschossigkeit von II+D).

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

Festgesetzt werden entsprechen der geplanten Nutzung Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ziel ist es, das Plangebiet von zusätzlichen Verkehren freizuhalten. Die ausgeschlossenen Nutzungen generieren üblicherweise Mitarbeiter- und insbesondere Kundenverkehre, weshalb der entsprechende Betrieb innerhalb den geplanten Baugebietes als nicht sinnvoll erachtet wird.

Im Nordwesten des Plangebietes werden Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Diese befinden sich angrenzend an bestehende Gemeinbedarfsflächen und sollen zu Teilen die bestehende Nutzung fortführen. Konkret geplant ist die Erweiterung der Kita-Flächen. Weitere Flächen können zukünftig für verschiedene Nutzungen herangezogen werden. Dafür dient die festgesetzte Zweckbestimmung Bildung (Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke).

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Für die geplanten Baugebiete werden unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt. In den Bereichen mit geplanter Einzel- und Doppelhausbebauung im Norden und Süden des Plangebietes (WA 1, WA 4 und WA 5) wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Der Wert verbleibt dabei unterhalb der Orientierungswerte der BauNVO und dient in Kombination mit den geplanten Grundstücksgrößen der Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung als Fortführung der im Westen angrenzenden bestehenden Baugebiete.

Eine dichtere Bauweise ist im Zentrum des geplanten Baugebietes (WA 2 und WA 3) vorgesehen. Hier sollen Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser entstehen. Entsprechend wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Baunutzungsverordnung gibt keine Orientierungswerte für Flächen für den Gemeinbedarf vor. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine flexible Nutzung der Flächen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom 100 überschritten werden.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser sollen auch Tiefgaragen ermöglicht werden, die einen größeren Versiegelungsgrad nach sich ziehen. Daher wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass Tiefgaragen in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 die zulässige Grundfläche bis zur maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten können, wenn die Tiefgaragenüberdeckung mindestens 1,0 m beträgt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen im Erdgeschoss darf die festgesetzte Höhe (OKFFB) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Die OKFFB wird in den einzelnen Baugebieten wie folgt festgesetzt:

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

Die Wandhöhe (WH) von Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 4 - 5 darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFBB) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

Die Firsthöhe (OK) der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 4 - 5 darf eine Höhe von 8,5 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFBB) bis zum obersten Punkt der Geschossebene, nicht überschreiten.

Die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in der Fläche für Gemeinbedarf GB 1 darf eine Höhe von 6,5 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFBB) bis zum obersten Punkt der Geschossebene, nicht überschreiten. Staffelgeschosse, die im obersten Geschoss angeordnet sind, dürfen hiervon abweichend eine Oberkante (OK) von bis zu 9,5 m aufweisen. Staffelgeschosse dürfen eine Grundfläche von $\frac{2}{3}$ des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und sind um mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Auf die Geschossdecke des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses aufgesetzte Geländer und Brüstungen sind zulässig, dürfen jedoch eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach §23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die

festgesetzten Baugrenzen sind innerhalb der einzelnen Baufelder offen gestaltet, um eine flexible Bebauung und Gebäudestellung zu ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 3-5 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und das bestehende Ortsbild fortzuführen.

Innerhalb des WA 2 soll **die** eine verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Um dem bestehenden Ortsbild von Schwand gerecht zu werden, sollen dennoch besonders große Gebäudekubaturen vermieden werden. Entsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen dürfen **eine** 25 m nicht überschreiten.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

A.6.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen, (Tief-)Garagen und Carports ist in den allgemeinen Wohngebieten ausschließlich in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² je Wohnung in Wohngebäuden.

A.6.7 Soziale Wohnraumförderung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB besteht für Gemeinden die Möglichkeit Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen. Davon macht der **Markt** Schwanstetten Gebrauch und bestimmt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 pro Wohngebäude mindestens 30% der Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ziel der Festsetzung ist es, den Wohnungsmarkt für alle Einkommensschichten offen zu halten.

A.6.8 Grünordnung

A.6.8.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Neupflanzung von Bäumen werden die geplanten baulichen Anlagen eingebunden und die bodennahen Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.8.2 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

In den Wohngebieten **sind angefangener** 300 m² ein Laub- oder Obstgehölz gemäß der Artenliste „Durchgrünung“ zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten.

Eingrünung

Innerhalb der für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche ist auf einer Breite von 9 m dauerhaft eine Ortsrandeingrünung zu etablieren. Innerhalb der festgesetzten Flächen wird die Errichtung eines Rad- und Fußweges sowie die Nutzung der Fläche für die Regulierung des Oberflächenabflusses als zulässig festgesetzt. Durch die Pflanzung des Gehölzstreifen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Gleichzeitig soll eine multifunktionale Fläche für die Nutzung als Weg (Ersatz für den wegfallenden Flurweg im Nordwesten) und als Fläche für den Wasserabfluss entstehen.

Innerhalb der für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind Gehölze entsprechend der Standorte in der Planzeichnung zu etablieren.

Dachbegrünung?

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung von einschl. 15°/30°, bezogen auf die Horizontale, sind 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. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf:

- Teilflächen von Flachdächern, die mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind.
- Flachdächer technischer Bauwerke wie z.B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc.
- Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Wege, Stellplätze oder notwendige Strukturen (z.B. Kiestraufe) in Anspruch genommen werden, sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, dauerhaft als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies oder Schotter) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Für die Bepflanzung sind vorrangig autochthone (standortheimische) oder klimaangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraumuntypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen, sowie Nadelbäume.

Versickerungsfähige Beläge:

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

A.6.8.3 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.8.4 Artenliste

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

A.6.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur

Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.9.1 Bewertung des Bestandes

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

A.6.9.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **XY Wertpunkten** erforderlich.

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

A.6.9.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Das Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

A.6.10 Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf GB 1 sind für Hauptgebäude ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, und 3 – 5 sind für Hauptgebäude neben Flach- und Pultdächern auch spiegelsymmetrische Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.

Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer sind mit einer Dachneigung von max. 30°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5°- 15° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Bei Satteldächern ist der Dachfirst über die Längsseite der Gebäude auszubilden.

Die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Satteldächern ist mit Dachsteinen/-ziegeln (z.B. Biber oder Pfannen) herzustellen. Allgemein zulässig sind Dacheindeckungen in unglasierten roten, rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Dachsteinen/-ziegeln. Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15°/30° sind als begrünte Dächer entsprechend den Festsetzungen der Grünordnung auszubilden.

Garagen und Nebengebäude sind als begrüntes Flachdach (Neigung von 0° - 5°, bezogen auf die Horizontale) auszubilden.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Untergeordnete Bauteile und Anbauten an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten, sowie verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude, können abweichend von den vorherigen Festsetzungen auch mit anderen Dacheindeckungen, Dachneigungen und Dachformen ausgebildet werden.

Solaranlagen auf Satteldächern und Pultdächern sind in der Form und der Anordnung an der Form des Daches zu orientieren (geschlossene, einfache Geometrie ohne Vor- und Rücksprünge). Sie sind in der Ebene der Dachhaut bzw. alternativ in der Neigung des Daches auf der Dacheindeckung (ohne Aufständereien) einzubauen.

Solaranlagen auf Flachdächern sind mit Aufständereien von max. 15 ° zulässig. Bei einer aufgeständerten Bauweise sind Solaranlagen um mindestens die Höhe des Aufbaus von der Dachkante zurückversetzen.

Fassaden

Außenwände sind als glatt und homogen verputzte Fassaden zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen.

Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen (Zäune) auszuführen. Die Verwendung von Mauern, Pflanztrögen, Steinkörben oder sonstige Auffüllungen sowie geschlossen wirkenden Zäunen ist nicht zulässig. Außerdem ist die Verwendung von Stacheldraht- oder Maschendraht sowie Flechtsichtschutz untersagt.

Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die angrenzende Verkehrsflächenoberkante nicht überschreiten.

Die Errichtung von durchgängigen Zaunsockeln ist unzulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.

A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die geplante verkehrliche Erschließung erfolgt im Norden über einen Anschluss an die Sperbersloher Straße sowie im Westen über einen Anschluss an den Köhlerweg. Weitere Wegeverbindungen sind für Fußgänger und Fahrradfahrer zum Ginsterweg und Zeidlerweg geplant.

A.6.11.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an das Stromnetz ist möglich.

A.6.11.3 Energieversorgung

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

A.6.11.4 Wasserversorgung

Eine Anschlussmöglichkeit an das bestehende Trinkwassernetz ist gegeben.

A.6.11.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Entsorgung von Schmutzwasser findet über den gemeindlichen Kanal statt.

Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenschicht zu versickern bzw. in Zisternen zu sammeln und darüber hinaus den als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen zuzuführen. Innerhalb des Baugebietes sind mehrere multifunktionale Versickerungsbecken vorgesehen. Die am östlichen Baugebietsrand entstehende Ortsrandeingrünung dient weiterhin für den Abfluss von Niederschlagswasser.

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

Eine weitere Maßnahme zur Verringerung des anfallenden Niederschlagswasser ist die verpflichtende Umsetzung einer Dachbegrünung auf Flachdächer bzw. flach geneigten Dächern. Dazu zählen neben den Hauptgebäuden im Zentrum des Plangebietes auch sämtliche Garagen innerhalb des Baugebietes.

A.6.11.6 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den Baugrundstücken gemäß der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) des Marktes Schwanstetten herzustellen. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes vorgesehen.

A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	23.427 m ²	44,6 %
Fläche für den Gemeinbedarf	3.781 m ²	7,2 %
Verkehrsflächen	8.552 m ²	16,3 %
Öffentliche Grünfläche (Sickerbecken, Gräben, Versickerungsmulden)	16.625 m ²	31,7 %
Flächen für die Versorgung	42 m ²	0,2 %
Fläche gesamt	52.477 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

Im Norden des Plangebietes kreuzt die Fernwasserleitung der Infra Fürth den Geltungsbe-
reich.

A.8 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

A.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

Vorabzug

B Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (GVBl. S. 225)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nürnberg (7) mit Kennzeichnung Markt Schwanstetten..... 8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich 19

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

F Verzeichnis der Anlagen

- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung vom 30.11.2021, KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen
- Verkehrsuntersuchung Schwanstetten: Oberlohe, Alte Straße vom 24.03.2022, PB Consult GmbH, Nürnberg
- Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber einwirkendem Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm vom 15.08.2023, Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 02.2022, ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Roth