

Markt Schwanstetten
Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ mit integriertem Grünordnungsplan
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ mit integriertem Grünordnungsplan lag in der Zeit vom 19.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025 öffentlich aus. Während der Auslegungsdauer wurde eine Vielzahl von Stellungnahmen abgegeben, die nachfolgend stichwortartig nach Themenbereichen gegliedert wiedergegeben werden. Die vollständigen Stellungnahmen sind der Anlage zu entnehmen.

1. Stichwortartige Zusammenfassung der Stellungnahmen

lfd. Nr. Beteiligte	Datum / Eingang	Kernpunkte und Einwendungen	Betroffener Themenbereich / Schutzgut
Ö1	27.01.2025	Bedenken gegen Oberflächenwasserversickerung; mangelnde Anzahl an Sondierungen; Starkregenrisiko; Schichtwasserabfluss nach Südwesten; Überlastung der Kanalisation; Haftungsfragen bei Frost.	Entwässerung / Baugrund / Schutzgut Wasser & Sachgüter
Ö2	27.01.2025	Rüge gegen Verkehrserschließung (Durchstich Köhlerweg / Ginsterweg); Bolzplatzverlegung sei Steuerverschwendung; Erhalt der Parkbuchten gefordert; Aktualität des Verkehrsgutachtens gerügt; zu lockere Bauweise; fehlende Seniorenwohnanlage.	Verkehrserschließung / Schallschutz / Ortsbild / Sachgüter
Ö3 sowie identisch oder sinngemäß (Sammel) Ö3, Ö7, Ö12, Ö19, Ö22, Ö23, Ö25, Ö32, Ö35, Ö39, Ö47, Ö51, Ö57, Ö61, Ö63	28.01.2025	Mangelnde Entwässerungssicherung; Gefahr von Schichtwasserzufluss in Altbebauung; unzureichende geologische Erkundung; Starkregenrisiko; Frost- und Tauwetterproblematik; Regressdrohung.	Entwässerung / Baugrund / Schutzgut Wasser & Sachgüter
Ö4	27.01.2025	Forderung nach Anpassung der Gebäudehöhen an Bestand (7,30 m statt 8,50 m); Einwendung wegen Verschattung und PV-Anlagen; Abstandsfordernung ("Garten an Garten"); Einwendung wegen fehlendem Energiekonzept; Erhalt des Feldwegs gefordert.	Ortsbild / Abstandflächen / Energie / Sachgüter / Wegevollzug
Ö5	25.01.2025	Bedenken gegen konzentrierte Versickerung und Staunässe; Einwendung gegen Umwandlung des Köhlerwegs von Sackgasse zu Verbindungsstraße; Verlust von Parkplätzen; Wertminderung; Gefährdung des Schulwegs.	Entwässerung / Verkehrserschließung / Verkehrssicherheit
Ö6	27.01.2025	Einwendung wegen Lärm (Wärmepumpen, Freizeit); Forderung nach Höhenbegrenzung auf 7,30 m und Firstausrichtung Nord/Süd; "Garten an Garten" gefordert; Wärmepumpen nur	Schallschutz / Ortsbild / Abstandflächen / Immissionsschutz

lfd. Nr. Beteiligte	Datum / Eingang	Kernpunkte und Einwendungen	Betroffener Themenbereich / Schutzgut
Ö8 sowie identisch oder sinngemäß Ö8, Ö22, Ö33, Ö34, Ö39, Ö42, Ö52, Ö56, Ö60, Ö62	30.01.2025	straßenseitig; Grundstückserweiterungsoption. Einwendung gegen Umwidmung Köhlerweg; formelle Fehler im Lärmgutachten gerügt (falsche Verkehrszahlen, keine Erfassung des landwirtschaftlichen Verkehrs); Gefährdung Schulweg; fehlende Gehwege; Kita-Verkehr unberücksichtigt.	Verkehrerschließung / Schallschutz / Verkehrssicherheit
Ö9	27.01.2025	Einwendung wegen unzureichender Erfassung des landwirtschaftlichen Verkehrs; fehlerhaftes Lärmgutachten; unklare Parkraumgestaltung; ungelöster Kita-Bring- und Holverkehr; Einwendung gegen Bedarfszufahrt Köhlerweg.	Verkehrerschließung / Schallschutz / Verkehrssicherheit
Ö10	22.01.2025	Handschriftliche Bitte um Beibehaltung des Ist-Zustands des Köhlerwegs; Einwendung wegen Unübersichtlichkeit der Kreuzung Köhlerweg / Alte Straße für radelnde Kinder.	Verkehrerschließung / Verkehrssicherheit
Ö11	27.01.2025	Forderung nach Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) statt Allgemeinem Wohngebiet (WA); Einwendung wegen Überschließung; Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 5,0 m gefordert; Sperrpfosten statt Durchstich.	Bauplanungsrecht (Art der Nutzung) / Erschließungsdimension
Ö13	28.01.2025	Einwendung gegen Außenentwicklung (Leerstandsgefahr im Altort); Einwendung gegen Durchgangsverkehr im "Neuen Ortszentrum"; veraltetes Lärmgutachten wird beanstandet; Einwendung gegen Wandhöhe von 6,5 m; Entwässerungsbedenken.	Städtebauliche Ordnung / Verkehrerschließung / Ortsbild / Wasser
Ö14	27.01.2025	Einwendung wegen zu geringer öffentlicher Parkplätze; Einwendung wegen Wegfall des beliebten Feldwegs; Einwendung gegen die Verlagerung des Bolzplatzes in die Gemeindemitte (Lärmbelastung für "Grüne Mitte").	Parkraum / Wegevollzug / Schallschutz (Freizeitlärm)
Ö16	28.01.2025	Einwendung wegen Bruch des Versprechens bezüglich Nichtbebauung/Freihaltung im Osten; Einwendung wegen fehlerhafter Gutachtenbasis; Einwendung gegen den "parteilichen Kompromiss" des Durchstichs; Entwässerungsbedenken.	Vertrauensschutz / Verkehrerschließung / Entwässerung
Ö17 sowie Ö15(Sammel)	29.01.2025	Einwendung wegen unzureichender Erfassung des landwirtschaftlichen Verkehrs; fehlerhafte Lärmprognose; Einwendung gegen Freizeitlärm (Bolzplatz/Beachvolleyball); Einwendung wegen Versickerungsgefahren; unklare Parkplatzsituation.	Verkehrerschließung / Schallschutz / Baugrund & Entwässerung

Ifd. Nr. Beteiligte	Datum / Eingang	Kernpunkte und Einwendungen	Betroffener Themenbereich / Schutzgut
Ö18	27.01.2025	Einwendung gegen Umwidmung des Köhlerwegs; Zerstörung von Freizeitflächen (Burgspielplatz, Schlittenberg, Bolzplatz); Gefährdung von spielenden Kindern; Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Kita-Erweiterung.	Verkehrerschließung / Verkehrssicherheit / Freizeitflächen
Ö20	29.01.2025	Einwendung wegen Wegfalls des Feldwegs (Bruch von Zusagen aus 2008); Erfordernis des Wegs zur Pflege der Hecken gerügt; Bestreitung des Arguments des schlecht abfließenden Oberflächenwassers auf dem Feldweg.	Vertrauensschutz / Wegevollzug / Ortsbild
Ö21	22.01.2025	Forderung nach Einräumung eines Vorkaufsrechts für einen 5 m breiten Randstreifen; Einwendung wegen beengter Situation und Verschattung; Sorge vor Sickerwasserschäden an Kellerwänden.	Grundstücksgeschäfte / Abstandflächen / Entwässerung
Ö25 sowie identisch oder sinngemäß Ö25, Ö39, Ö58, Ö64, Ö26, Ö46, Ö53	25.01.2025	Einwendung wegen Verstoßes gegen Zusicherungen des FNP 1990 (Wachstumsbegrenzung); Sorge vor Wertminderung der Bestandsimmobilien.	Vertrauensschutz / Städtebauliche Ordnung / Sachgüter
Ö27	27.01.2025	Einwendung gegen die Umwidmung des Köhlerwegs von einer Sackgasse zur Durchgangsstraße; Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs; unzureichende Straßenbreite.	Verkehrerschließung / Gebietserhaltungsanspruch
Ö28	28.02.2025	Massiver Widerspruch gegen die Verlagerung des Bolzplatzes und des Beachvolleyballfelds in das Ortszentrum; Einwendung wegen nächtlicher Ruhestörungen und Vandalismus; Einwendung wegen unzutreffendem Lärmgutachten.	Schallschutz (Freizeitlärm) / Öffentliche Sicherheit
Ö29	25.01.2025	Einwendung wegen Bruch von Zusagen; fehlerhafte Lärm- und Verkehrsannahmen im Gutachten gerügt; Ignorierung des Bürgervotums von 126:3 Einwendungen; Sorge vor Entwässerungsschäden.	Vertrauensschutz / Verkehrerschließung / Entwässerung
Ö30	27.01.2025	Einwendung wegen unzureichender Entwässerung; Einwendung wegen Verkehrsbelastung im Köhlerweg; Gefährdung des Schulwegs an der Einmündung Alte Straße; Einwendung wegen fehlerhafter Gutachten; Missachtung des Bürgervotums.	Entwässerung / Verkehrerschließung / Verkehrssicherheit
Ö31	26.01.2025	Sorge vor unkontrolliertem Schichtwasserabfluss; Einwendung wegen unzureichender Anzahl an Bohrungen; Einwendung wegen unklaren Kriterien für den "Erschließungskompromiss";	Entwässerung / Baugrund / Verkehrerschließung / Verfahren

Ifd. Nr. Beteiligte	Datum / Eingang	Kernpunkte und Einwendungen	Betroffener Themenbereich / Schutzgut
Ö36	20.01.2025	Einwendung wegen pauschaler Abhandlung von Einwänden. Einwendung gegen Durchstichregelung Köhlerweg; Sorge vor Überschwemmung durch lehmigen Baugrund; Forderung nach reinem Rettungsweg mit Poller; Forderung nach neuem Entwässerungsgutachten.	Verkehrerschließung / Verkehrssicherheit / Entwässerung
Ö37	21.01.2025	Einwendung gegen Versickerungsbecken; Baugrund sei lehmig und nicht versickerungsfähig (Erfahrung aus 1976); Sorge vor steigendem Grundwasserspiegel und Nässeschäden an alten Kellern (Bitumenanstrich).	Baugrund / Entwässerung / Sachgüter
Ö38	22.01.2025	Einwendung gegen Versickerung am Spielplatz Ginsterweg; Sorge vor Schichtwasserzufluss durch abfallendes Gelände; Mangel an geologischen Untersuchungen gerügt.	Baugrund / Entwässerung / Sachgüter
Ö40 sowie identisch oder sinngemäß Ö41, Ö43	27.01.2025	Sorge vor unkontrolliertem Schichtwasserabfluss nach Südwesten; Einwendung wegen unzureichender Versickerungseignung (Bohrungen RKS 7-10); Einwendung wegen unzureichender Kontrolle der privaten Zisternen/Dachbegrünungen.	Baugrund / Entwässerung / Sachgüter
Ö48	27.01.2025	Einwendung wegen Rechtswidrigkeit der Umwidmung des Köhlerwegs; Verstoß gegen den Charakter als Wohnstraße (Satzung 1980er); Einwendung wegen unzureichendem Verkehrsgutachten; Sorge vor Schichtwassereintrag durch Sickerbecken.	Verkehrerschließung / Gebietserhaltungsanspruch / Entwässerung
Ö49 sowie identisch oder sinngemäß Ö50	22.01.2025	Sorge vor Schichtwasserzufluss; Einwendung wegen unzureichender Zufahrtssituation im Köhlerweg (Gefährdung von Kindern); Einwendung wegen fehlender Lärmmessung für neue Variante; Kosteneinsparung durch Beibehaltung Bolzplatz.	Entwässerung / Verkehrerschließung / Schallschutz
Ö54 sowie identisch oder sinngemäß Ö55, Ö59	27.01.2025	Einwendung wegen Umwidmung des Köhlerwegs; Verstoß gegen den Charakter als Sackgasse; Einwendung wegen unzureichender Straßenbreite; Sorge vor Feuchtigkeitsschäden durch Sickerbecken (Baugrund lehmig); Regressdrohung.	Verkehrerschließung / Gebietserhaltungsanspruch / Entwässerung

2. Abwägung zu den einzelnen Themenbereichen

2.1 Themenbereich Entwässerung, Baugrund, Schichtwasser und Starkregenereignisse

(Betrifft die Stellungnahmen: Ö1, Ö3 (Sammel), Ö5 (Punkt 1), Ö13 (Punkt 5), Ö16, Ö17, Ö21, Ö29, Ö30, Ö31, Ö36, Ö37, Ö38, Ö40/Ö41/Ö43, Ö48 (Punkt 4), Ö49/Ö50 (Punkt 1), Ö54/Ö55/Ö59)

2.1.1. Zusammenfassung der Einwendungen

Die Einwender tragen übereinstimmend vor, dass die geplante Versickerung des Oberflächenwassers (sowohl auf den öffentlichen Flächen als auch dezentral auf den privaten Grundstücken) nicht gesichert sei. Es wird behauptet, dass der anstehende Baugrund (lehmmige Braunerde und Tonstein/Zwischenletten über Sandstein) nicht versickerungsfähig sei. Aufgrund der Neigung der Sandsteinschichten nach Südwesten/Westen (in Richtung der Bestandsbebauung am Köhlerweg und Zeidlerweg) bestehe die akute Gefahr, dass eingetragenes Sickerwasser als Schichtwasser unkontrolliert in die Baugruben der Bestandsgebäude abfließe und dort zu massiven Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden (die teils nur einen historischen Bitumenanstrich aufweisen) führe. Zudem wird die Anzahl der geologischen Bohrungen als unzureichend gerügt, das Starkregenrisiko sei nicht quantifiziert und die öffentliche Kanalisation sei bereits heute überlastet. Für den Fall des Eintretens von Feuchtigkeitsschäden werden Schadensersatzforderungen gegen den Markt Schwanstetten angedroht.

2.1.2. Zusammenfassende Würdigung der Stellungnahmen

Die Belange der Abwasserbeseitigung und der Vermeidung von Hochwasserschäden sind wesentliche Abwägungsmaterialien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB (Vermeidung von Umweltschäden, Wasserhaushalt) und § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutz). Nach dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB müssen die betroffenen öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Ein Abwägungsfehler läge dann vor, wenn die Gefahr von Vernässungen der Nachbargrundstücke sehenden Auges ignoriert oder auf unzureichender Tatsachenbasis beurteilt würde.

Die Einwände führen jedoch nicht zur Unzumutbarkeit oder Rechtswidrigkeit der Planung, da der Markt Schwanstetten die Entwässerungs- und Baugrundsituation auf einer lückenlosen und sachverständig gesicherten Tatsachenbasis ermittelt hat. Der Einwand, die Entwässerung sei nicht gesichert, greift nicht durch. Die vorliegenden Gutachten ergeben, dass die städtebauliche Planung den Anforderungen an einen geordneten Wasserhaushalt vollumfänglich gerecht wird. Ein Rechtsanspruch auf das Ausbleiben jeglicher Veränderung der hydrogeologischen Verhältnisse im Außenbereich besteht für die Anwohner nicht, solange die rechtlichen Grenzwerte eingehalten und schädliche Einwirkungen auf die Bestandsbebauung durch planerische und technische Vorkehrungen ausgeschlossen werden können.

Die Baugrunduntersuchung der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH (Az: 21466 (Un)) vom 30.11.2021 widerlegt die Behauptung einer unzureichenden Erkundung. Es wurden insgesamt 13 Rammkernsondierungen (RKS), 13 schwere Rammsondierungen sowie drei Baggerschürfe im Baufeld ausgeführt. Dies stellt für ein Plangebiet dieser Größe eine überdurchschnittlich dichte und repräsentative Erkundung dar.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit stellt das Gutachten differenzierte k_f -Werte fest:

- In den oberen Bodenschichten (Homogenbereich B1, Sande) liegen die Durchlässigkeitsbeiwert k_f -Werte überwiegend im gut durchlässigen Bereich (z. B. RKS 4: $1,69 \times 10^{-4} \text{ m/s}$; RKS 12: $2,05 \times 10^{-4} \text{ m/s}$).
- In tieferen Schichten (Homogenbereich B2, Letten/Tonstein) fallen die k_f -Werte lokal ab (z. B. RKS 10: $5,77 \times 10^{-8} \text{ m/s}$), was einer direkten Versickerung entgegensteht.

- Das Gutachten stellt klar, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser in Böden mit einem kf-Wert $< 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ gemäß den Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A 138 nicht möglich ist [1131_Anlage 1_Baugrundgutachten.pdf, S. 13].

Der Entwurf des Bebauungsplans begegnet diesen geologischen Gegebenheiten mit einem dreistufigen Entwässerungskonzept:

1. Zisternenverpflichtung und dezentrale Rückhaltung: Private Bauherren werden verpflichtet, Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten (Zisternen) und teilweise Gründächer mit mindestens 10 cm Substrataufbau herzustellen. Dies drosselt bereits den Abfluss.
2. Öffentliche Retentions- und Versickerungsflächen: Es werden großzügige öffentliche Grünflächen mit Sickerbecken, Gräben und Versickerungsmulden festgesetzt (Flächenanteil der Grünflächen ca. 31,7 % des Geltungsbereichs)]. Diese Becken werden gezielt in Bereichen mit nachgewiesener Versickerungsfähigkeit angelegt.
3. Notüberlauf zum Hembach: Für außergewöhnliche Starkregenereignisse (die über ein 50-jähriges Regenereignis hinausgehen) wird ein technischer Notüberlauf projektiert, der das überschüssige Wasser schadlos nach Süden auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Fl.Nr. 316) ableitet. Eine Überlastung der bestehenden Mischwasserkanalisation im Altort wird hierdurch proaktiv ausgeschlossen.

Die Sorge vor unkontrolliertem Schichtwasserabfluss im Winter (bei gefrorenem Boden) wird durch die planerische Auslegung der Sickerbecken mit ausreichendem Retentionsvolumen und dem Notüberlauf entkräftet.

2.1.3. Beschluss

Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Die Entwässerung des Plangebietes ist auf Basis umfassender geotechnischer Untersuchungen planerisch und technisch gesichert. Schädliche Auswirkungen auf die Nachbarbebauung werden durch die Kombination aus dezentraler Rückhaltung, großflächigen Retentionsmulden und dem projektierten Notüberlauf zum Hembach sicher ausgeschlossen. An der Planung wird festgehalten.

2.2 Themenbereich: Verkehrserschließung, Durchstich Köhlerweg und Verkehrssicherheit

(Betrifft die Stellungnahmen: Ö2, Ö5 (Punkte 2-5), Ö8 (Sammel), Ö9, Ö10, Ö11, Ö13 (Punkte 2-3), Ö16, Ö17, Ö18, Ö27, Ö29, Ö30, Ö31, Ö36, Ö48, Ö49/Ö50 (Punkte 2-3), Ö54/Ö55/Ö59)

2.2.1. Zusammenfassung der Einwendungen

Die Einwender wenden sich massiv gegen die geplante Verkehrserschließung des Neubaugebiets über den Köhlerweg (Sackgasse/Wohnweg im Bestand). Sie rügen die Umwandlung des verkehrsberuhigten Wohnwegs in eine Durchgangs- und Verbindungsstraße. Dies verletze den Gebietserhaltungsanspruch und zerstöre den Charakter des "Neuen Ortszentrums" als autofreies Familienheimquartier. Es bestehe eine erhebliche Gefährdung der Schul- und Spielwege (insbesondere an der unübersichtlichen Einmündung des Köhlerwegs in die Alte Straße sowie im Bereich der geplanten Kita-Erweiterung), da die Straße keine Gehwege aufweise. Zudem wird gerügt, dass das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2022 veraltet sei (Messungen während der Corona-Pandemie) und die nun gewählte Erschließungsvariante ("Best-of-Kompromiss" mit Anbindung über Sperbersloher Straße und Köhlerweg) im Gutachten überhaupt nicht bewertet worden sei. Auch der landwirtschaftliche Verkehr und der zusätzliche Hol- und Bringverkehr der Kita seien nicht berücksichtigt worden. Die Einwender fordern eine

Erschließung ausschließlich über die Sperbersloher Straße (Sperbersloher Straße) oder die Ausführung als reinen Notweg mit Absperrpfosten.

2.2.2. Zusammenfassende Würdigung der Stellungnahmen

Die Erschließung ist gemäß § 123 ff. BauGB eine obligatorische Voraussetzung für die Baulandausweisung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung in der Abwägung zu berücksichtigen. Das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot verlangt, dass die Verkehrsbelastungen gerecht verteilt werden und keine unzumutbaren Gefahrenlagen für die Bevölkerung entstehen. Ein "Gebietserhaltungsanspruch" (der sich auf die Erhaltung der Gebietsart bezieht) schützt den Bürger hingegen nicht vor einer Zunahme des Straßenverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen, die an sein Grundstück angrenzen. Straßenverkehr ist als Folge der städtebaulichen Entwicklung hinzunehmen, solange er sich im Rahmen der rechtlichen Grenzwerte bewegt.

Die Rüge der unzureichenden Erschließung oder der Unzumutbarkeit des Durchstichs hält einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Die Subsumtion des Sachverhalts ergibt, dass die gewählte Erschließungsvariante das Ergebnis einer fehlerfreien und gerechten Abwägung ist. Die Erschließung ausschließlich über die Sperbersloher Straße (Sperbersloher Straße) im Norden (Variante 3) wurde im Rahmen der Variantenprüfung aus verkehrsplanerischer Sicht als nicht zielführend eingestuft, da sie zu einer unzulässigen Sackgassenstruktur führt, die im Not- und Katastrophenfall (Sperrung der einzigen Zufahrt) die Erreichbarkeit des gesamten Quartiers für Rettungsfahrzeuge gefährdet und auch städtebaulich abzulehnen ist. Eineverkehrliche Anbindung an das bestehende Netz über mindestens zwei Anschlüsse (Norden und Süden) ist aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung geboten.

Die Verkehrsuntersuchung (VU) des Büros PB Consult GmbH vom 24.03.2022 belegt die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes. Die Erhebung wurde an zwei repräsentativen Werktagen außerhalb der Ferienzeit durchgeführt. Einwand, die Daten seien wegen der Corona-Pandemie unbrauchbar, ist unbegründet, da die Rohdaten gemäß den Richtlinien für Kurzzeitzählungen bundesweit normiert sind und auf das Prognosejahr 2035/2040 hochgerechnet wurden.

Die VU weist für den Ist-Zustand des Köhlerwegs (QS 02) eine sehr geringe Belastung von 153 Kfz/Tag aus. Im Prognosefall (Variante 1.2, die der aktuellen Erschließungskonzeption entspricht) erhöht sich die Belastung auf dem Köhlerweg auf 361 Kfz/Tag.

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) sieht für die Kategorie eines Wohnweges (wie den hinteren Teil des Köhlerwegs) eine maximale Belastbarkeit von bis zu 150 Kfz/h vor, was einem Tageswert von ca. 1.500 Kfz/Tag entspricht.

Mit einer prognostizierten Belastung von 361 Kfz/Tag (inklusive des Zusatzverkehrs aus dem Neubaugebiet) liegt die Verkehrsbelastung auf dem Köhlerweg um mehr als 75 % unter der maximalen Belastungsgrenze der RAST. Eine "unzumutbare" Verkehrsbelastung oder eine Gefährdung der Verkehrssicherheit ist daher objektiv nicht gegeben.

Der landwirtschaftliche Verkehr wurde in der VU ebenfalls sachgerecht erfasst. Da es sich bei den betroffenen Straßen um dörfliche Haupt- bzw. Wohnstraßen handelt, ist die zeitweise Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ortsüblich und hinzunehmen. Der Hol- und Bringverkehr der geplanten Kindertagesstätte wurde in der VU detailliert mit 75 zusätzlichen MIV-Wegen/Tag berechnet und ist in den prognostizierten Verkehrsströmen vollständig enthalten.

Nachdem sich das vorzitierte Gutachten auf frühere Planstände bezog, hat der Markt Schwanstetten eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für die nun vorliegende Planvariante beauftragt. Das Gutachten, dass im Übrigen auch auf einer aktualisierten Verkehrszählung basiert, zeigt, dass die geplanten Erschließungsmaßnahmen sowie die prognostizierte

Verkehrserzeugung durch die neuen Wohneinheiten und die Kindertagesstätte innerhalb der bestehenden Straßeninfrastruktur leistungsfähig abgewickelt werden können.

Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen belegen, dass die untersuchten Knotenpunkte auch im Planfall eine hohe Verkehrsqualität aufweisen. Die durchschnittlichen Wartezeiten liegen deutlich unterhalb der maßgeblichen Schwellenwerte, sodass weder Engpässe noch wesentliche Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs zu erwarten sind.

Die Analyse der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) bestätigt zudem, dass die prognostizierten Verkehrsmengen auch nach Umsetzung des Baugebiets unter den für die jeweiligen Straßenkategorien gemäß RAST relevanten Belastungsgrenzen bleiben. Insbesondere die Haupteinfahrungsstraßen Sperbersloher Straße und Alte Straße verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Auch die künftig herzustellende Erschließungsstraße im Bereich des Köhlerwegs wird voraussichtlich innerhalb des zulässigen Belastungsbereichs betrieben werden können.

Zusammenfassend ist die nun verfolgte Planung bzw. Erschließungsvariante aus verkehrsplannerischer Sicht als geeignet zu bewerten. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes sowie der maßgeblichen Knotenpunkte bleibt gewährleistet, sodass das Baugebiet „Oberlohe“ ohne wesentliche Einschränkungen in das bestehende Verkehrsnetz integriert werden kann. Ergänzende Maßnahmen, beispielsweise zur Stärkung des Umweltverbundes oder zur gezielten Verkehrslenkung, können im Zuge der weiteren Planungen geprüft und bei Bedarf berücksichtigt werden.

2.2.3. Beschluss

Den Einwendungen wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten

Begründung: Die verkehrliche Erschließung über zwei redundante Anbindungspunkte (Sperbersloher Straße und Köhlerweg) ist aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und des Brand-schutzes (Rettungswege) zwingend erforderlich. Die prognostizierten Verkehrsmengen von auf dem Köhlerweg liegen weit unter den technischen Belastungsgrenzen der RAST.

2.3 Themenbereich: Schallschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm

(Betrifft die Stellungnahmen: Ö2 (Punkt 1), Ö6 (Punkte 1 & 4), Ö8 (Punkt 4.2), Ö9, Ö13 (Punkt 3), Ö14 (Punkt 5), Ö16, Ö17, Ö28, Ö29, Ö30, Ö48 (Punkt 5), Ö49/Ö50 (Punkt 3))*

2.3.1. Zusammenfassung der Einwendungen

Die Einwender rügen eine unzumutbare Lärmbelastung durch das geplante Baugebiet. Sie behaupten, dass das Schallgutachten fehlerhaft sei, da ihm falsche (zu niedrige) Verkehrszahlen zugrunde gelegt worden seien. Insbesondere der zusätzliche Verkehr auf dem Köhlerweg führe zu einer unzulässigen Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV an den Bestandsgebäuden. Zudem wird gerügt, dass der landwirtschaftliche Verkehr und der Lärm von Wärmepumpen nicht berücksichtigt worden seien. Ein massiver Widerspruch richtet sich gegen die geplante Verlagerung des Bolzplatzes und des Beachvolleyballfeldes in die Gemein-demitte (Nähe Rathaus/Marktplatz). Dies führe zu unzumutbarem Freizeitlärm, nächtlichen Ruhestörungen durch Jugendliche ("Partyzone") und verletze die schalltechnischen Orientierungswerte an der umliegenden Wohnbebauung, wie bereits ein älteres Gutachten aus dem Jahr 2012 bewiesen habe.

2.3.2. Zusammenfassende Würdigung der Stellungnahmen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans hat die Gemeinde die schalltechnische Verträglichkeit der Planung nachzuweisen. Als Orientierung dienen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1. Eine Überschreitung dieser Werte führt jedoch nicht per se zur Rechtswidrigkeit der Planung, wenn im Rahmen der Abwägung städtebauliche

Gründe für die Überschreitung sprechen und die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an Wohngebäuden eingehalten werden.

Die immissionsschutzrechtlichen Einwände sind unbegründet. Die Subsumtion der vorliegenden schalltechnischen Gutachten ergibt, dass sowohl der Verkehrs- und Gewerbelärm als auch der Freizeitlärm der geplanten Sportanlagen die gesetzlichen Grenzwerte einhalten. Die schalltechnische Verträglichkeit der Planung ist vollumfänglich nachgewiesen.

Der Gutachtliche Bericht Nr. Nr. 2212/2767D von Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH vom 22.12.2025 untersucht die Lärmeinwirkungen auf die Bestandsbebauung detailliert. Das Gutachten stellt fest, dass es in der Ist-Situation an der Sperbersloher Straße (Sperbersloher Straße) bereits zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Durch das geplante Baugebiet steigen die Pegel in der Sperbersloher Straße jedoch nur geringfügig um ca. 1 dB(A) an.

Im Bereich des Köhlerwegs/Köhler- und Zeidlerweg (Reines Wohngebiet) kommt es im Prognosefall ebenfalls zu geringfügigen Erhöhungen, die jedoch an den Bestandsgebäuden die strengen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zu keinem Zeitpunkt überschreiten. Eine unzumutbare Lärmbelastung durch den planbedingten Verkehr liegt somit nachweislich nicht vor.

Die Einwendung, die Verlagerung der Sportflächen führe zu unzumutbarem Freizeitlärm an den Wohngebäuden, wird durch die Berechnungen in Kapitel 9 des Gutachtens widerlegt. Die schalltechnische Prognose legt einen konservativen Maximalbetrieb (Vollauslastung während der empfindlichen Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13:00 bis 15:00 Uhr) zugrunde.

Die Berechnungsergebnisse für die favorisierte Alternative I (Verlagerung an den bestehenden Hartplatz an der Schule) zeigen, dass die Beurteilungspegel an allen umliegenden Immissionsorten (z. B. IO 1 IO 1: 45,4 dB(A); IO 2 IO 2: 48,0 dB(A); IO 4 IO 4: 50,2 dB(A)) deutlich unterhalb der immissionsrechtlichen Richtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeit / 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit) liegen.

Die Spitzenpegel der Sportnutzung halten das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV (Überschreitung der Richtwerte um maximal 30 dB(A) tagsüber) aufgrund der ausreichenden Abstände sicher ein [2767D Gutachtlicher Bericht.pdf, S. 23, 26]. Eventuelle ordnungswidrige Nutzungen durch Jugendliche in den Nachtstunden sind keine bauplanungsrechtlichen Abwägungsmaterialien, sondern durch ordnungsrechtliche Maßnahmen (Satzungen, Kontrollen) der Gemeinde zu lösen.

Der Gewerbelärm des benachbarten Bauhofs hält die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den geplanten Wohngebäuden tags (Richtwert: 55 dB(A)) und nachts (Richtwert: 40 dB(A)) an allen Immissionsorten sicher ein (maximaler Beurteilungspegel nachts am IO 4: 38,6 dB(A)) [2767D Gutachtlicher Bericht.pdf, S. 9, 14]. Die Bedenken bezüglich der Lärmemissionen von Wärmepumpen werden durch den Hinweis entkräftet, dass die Einhaltung der TA Lärm für diese privaten Anlagen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens im Einzelnen nachzuweisen ist.

2.3.3. Beschluss:

Den Einwendungen wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte für Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm an der Bestands- und Neubaubebauung ist durch die aktuellen, schalltechnischen Gutachten vom 22.12.2025 fachlich fundiert nachgewiesen. Die Verlagerung der Sportflächen (Alternative I) hält die Richtwerte der 18. BImSchV an allen maßgeblichen Immissionsorten sicher ein.

2.4 Themenbereich: Naturschutz, Artenschutz (Feldlerche) und Umweltbericht

*(Betrifft die Stellungnahmen: **Ö17 (Punkt "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung")**)*

2.4.1. Zusammenfassung der Einwendungen

Der Einwender verweist auf die Feststellungen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wonach im Geltungsbereich ein Brutpaar der Feldlerche nachgewiesen wurde. Er fragt kritisch nach, wo und wann die in der saP geforderte CEF-Ausgleichsfläche von 0,5 ha in der freien Feldflur angelegt wird, ob deren dauerhafte Verfügbarkeit als extensives Brutgebiet gesichert ist und wie sichergestellt wird, dass diese Maßnahme vor Beginn der Erschließungsarbeiten vollumfänglich funktionsfähig ist.

2.4.2. Zusammenfassende Würdigung der Stellungnahme

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG liegt ein Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen - *Continuous Ecological Functionality*) festgesetzt werden. Diese müssen vor dem eigentlichen Eingriff (Baubeginn) rechtlich gesichert und ökologisch voll funktionsfähig sein.

Die Einwendung ist unbegründet, da der Markt Schwanstetten die artenschutzrechtlichen Belange der Feldlerche vollumfänglich berücksichtigt und die rechtliche sowie ökologische Sicherung der CEF-Maßnahme im Verfahren gewährleistet.

Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz vom Februar 2022 stellt das Vorkommen eines Brutpaares der Feldlerche (*Alauda arvensis*) im Planungsraum fest. Da das Bruthabitat durch die heranrückende Bebauung verloren geht, setzt die saP eine zwingende CEF-Maßnahme fest. Diese beinhalten die Anlage einer 0,5 ha große Ausgleichsfläche in der freien Feldflur und deren dauerhafte extensive Bewirtschaftung. Die Fläche wird mit einer standortspezifischen Saadmischung regionaler Herkunft lückig angesät, um Rohbodenstellen zu erhalten. Es gilt eine strenge Bewirtschaftungsruhe vom 01.03. bis zum 01.08. (Schutz von Nachgelegen und Jungenaufzucht). Düngung, Pflanzenschutzmittel und Gülleausbringung innerhalb der Maßnahmenfläche sind untersagt.

Zur Sicherung wird die Ausgleichsfläche auf gemeindeeigenen Grundstücken in der Gemarkung Schwand (freie Feldflur) dinglich und vertraglich gesichert. Die Herstellung der Blühfläche erfolgt dabei bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten. Die Einhaltung der Baufeldräumungszeiten (nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar, d. h. außerhalb der Vogelschutzzeit) wird als verbindliche Vermeidungsmaßnahme V 1 im Bebauungsplan festgesetzt.

Damit ist die kontinuierliche ökologische Funktionalität des Brutreviers im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung lückenlos gewährleistet.

2.4.3. Beschluss

Der Einwendung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten.

Die artenschutzrechtliche Sicherung der Feldlerchenpopulation ist durch die verbindliche Festsetzung und rechtzeitige Umsetzung der CEF 1 Maßnahme (0,5 ha extensive Blühfläche) sowie der Baufeldräumungsbeschränkung (V 1) im Einklang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG vollumfänglich gewährleistet.

2.5 Themenbereich: Städtebauliche, Höhenentwicklung, Abstände und Vertrauensschutz

(Betrifft die Stellungnahmen: **Ö4 (Punkte 1-2 & 5), Ö6 (Punkte 2-3 & 5), Ö11, Ö13 (Punkte 1 & 4), Ö16, Ö20, Ö21, Ö25/Ö39/Ö58/Ö64, Ö40 (Punkt "Aufschüttung"), Ö43**)

2.5.1. Zusammenfassung der Einwendungen

Die Einwender rügen eine Verletzung des Vertrauensschutzes. Sie behaupten, beim Kauf ihrer Grundstücke (teils in den 1980er Jahren, teils 2008) sei ihnen vom Markt Schwanstetten zugesichert worden, dass das östlich angrenzende Feld niemals bebaut werde. Dies sei auch so im Flächennutzungsplan (FNP) von 1990 verankert gewesen. Sie rügen zudem die geplante Gebäudehöhe im Neubaugebiet (Wandhöhe 6,5 m / Firsthöhe 8,5 m bei zwei Vollgeschossen). Dies führe zu einer "erdrückenden" Wirkung auf die eingeschossigen Bestandsbauten (Höhe: 7,3 m) und zu einer unzumutbaren Verschattung von Gärten und bestehenden Photovoltaik-Anlagen (PV-Wirkungsgradeinbußen von bis zu 50 %). Sie fordern eine Reduzierung der Firsthöhen auf 7,30 m, eine Begrenzung auf 1,5 Geschosse, eine Nord-Süd-Firstausrichtung, die Einhaltung eines baufreien Abstands von mindestens 10 m ("Garten an Garten") sowie den Erhalt des bestehenden Feldwegs als Puffer. Alternativ wird der käufliche Erwerb eines 5-10 m breiten Randstreifens des Gemeindegrundstücks zu einem Vorzugspreis gefordert. In einer Stellungnahme wird zudem die Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gefordert.

2.5.2. Zusammenfassende Würdigung der Stellungnahmen

Der Flächennutzungsplan ist eine vorbereitende Bauleitplanung und entfaltet keine direkte Rechtswirkung oder Zusicherungskraft zugunsten dritter Privatpersonen. Ein "Vertrauensschutz" auf den ewigen Fortbestand des Außenbereichs oder einer unverbaubaren Aussichtslage ist im Planungsrecht nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen und Abstände gilt, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eine ausreichende Belichtung, Belüftung und den Brandschutz zu den Nachbargrundstücken sichern. Werden diese Grenzabstände eingehalten, ist eine "erdrückende" Wirkung im rechtlichen Sinne regelmäßig auszuschließen. Ein Rechtsanspruch auf absolute Verschattungsfreiheit (insbesondere für nachträglich errichtete private Photovoltaikanlagen auf dem eigenen Dach) besteht im dicht besiedelten Innenbereich oder im bauplanungsrechtlichen Anschlussbereich nicht.

Die Einwendungen bezüglich des Vertrauensschutzes, der unzumutbaren Verschattung und der unzulässigen Bauhöhe sind unbegründet. Die städtebauliche Konzeption fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein und wahrt die nachbarlichen Belange im Rahmen des Zumutbaren.

Die Begründung legt dar, dass die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO geboten ist, um eine dem dringenden Wohnbaulandbedarf entsprechende, Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) wird abgelehnt, um die Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben und kleineren Dienstleistern im Sinne einer lebendigen Ortsrandstruktur nicht unzulässig zu blockieren.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen sind die Festsetzungen moderat gewählt. In den direkt an die Bestandsbebauung angrenzenden Baugebietsteilfläche wird eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 8,5 m ermöglicht. Damit wird eine zweigeschossige Bauweise, die sich harmonisch an die im Westen bestehende zweigeschossige Bebauung anschließt. Eine "erdrückende" Wirkung ist bei einer Firsthöhe von 8,5 m im Vergleich zum Bestand (7,3 m) bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ausgeschlossen.

Die Verschattung von PV-Anlagen wurde im Rahmen der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt. Da die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze aufweisen (mindestens 3,2 m zum ehemaligen Feldweg zzgl. Einzuhaltender Abstandsflächen), wird der Sonnenstand im Süden und Südwesten durch die östlich gelegenen Neubauten im Tagesverlauf (Hauptertragszeit der PV-Anlagen) nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine West-Ost-Verschattung tritt lediglich in den frühen Morgenstunden auf und ist somit als zumutbar einzustufen.

Der Verkauf von gemeindeeigenen Randstreifen an private Anwohner wird im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Satzungsverfahrens nicht geregelt (Eigentumsfragen sind zivilrechtlicher Natur und nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Wegfall des Feldwegs ist städtebaulich gerechtfertigt, da an dessen Stelle eine multifunktionale, ca. 9,5 m breite öffentliche Grünfläche mit integrierter Ortsrandeingrünung (mesophile Hecke B112) und Entwässerungsmulden angelegt wird, die einen deutlich besseren Übergang in die freie Landschaft darstellt als ein geschotterter Flurweg.

2.5.3. Beschluss:

Den Einwendungen wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten.

Ein bauplanungsrechtlicher Vertrauensschutz auf die Unbebaubarkeit des Außenbereichs oder der benachbarter Grundstücke existiert nicht. Die festgesetzten Gebäudehöhen (FH: 8,5 m bzw. 9,5 m für die Mehrfamilienhäuser) und die Baugrenzen wahren die nachbarlichen Belange unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO vollumfänglich. Die städtebaulichen und energetischen Auswirkungen (Verschattung) bewegen sich im Rahmen unvermeidbarer Begleiterscheinungen des Zusammenlebens.

2.6 Gesamtabwägung

Der Markt Schwanstetten hat die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten privaten Belange der Anwohner sorgfältig ermittelt, gewichtet und mit den entgegenstehenden öffentlichen Belangen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Oberlohe“ entspricht den öffentlichen Belangen der Deckung des dringenden Wohnbaulandbedarfs (BauGB), der kommunalen Pflichtaufgabe Kita und Hortausbau sowie der redundanten sicheren Verkehrserschließung (StVO). Diese öffentlichen Belangen stehen in Teilen im Zielkonflikt mit privaten Belangen, hier insbesondere der Erhalt des verkehrsberuhigten Sackgassencharakters, der Schutz vor Entwässerungsrisiken, dem Schutz vor Verschattung und Lärmemissionen sowie der unverbauten Aussicht.

Der vorliegende Planentwurf stellt ein ausgewogenes „Best-of“-Konzept dar, das die berechtigten Kernanliegen der Anwohner maximal berücksichtigt, ohne die Realisierbarkeit der übergeordneten städtebaulichen Ziele zu gefährden:

Verkehrerschließung:

Um die verkehrlichen Belastungen gerecht zu verteilen und eine unzulässige Sackgassenstruktur im Norden zu vermeiden, wird die Erschließung auf zwei redundante Hauptachsen (Sperbersloher Straße im Norden und Köhlerweg im Süden) aufgeteilt. Auf eine verkehrliche Anbindung über den engeren Ginsterweg wurde zugunsten der Anwohner verzichtet, auch wenn eine verkehrliche Anbindung auch hier möglich gewesen wäre. Die prognostizierte Verkehrsbelastung auf dem Köhlerweg bewegt sich weit unterhalb der technischen Kapazitätsgrenze für Wohnwege.

Sicherung des Wasserhaushalts und Baugrundschatzes:

Den geologischen Gegebenheiten (Schichtwasser, geringe Versickerungsfähigkeit des Sandsteins) begegnet die Planung mit einem mehrstufigen Entwässerungskonzept. Durch die Kombination aus privaten Zisternen, Gründachverpflichtungen, großflächigen öffentlichen Retentionsmulden und dem projektierten Notüberlauf wird sichergestellt, dass kein unkontrolliertes Schichtwasser in die Bestandsbebauung abfließt und die öffentliche Kanalisation bei Starkregen entlastet wird.

Immissionsschutz und Erhalt des Ortsrandes:

Die schalltechnischen Gutachten weisen die Einhaltung aller gesetzlichen Lärmgrenzwerte (16. BImSchV, TA Lärm, 18. BImSchV) nachdrücklich nach. Die Verlagerung der Sportflächen (Alternative I) ist schalltechnisch verträglich.

Die öffentlichen Belange der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und der Erweiterung der sozialen Infrastruktur (Kita/Hort) überwiegen im Rahmen der Abwägung die privaten Belange der Anwohner auf Erhalt des unveränderten Außenbereichszustandes und der absoluten Verkehrsfreiheit. Die Planung ist daher erforderlich, geeignet und verhältnismäßig.

Aufgestellt:
TB MARKERT
Nürnberg, 31.08.2026

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner