

Baugebiet Oberlohe

Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2
und 4 Abs. 2 BauGB

Prüfung- und Abwägung der
eingegangenen Stellungnahmen

Sitzung des Bau- und
Umweltausschuss
21.09.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Ziel heute:

Vorstellung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligungszeitraum: 19.12.2024 – 31.01.2025

ca. 64 private Stellungnahmen mit erheblichen Einwendungen

8 Stellungnahmen der Behörden mit Anregungen und Hinweisen



Ergebnis Behördenbeteiligung



Kernpunkte der Einwendungen:

- Ausgleich multifunktional über ca. 9,5 m breiten Eingrünungstreifen – darin auch Geh- und Radweg (2 m) und Niederschlagswassermulden
- Permanente Störungen für heckenbewohnende Tier- und Vogelarten durch Weg sowie Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen
- GuR und Rückhaltflächen fachlich aus der Ausgleichsfläche herausrechnen; Eingrünungsfläche mind. 10 m breit; Weg zwischen Wohngrundstücken und Graben
- Konkretisierungen hinsichtlich Grünordnung + Artenschutzvermeidungsmaßnahmen

Beschluss:

Den Einwendungen wird teilweise gefolgt; – Bilanzierung im geänderten Entwurf insgesamt überarbeitet; GuR wassergebunden; Anordnung der Wegeführung bleibt aus städtebaulichen Gründen bestehen; Aufnahme planexterne CEF-Maßnahme

Änderungen am Planentwurf



- Grenzfeststellung
- Konkretisierung Entwässerung
- Aktualisierung Gutachten Verkehr
- Aktualisierung Gutachten Lärm



Änderungen am Planentwurf

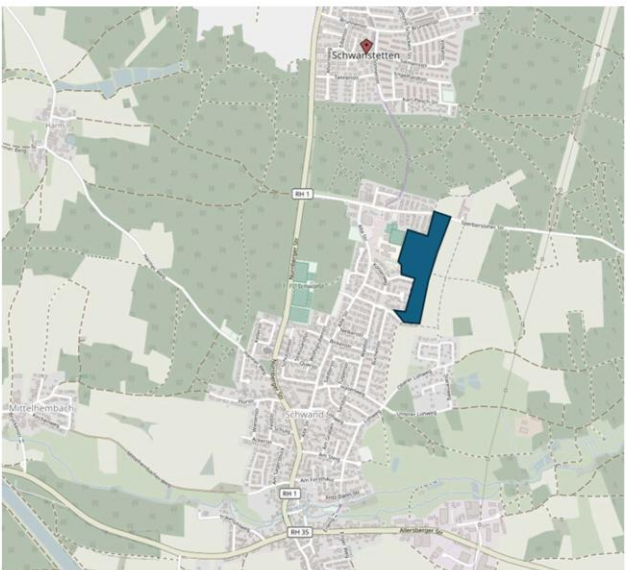


Abschlussbericht

Verkehrsuntersuchung
Schwanstetten – Baugebiet Oberlohe

211-435-A/Ga

Datum: 18.11.25



Auftraggeber

Markt Schwanstetten
Rathausplatz 1.
90596 Schwanstetten

Auftragnehmer

PB Consult GmbH
Rothenburger Straße 5
90443 Nürnberg

Ergebnis:

Tabelle 3: Übersicht der DTV-Werte

Querschnitt	DTV Ist-Zustand	DTV Planfall	DTV nach RAS	Kategorie
Sperbersloher Str. (O)	1.460	1.900	2.000 – 10.000	Dörfliche Hauptstraße
Sperbersloher Str. (W)	2.590	3.350	2.000 – 10.000	Dörfliche Hauptstraße
Alte Straße	1.600	1.920	2.000 – 10.000	Dörfliche Hauptstraße
Köhlerweg	210	670	< 1.500 (<4.000)	Wohnweg (Wohnstraße)
Zeidlerweg	210	320	< 1.500 (<4.000)	Wohnweg (Wohnstraße)

Schalltechnische Untersuchung



BIG))) |

Messinger + Schwarz
Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH

Beratende Ingenieure BaylKBau
benannte Messstelle (1996 – 2014)
nach §§ 26, 28 BImSchG
Sachverständige

Wärmeschutz
Feuchteschutz
Bauklimatik

Bauakustik
Raumakustik

Bauleitplanung
Schallimmissionsschutz
Lärmschutz an Straßen

Rückersdorfer Straße 57
90552 Röthenbach a.d. Pegnitz
Tel.: 0911/5485306-0
Fax.: 0911/5485306-20

Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH
Rückersdorfer Str. 57 • 90552 Röthenbach a.d. Pegnitz

22.12.2025
Me/tm

Gutachtlicher Bericht Nr. 2212/2767D

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“, Markt Schwanstetten,
Landkreis Roth

Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber einwirkendem Verkehrs-,
Gewerbe- und Freizeitlärm, Aufzeigen und Festlegung von erforderlichen Schall-
schutzmaßnahmen

Auftraggeber:

Markt Schwanstetten
Rathausplatz 1

90596 Schwanstetten

Auftrag vom 01.12.2022

Dieser Bericht umfasst 29 Seiten und 29 Anlagen.

Für diesen Bericht wird der gesetzliche Urheberrechtsschutz beansprucht. Es darf nur für Zwecke verwendet werden, die mit dem Auftrag
in Zusammenhang stehen und bleibt bis zur vollständigen Bezahlung unser Eigentum. Vervielfältigungen und Weitergaben an
Dritte - auch nur auszugsweise - bedürfen in jedem Einzelfall unserer Einwilligung.

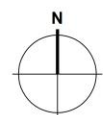
Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Jörg Messinger

Amtegericht Nürnberg HRB 24118

IBAN: DE66762200731100126466 BIC: HYVEDE33119 – Steuernummer 241/132/31889 – Ust-IdNr.: DE258325985
Internet: www.bauphysik-big.de E-Mail: post@bauphysik-big.de

Ergebnis:

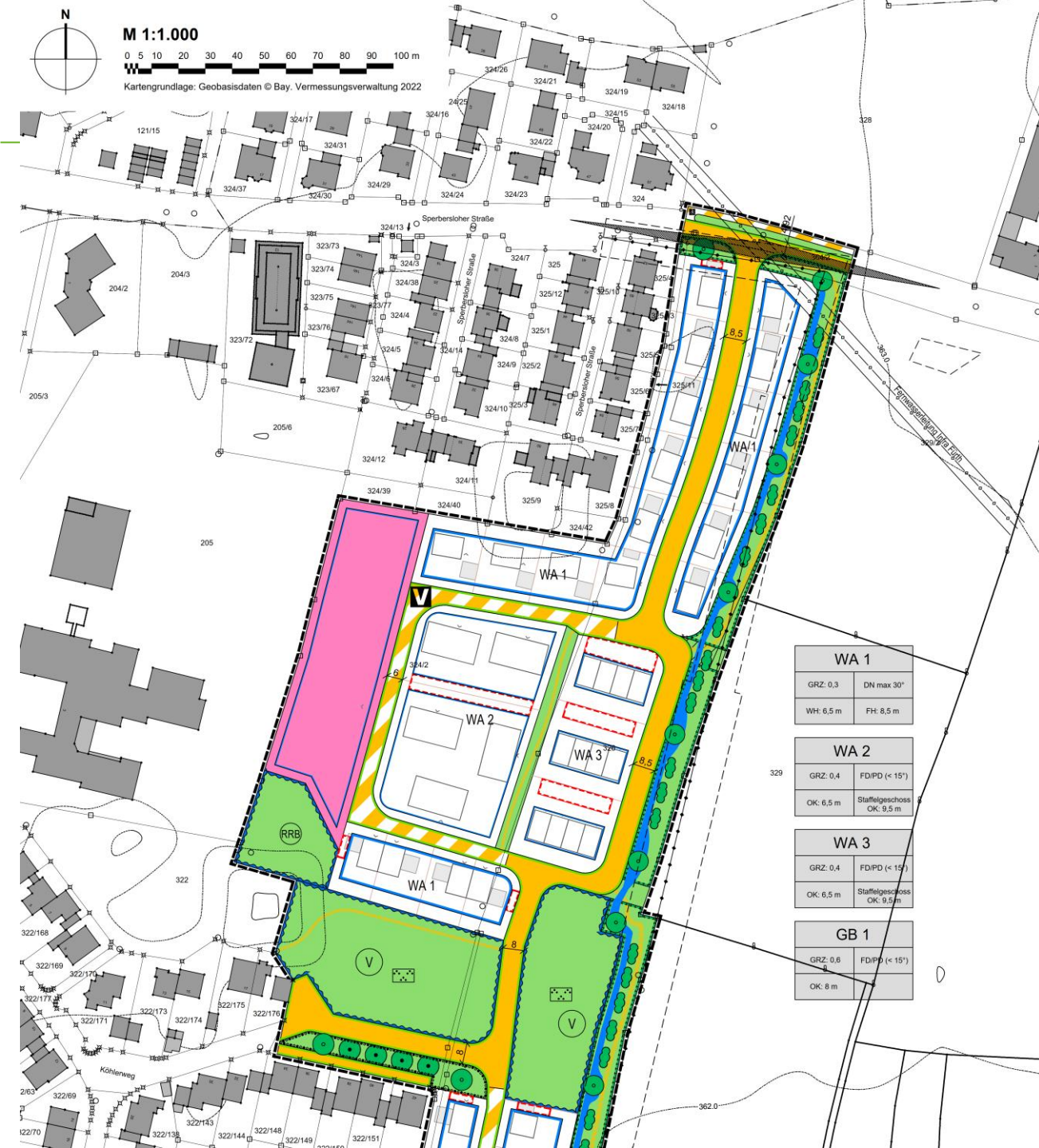
kleine Überschreitung der ORW an der Sperberloher Straße
aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich, passive Lärmschutz
nicht nötig



M 1:1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2022





Öffentlichkeitsbeteiligung

Kernpunkte der Einwendungen:

- Versickerungsfähigkeit des lehmigen Baugrunds nicht gesichert
- Gefahr des Schichtwasserabflusses in Bestandsgebäude
- Unzureichende Anzahl geologischer Bohrungen
- Starkregenrisiko und Überlastung der Kanalisation

Abwägungsergebnis:

- Vorliegende Gutachten (13 Rammkernsondierungen, 13 schwere Rammsondierungen, drei Baggerschürfen)
- Entwässerungskonzept: Zisternenpflicht, dezentrale Rückhaltung, öffentliche Retentionsflächen, Notüberlauf

Beschluss:

Den Einwendungen wird nicht gefolgt; Entwässerung ist planerisch und technisch gesichert

Kernpunkte der Einwendungen:

- Ablehnung der Umwandlung des Köhlerwegs in eine Durchgangsstraße
- Gefährdung von Schul- und Spielwegen
- Veraltetes Verkehrsgutachten (Corona-Messungen)
- Fehlende Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs und Kita-Holbringverkehr

Abwägungsergebnis:

- Erschließung über zwei redundante Anbindungen (Sperberstraße im Norden, Köhlerweg im Süden) zwingend für öffentliche Sicherheit und Brandschutz
- Verkehrsbelastung auf allen Straßen weit unter Belastungsgrenze
- Landwirtschaftlicher Verkehr und Kita-Verkehr sind erfasst und hinzunehmen

Beschluss:

An der Planung festhalten; Einwendungen werden nicht gefolgt

Tabelle 3: Übersicht der DTV-Werte

Querschnitt	DTV Ist-Zustand	DTV Planfall	DTV nach RASSt	Kategorie
Sperbersloher Str. (O)	1.460	1.900	2.000 – 10.000	Dörfliche Hauptstraße
Sperbersloher Str. (W)	2.590	3.350	2.000 – 10.000	Dörfliche Hauptstraße
Alte Straße	1.600	1.920	2.000 – 10.000	Dörfliche Hauptstraße
Köhlerweg	210	670	< 1.500 (<4.000)	Wohnweg (Wohnstraße)
Zeidlerweg	210	320	< 1.500 (<4.000)	Wohnweg (Wohnstraße)

Erfahrungsgemäß beträgt der Verkehr der Spitzenstunde
ca. 10% des Tagesverkehrsvolumen.

Kernpunkte der Einwendungen:

- Unzumutbare Lärmbelastung durch falsche Verkehrszahlen im Schallgutachten
- Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV an Bestandsgebäuden
- Nichtberücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs und Wärmepumpen-Lärms
- Ablehnung der Verlagerung von Bolzplatz und Beachvolleyballfeld in die Gemeindemitte

Abwägungsergebnis:

- Aktuelles Schallgutachten (22.12.2025) belegt Einhaltung aller gesetzlichen Grenzwerte (16. BImSchV, TA Lärm, 18. BImSchV)
- Sportverlagerung hält die Richtwerte der 18. BImSchV sicher ein
- Gewerbelärm des Bauhofs unproblematisch
- Schallschutz für Wärmepumpen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen

Beschluss:

- An der Planung festhalten; Lärmgrenzwerte sind fachlich fundiert nachgewiesen



Kernpunkte der Einwendungen:

- Feststellung eines Brutpaares der Feldlerche im Geltungsbereich
- Frage nach Ort und Zeit der geforderten CEF-Ausgleichsfläche (0,5 ha)
- Sicherstellung der dauerhaften Verfügbarkeit als extensives Brutgebiet

Abwägungsergebnis:

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) belegt Vorkommen eines Brutpaares der Feldlerche
- CEF-Maßnahme: 0,5 ha große Ausgleichsfläche in freier Feldflur, standortspezifische Saatmischung, strenge Bewirtschaftungsruhe (01.03.–01.08.)
- Fläche wird auf gemeindeeigenen Grundstücken dinglich und vertraglich gesichert
- Baufeldräumungsbeschränkung (beschränkt auf 1.10.–28.2.) als verbindliche Vermeidungsmaßnahme V1 festgesetzt

Beschluss:

Artenschutzrechtliche Sicherung durch CEF-Maßnahme und Baufeldräumungsbeschränkung vollumfänglich gewährleistet

Städtebauliche Entwicklung, Höhen, Abstände und Vertrauensschutz



Kernpunkte der Einwendungen:

- Verletzung des Vertrauensschutzes durch frühere Zusagen
- Nachbarn mit Bebauung (Höhe 7,3 m) fühlen sich durch Gebäudehöhe (WH 6,5 m, FH 8,5 m) beeinträchtigt.
- Verschattung von Gärten und PV-Anlagen (bis zu 50 % Wirkungsgradverlust befürchtet)
- Forderung nach Höhenreduktion, Nord-Süd-Firstausrichtung, Erhalt des bestehenden Feldwegs als Puffer
- Teilweise Forderung nach Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) statt Allgemeinem Wohngebiet (WA)
- Verkauf von Gemeinde-Randstreifen zu Vorzugspreis

Abwägungsergebnis:

- Flächennutzungsplan (FNP 1990) entfaltet keine direkte Rechtswirkung
- Abstandsflächen werden eingehalten / keine erdrückende Wirkung
- kein Rechtsanspruch auf absolute Verschattungsfreiheit, insbesondere für nachträglich errichtete PV-Anlagen
- Gebäudehöhen sind moderat gewählt; zweigeschossige Bauweise fügt sich harmonisch in Ortsbild ein
- Verschattung von PV-Anlagen im Tagesverlauf (Hauptertragszeit Süden/Südwest) nicht wesentlich; Morgenverschattung als zumutbar einzuordnen
- Ausweisung von WA geboten für Siedlungsentwicklung und lebendige Ortsrandstruktur (Handwerksbetriebe, Dienstleister)
- Ersatz des Feldwegs durch multifunktionale Grünfläche am östlichen Ortsrand

Beschluss:

Einwendungen unbegründet; Planung im Wesentlichen bestätigen

Öffentliche Belange sind gegen private Belange abzuwägen

Übergeordnete Ziele: Deckung des dringenden Wohnbaulandbedarfs, kommunale Pflichtaufgabe Kita/Hortausbau, redundante sichere Verkehrserschließung (StVO)

Abwägungsergebnis:

Planung ist erforderlich, geeignet und verhältnismäßig

Private Belange (Erhalt des unveränderten Außenbereichszustands, absolute Verkehrsfreiheit, Schutz vor Verschattung und Lärm) überwiegen im Rahmen der Abwägung nicht gegenüber den öffentlichen Belangen



- Einbringung der Abwägung des Bebauungsplans in den Gemeinderat zur Beschlussfassung
- Billigung des Planentwurfs in einer der nächsten Sitzungen
- Erneute Veröffentlichung des Planentwurfs und erneute Behördenbeteiligung erforderlich