



**Markt Schwanstetten**  
Lkr. Roth

---

**Bebauungsplan Nr. 16**  
**Schwand „Alte Straße West“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung mit Umweltbericht**

Erneuter Entwurf i. d. F. vom 24.08.2017

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber**

**Markt Schwanstetten**  
**Rathausplatz 1**  
**90596 Schwanstetten**

vertreten durch  
den ersten Bürgermeister  
Robert Pfann

**Auftragnehmer**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Tel.: +49 (0) 911 999 876-0  
Fax: +49 (0) 911 999 876-54

Alte Schule Burg  
86470 Thannhausen  
Tel.: +49 (0) 8281 999 40-0  
Fax: +49 (0) 8281 999 40-40

E-mail: [info@tb-markert.de](mailto:info@tb-markert.de)  
Homepage: [www.tb-markert.de](http://www.tb-markert.de)

**Bearbeitung**

**Lena Beyrich**  
M. A. Kulturgeographie

**Julia Jähmig**  
M. Sc. Geoökologie

**Fassung:**  
**Stand:**

**Erneuter Entwurf**  
**24.08.2017**

<b><u>A.</u></b>	<b><u>Begründung</u></b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse, Verkehrserschließung und Nutzungen	6
A.4.3	Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion	8
A.4.4	Altlasten	8
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	8
A.5.2	Rechtlich zu beachtende Rahmenbedingungen	13
A.5.3	Naturschutzrecht	14
A.5.4	Wasserhaushalt	15
A.5.5	Denkmalschutz	15
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>15</b>
A.6.1	Planungsziele	15
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	15
A.6.3	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB	16
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	16
A.6.5	Bauweise, Überbaubare Flächen	16
A.6.6	Grundstücksgrößen und Wohneinheiten	17
A.6.7	Stellplätze und Nebenanlagen	17
A.6.8	Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	17
A.6.9	Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	17
A.6.10	Auffüllungen und Abgrabungen	20
A.6.11	Wasserhaushalt	20
A.6.12	Grünordnung	21
A.6.13	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	25
A.6.14	Erschließung, Ver- und Entsorgung	30
A.6.15	Flächenbilanz	32
<b>A.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>32</b>
A.7.1	Boden und Wasser	32
A.7.2	Artenschutz	32
A.7.3	Verkehr und Lärm	33
<b><u>B.</u></b>	<b><u>Umweltbericht</u></b>	<b>34</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>34</b>
B.1.1	Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen des Bebauungsplans	34
B.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	34
B.1.3	Topographie	34

B.1.4	Orts- und Landschaftsbild	34
<b>B.2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter</b>	<b>35</b>
B.2.2	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	41
<b>B.3</b>	<b>Prognose des Umweltzustands</b>	<b>42</b>
B.3.1	Bei Durchführung der Planung	42
B.3.2	Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	43
<b>B.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>43</b>
B.4.1	Vermeidung und Verringerung	43
B.4.2	Festlegung des Ausgleichsbedarfes	45
B.4.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	48
<b>B.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>48</b>
<b>B.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>49</b>
B.6.1	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	49
B.6.2	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	49
<b>B.7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>49</b>
<b>C.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>51</b>
<b>D.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>51</b>

## **A. Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

In der Marktgemeinde Schwanstetten besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Baulücken im beplanten Innenbereich sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken.

Zur Ermöglichung einer Bebauung mit Wohngebäuden im zentralwestlichen Bereich der Alten Straße (Höhe Ginsterweg), wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans gewählt, um den bestehenden Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“, der einen Teil des Plangebiets als öffentliche Grün- und Waldfläche festlegt, durch keine weitere Änderung fortzusetzen, sondern als eigenständiges Plangebiet zu betrachten.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, strebt der Bebauungsplan Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“, die Mobilisierung einer Baulandreserve an, die durch eine maßvolle Nachverdichtung geprägt sein soll. Durch die Komplettierung des bestehenden Siedlungsrandes wird das Ziel verfolgt, finanziell erschwingliches Wohnbauland Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Es soll eine organische und nachhaltige Siedlungsentwicklung Schwanstettens ermöglicht werden.

Geplant ist ein Baugebiet, welches durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt sein soll. Das Plangebiet führt die Charakteristiken der baulichen Nutzung der Wohngebiete fort, die entlang der Alten Straße liegen. Geplant ist ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch mit Nutzung des bestehenden Infrastrukturangebots. Des Weiteren wird der bestehende angrenzende Wald den sicherheitstechnischen Notwendigkeiten angepasst.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke sowie zur Gestaltung der Gebäude getroffen, um den aufgelockerten Charakter der angrenzenden Wohngebiete zu wahren sowie heutigen Gestaltungs- und Energieansprüchen gerecht zu werden und im verträglichen Rahmen zu fördern. Geeignete grünordnerische Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

### **A.3 Verfahren**

Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in öffentlicher Sitzung am 27.09.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“ aufzustellen, da dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig ist.

Der Plan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schwanstetten entwickelbar. Dieser wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Alte Straße West“ in der Fassung vom 29.11.2016 hat in der Zeit vom 16.01.2017 bis 15.02.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Alte Straße West“ in der Fassung vom 29.11.2016 hat in der Zeit vom 20.01.2017 bis 17.02.2017 stattgefunden.

## A.4 Ausgangssituation

### A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich vom Ortsteil Schwand, auf Höhe der straßenbegleitenden Waldflächen westlich der Alten Straße, die den südlichen historischen Ortskern und die nördliche neue Ortsmitte, mit seinen unterschiedlichen öffentlichen Einrichtungen und weiteren Siedlungsbereichen, verbindet.

Das Vorhabengebiet liegt südlich des angrenzenden Brombeerweges und wird östlich von der Alten Straße sowie westlich vom Waldgebiet begrenzt, welches sich bis zu den Sportflächen an der Nürnberger Straße und darüber hinweg fortsetzt. Der südwestliche Eckpunkt des Plangebietes liegt in mittelbarer Nähe der Wolfsgrubenstraße, die im angrenzenden Wald als Forstweg fortgeführt wird, der parallel zum Plangebiet verläuft.



**Abb. 1: Lageplan (Kartengrundlage Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung) und Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (orangene Linie); o.M.**

Alle Grundstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum.

### A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Verkehrserschließung und Nutzungen

Die Marktgemeinde Schwanstetten befindet sich im mittelfränkischen Landkreis Roth. Zur gleichnamigen Kreisstadt besteht eine Entfernung von etwa sieben Kilometer in Richtung

Süden. Die kreisfreie Stadt Schwabach liegt ungefähr acht Kilometer in nordwestlicher Richtung und die kreisfreie Stadt Nürnberg ungefähr 16 km nach Norden entfernt.

Östlich quert die Alte Straße mit beidseitigen Bürgersteigen und dem westlich gelegenen Parkplatz für ungefähr 15 längsparkende Autos, das Plangebiet. Weiter westlich, in ungefähr 250 m Entfernung, verläuft die Nürnberger Straße, welche als Kreisstraße RH 1 die angrenzenden Ortschaften in Nord-Süd-Richtung verbindet und über die Bundesstraße 2 zur nördlich verlaufenden Autobahn A6 führt, die in ungefähr 5,5 km Entfernung liegt. Im nördlich gelegenen Ortsteil Leerstetten geht die Kreisstraße RH 2 nach Westen zur Bundesstraße 2 und knüpft somit indirekt ebenfalls an die Autobahn A6 an.

Im nahe liegenden Gemeindezentrum sind die Haltestellen der Buslinien 651 und 677. Die Buslinie 651 verbindet Schwand direkt mit der Nürnberger U-Bahnstation Frankenstraße. Hingegen verkehrt die Buslinie 677 zum Bahnhof Schwabach, wo die Weiterfahrmöglichkeit per Regionalzug zum Hauptbahnhof Nürnberg besteht.

An das Baugebiet „Alte Straße West“ grenzen von Nord über Ost nach Süd ältere und neuere Wohngebiete, die durch eine durchgrünte und lockere ein- bis dreigeschossige Bebauung mit variierender Grundflächenausnutzung geprägt sind.

Auf der Westseite des Plangebiets erstreckt sich Wald, der größtenteils aus Kiefern und vereinzelt Eichen, Ahorn- und Wildkirschbäumen besteht. Dieser Waldbereich ist Teil des Landschaftsschutzgebietes und wird von der Bevölkerung zur Naherholung genutzt.

In Verlängerung zum Ginsterweg steht auf dem Flurstück 209/8 eine Trafostation mit überirdisch laufenden Leitungen nach Osten.

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe zwischen 362 und 360 m über Normalnull und ist nach Süden leicht geneigt. Auf einer Strecke von ungefähr 240 m beträgt das Gefälle durchschnittlich 0,8%.

### A.4.3 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion



Das Plangebiet wird durch seinen hochgewachsenen Kiefernwaldbestand geprägt, der anteilig durch einen vorgelagerten gestuften Gehölzstreifen mit u.a. jüngeren Laubbäumen, bestehend aus Eiche, Ahorn, Wildkirsche etc., als Übergang zur direkt angrenzenden Wohnbebauung im Norden und Süden höhen- und sicherheitstechnisch abgesetzt wird.

Im Norden und Süden ist der Wald ausgelichtet.

Der westliche Teil des Plangebiets (FIS. 198 anteilig) liegt im Randbereich eines Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Abb. 2 Analyse der bestehenden Grün- und Freiraumstruktur

### A.4.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

## A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.5.1 Übergeordnete Planungen

#### A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP sind:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Markt Schwanstetten

**Bebauungsplan Nr. 16 Schwand "Alte Straße West"** mit integriertem Grünordnungsplan  
Erneuter Entwurf i. d. F. vom 24.08.2017

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (Grundsatz).

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (Grundsatz).

#### 1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel).

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (Grundsatz).

#### 1.3.1 Klimaschutz

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (Grundsatz).

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

#### 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Grundsatz).

#### 3.3 Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel).

## 7. Freiraumstruktur

### 7.2 Wasserwirtschaft

#### 7.2.1 Schutz des Wassers

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (Grundsatz).

#### A.5.1.2 Regionalplan „Industrieregion Mittelfranken (7)“

Der zu berücksichtigende Regionalplan „Industrieregion Mittelfranken – Nürnberg“ vom 1. Juli 1988 mit seinen insgesamt 19 verbindlichen Änderungen (Stand: 10. Juli 2017), stellt das Marktgebiet Schwanstetten als Kleinzentrum innerhalb der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen dar.

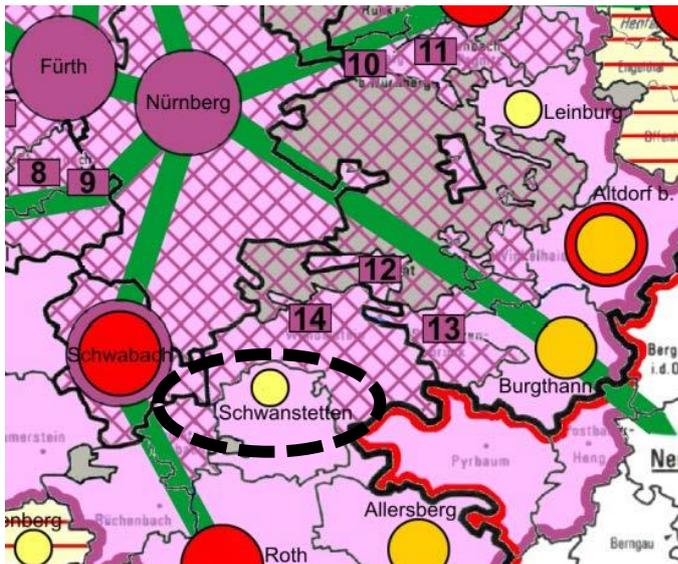


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan „Industrieregion Mittelfranken-Nürnberg“ Karte 1 Raumstruktur (2007)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

#### A I Übergeordnetes Leitbild

- 1 Die herausragende Bedeutung der Industrieregion Mittelfranken (...) soll (...) im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.
- 2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild (...) sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen (...) die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.
- 5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.
- 6 (...) Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.

#### A II Raumstrukturelle Entwicklung

##### 1 Raumstrukturelles Leitbild

Markt Schwanstetten

**Bebauungsplan Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“** mit integriertem Grünordnungsplan  
Erneuter Entwurf i. d. F. vom 24.08.2017

- 1.2 Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden.
- 3 Sozioökonomische Raumgliederung
  - 3.1.5.1 Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte (...) Schwanstetten (...) erhalten und gestärkt werden.
  - 3.1.5.2 Die weitere Siedlungsentwicklung soll sich insbesondere am bestehenden und geplanten schienengebundenen ÖPNV orientieren. Insbesondere in den Gemeinden (...) des Nahbereiches Schwanstetten soll die weitere Siedlungsentwicklung eng mit dem Ausbau des ÖPNV abgestimmt werden.
- A III Zentrale Orte, Siedlungsschwerpunkte und Gemeindefunktionen
  - 2 Entwicklung und Sicherung der Zentralen Orte der Grundversorgung und Siedlungsschwerpunkte
    - 2.1.2 In den Kleinzentren (...) Schwanstetten (...) soll die Arbeitsplatzzentralität gesichert und weiter entwickelt werden.
    - 2.1.3 In den Kleinzentren (...) Schwanstetten (...) soll die Versorgungszentralität durch Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen des Grundbedarfs gesichert werden.
- B I Natur und Landschaft
  - 1 Landschaftliches Leitbild
    - 1.1 Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Wasserwirtschaft sowie der ökologischen Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden.
    - 1.5 Großflächige und bandartige Siedlungsstrukturen sollen durch Trenngrün gegliedert werden.
  - 2 Wasserwirtschaft
    - 2.2.3 Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit (...) und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden.
  - 3 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen
    - 3.1.1 In (...) ortsnahen Bereichen (...) soll die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen – einschließlich wertvoller Baumbestände – sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen angestrebt werden.
- B II Siedlungswesen
  - 1 Siedlungsstruktur
    - 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
    - 1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden.

## B IV Land- und Forstwirtschaft

### 1 Allgemeines

- 1.1 Durch standortgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie abgestimmte Pflegemaßnahmen soll die charakteristische Kulturlandschaft in den einzelnen Teilräumen der Region erhalten, gepflegt und gestaltet werden.

Es ist anzustreben, dass die Land- und Forstwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen (...) Mittelzentren erhalten bleibt.

### 4 Forstwirtschaft

- 4.1 Die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll erhalten werden, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. (Ziel)
- 4.2 Es ist von besonderer Bedeutung, dass die durch Immissionen gefährdete Waldsubstanz (...) erhalten und gestärkt wird. (Grundsatz)

## B V Technische Infrastruktur

### 1 Verkehr

- 1.1.2 Durch die weitere Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen die Erreichbarkeit der zentralen Orte vor allem für den Wirtschaftsverkehr und den öffentlichen Personenverkehr verbessert und die Verkehrssicherheit insbesondere für den Fußgänger- und Radverkehr erhöht werden. Dabei soll den Belangen der Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität verstärkt Rechnung getragen werden.
- 1.1.8 Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel (...) geachtet werden.

### A.5.1.3 Flächennutzungsplan



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (gelbe Strichlinie); o.M.

Die Marktgemeinde Schwanstetten verfügt seit 1992 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher bis heute 12 mal rechtskräftig geändert wurde.

Das Plangebiet ist größtenteils, wie auch die westlich angrenzenden Flächen, als Waldgebiet dargestellt. Einzelne kleine Wohnbauflächen finden sich im Südwesten sowie im zentralen östlichen Randbereich, als Ausläufer der nördlich angrenzenden Wohnbauflächen.

Das Waldgebiet ist im westlichen Bereich des Plangebiets zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Zentralöstlich beginnt eine Elektrohochleitung, die nach Osten über den Ginsterweg hinweg verläuft.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“ kann nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## A.5.2 Rechtlich zu beachtende Rahmenbedingungen

### A.5.2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt anteilig im südwestlichen Randbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“, der 1981 aufgestellt wurde und in diversen Teilbereichen bisher insgesamt zehnmal geändert wurde. Der Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“ beabsichtigt eine Verzahnung der Wohnbereiche mit der umliegenden Wald- und Ackerlandschaft. Es wird eine landschaftspflegerische Festsetzung zur Bannwaldgrenze getroffen. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass gesunde Einzelbäume und schützenswerte Baumgruppen in den Wohngebieten erhalten werden sollen.

Der östliche Teil des Plangebiets „Alte Straße West“ ist, abgesehen von einer klein anteiligen öffentlichen Grünfläche, als Waldgebiet dargestellt.

Die im Norden angrenzende Wohnsiedlung ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und legt eine offene Bauweise mit einer Grundflächenausnutzung von 40 % und einer maximalen Geschoßflächenausnutzung von 50 % fest. Es sind zwei Vollgeschosse mit einem 30 Grad geneigtem Satteldach zulässig.

Die östlich der Alten Straße angrenzenden Siedlungseinheiten sind als Reine Wohngebiete in ebenfalls offener Bauweise und mit zwei möglichen Vollgeschossen festgesetzt. Die Grundflächenausnutzung ist auf 30 % und die Geschoßflächenausnutzung auf maximal 40 % begrenzt. Satteldächer mit einer Neigungswinkelvarietät zwischen 28-35 Grad sind vorgeschrieben



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“ mit Kennzeichnung des Plangebietes (blaue Strichlinie); o.M.

### A.5.3 Naturschutzrecht

Der Eingriffsraum liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. §§ 23-25 und §§ 28-30 BNatSchG und nach europäischem Recht geschützten Gebieten (Ramsar und FFH- und SPA- Gebiete).

Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb", welches den Landschaftsraum im Gebiet des Landkreises Roth schützt. Das nächste geschützte Biotop liegt ungefähr 600 Meter südöstlich entfernt.

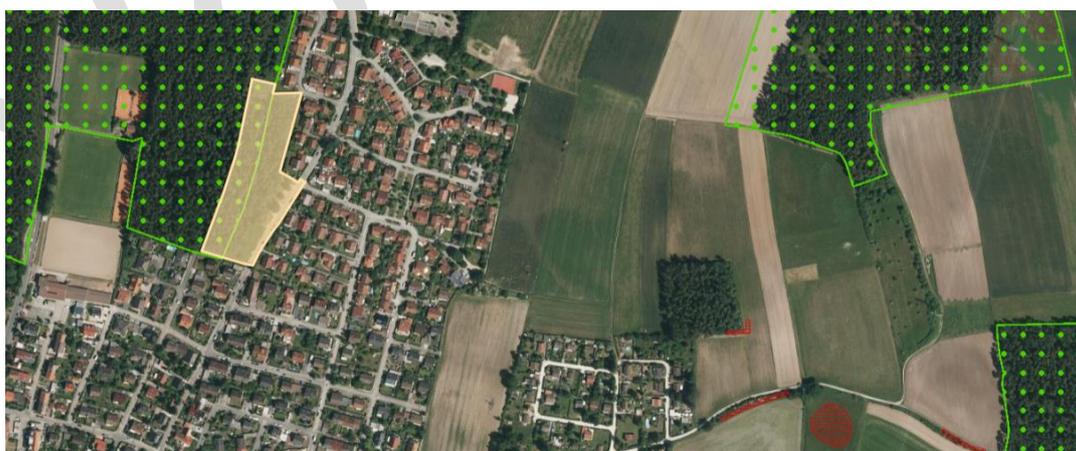


Abb. 6: Luftbild mit Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebietes (grüne Punkte), Biotope (rote Querstreifen) sowie des Plangebiets (orange Markierung) (o.M.)<sup>1</sup> (Quelle: LfU-Online: BayernAtlas, Stand 22.09.2016); o.M.

<sup>1</sup> LfU-Online: BayernAtlas, Stand 22.09.2016

#### **A.5.4 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten sowie wassersensiblen Bereichen.

#### **A.5.5 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind weder Boden- noch Baudenkmäler bekannt.

Das nächste Bodendenkmal befindet sich südöstlich in ungefähr 260 m Entfernung und ist über den nahen Ginsterweg direkt erreichbar. Es handelt sich um eine nicht wiederhergestellte Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. In ungefähr 900 m südlicher Entfernung befinden sich im historischen Ortskern von Schwand im Bereich der Evangelisch - Lutherischen Pfarrkirche mittelalterliche und neuzeitliche Befunde.

Der historische Ortskern zeichnet sich zudem durch mehrere Baudenkmäler aus.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG 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.6 Planinhalt**

#### **A.6.1 Planungsziele**

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“ dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- Aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Baukörpern
- Festlegung einer Baumfallgrenze mit Festlegungen zum Aufbau des neu entstehenden Waldsaums
- Errichtung einer Versickerungsfläche
- Durchfahrtsmöglichkeit für forstwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sowie Radfahrer und Spaziergänger in den westlich angrenzenden Wald

#### **A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“ umfasst mit einer Fläche von ungefähr 1,55 ha die Grundstücke Flst.-Nr. 199, 209/1, 209/8, 209/12, 322/37 sowie anteilig 198, 322/57 und 322/163 jeweils der Gemarkung Schwand.

Markt Schwanstetten

**Bebauungsplan Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“** mit integriertem Grünordnungsplan  
Erneuter Entwurf i. d. F. vom 24.08.2017

Der Geltungsbereich entspricht einer geordneten organischen Weiterentwicklung des Orts- teils.

### **A.6.3 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB**

Entsprechend des geplanten Charakters des Baugebietes, der maßgeblich durch Wohnnut- zung geprägt sein soll, werden Allgemeine Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beher- bergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt, da die hiermit ver- bundenen zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehre dem geplanten Charakter eines maßgeblich durch Wohnen geprägten Baugebietes entgegenstehen würden.

### **A.6.4 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 30 vom 100 (GRZ 0,3) festgesetzt. Hiermit soll eine angemessene bodenschonende bauliche Dichte ermöglicht werden, die sich an jener des östlich der Alten Straße gelegenen Siedlungsgebietes orientiert. Für kleinere Bau- grundstücke ist ein angemessenes Nutzungsmaß möglich.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, offene und überdachte Stellplätze mit den jeweiligen Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sin- ne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Um eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung si- cher zu stellen, werden für die Hauptbaukörper Höhenbeschränkungen festgesetzt. Bezo- gen auf den Bezugspunkt darf die maximale Firsthöhe (FH) von Hauptbaukörpern eine Hö- he von 9,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten. Untergeordnete Bau- teile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig. Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt traufseitig für Hauptbaukörper eine Höhe von 4,90 m, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dach- haut.

### **A.6.5 Bauweise, Überbaubare Flächen**

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem umliegenden Bestandscharakter. Für das ge- samte Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Die Baugrenzen dürfen für die Errichtung von Balkonen, Terrassen und Wintergärten um maximal 1,5 m überschritten werden.

Um eine angemessene Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Allge- meinen Wohngebiete auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei ist jedoch zwischen Garagen, Stellplätzen und nebenanlagen und der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestab-

stand von 0,5 m einzuhalten. Vor Zufahrten zu Garagen ist gemäß Stellplatzsatzung ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

#### **A.6.6 Grundstücksgrößen und Wohneinheiten**

Gemäß der lokalen Bestandssituation und zur maßvollen nachverdichtenden Abrundung der Bebauung an der Alten Straße und dem Brombeerweg werden Mindestbaugrundstücksgrößen und zulässige Wohneinheiten für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mit einer Wohneinheit mindestens 500,0 m<sup>2</sup> und mit zwei Wohneinheiten mindestens 600,0 m<sup>2</sup> umfassen.

Für eine Doppelhaushälfte ist die Mindestbaugrundstücksgröße auf 350,0 m<sup>2</sup> festgesetzt. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Grundstücksteilungen sind genehmigungsfrei. Es dürfen jedoch keine Zustände entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

#### **A.6.7 Stellplätze und Nebenanlagen**

Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten in der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Fassung zu beachten.

Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Stellplätze in Form von Garagen sowie überdachten und offenen Stellplätzen bei paralleler Anordnung einen lotrechten Mindestabstand von 0,5 m zur straßenseitigen Grundstücksbegrenzungslinie einhalten. Vor Zufahrten zu Garagen ist gemäß Stellplatzsatzung ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

#### **A.6.8 Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Durch die Lage der Baugrundstücke in der unmittelbaren Nähe zu als Wald genutzten Flächen können forstwirtschaftliche Emissionen entstehen. Die Erwerber, Besitzer, Nutzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben diese ortsspezifischen forstwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden forstwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

#### **A.6.9 Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Zur Gewährleistung der Fortsetzung des homogenen Ortsbilds, werden dezidierte Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen.

##### **A.6.9.1 Dächer**

Um sich in das lokale Erscheinungsbild zu integrieren, werden für Hauptgebäude ausschließlich spiegelsymmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 51° Grad bezogen auf die Horizontale festgesetzt. Bei quadratischen Grundrissen sind ausnahmsweise auch Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 25° zugelassen.

Der Dachüberstand darf, ausgenommen der Terrassen- und Loggiaüberdachung, an der Traufe höchstens 0,5 m und am Ortgang maximal 0,3 m betragen.

Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.

Im Baugebiet sind Dacheindeckungen für Hauptgebäude aus roten, braunen und anthrazitfarbenen unglasierten Dachsteinen zulässig. Auf allen Dächern sind anstelle von Dacheindeckungen auch extensiv begrünte Dächer zugelassen. Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangsüberdachun-

gen) können hiervon abweichend auch mit anderen Dacheindeckungen, Dachneigungen und Dachformen ausgebildet werden.

Garagen und Nebenbaukörper sind in Form, Neigung und Deckungsmaterial dem Hauptbaukörper anzupassen. Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können alternativ als Flachdach (Dachneigung max. 5 Grad zur Waagrechten) ausgebildet werden.

### A.6.9.2 Dachaufbauten

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache werden für Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen.

Dachaufbauten in Form von rechtwinklig stehenden Gauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln sind untergeordnete Elemente des Hauptdaches und müssen in Ausbildung und Proportion auf die Art und Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Die summierte Breite von Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge (an der Traufe gemessen) betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° Grad zulässig. Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zugelassen. Aneinandergebaute Gebäude sind dabei wie ein Gebäude zu behandeln.

Der Abstand von Gauben und Dacheinschnitten zum Giebel muss mindestens 1,5 m betragen. Der lichte Abstand zwischen zwei Gaubenwangen muss mindestens 0,8 m betragen. Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Maximalbreite von 2,5 m nicht überschreiten.

Die maximale Wandhöhe einer Gaube beträgt 1,8 m bezogen auf den unteren Schnittpunkt der Gaube mit dem Hauptdach. Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First beträgt 1,0 m der Dachschräge. Die Gaubenaußenwand ist mindestens 0,5 m waagrecht hinter die Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

Gegenläufige Dachneigungen der Dachaufbauten zum Hauptdach sowie geschlossene Gaubenteile zur Traufseite des Hauptdachs sind unzulässig.

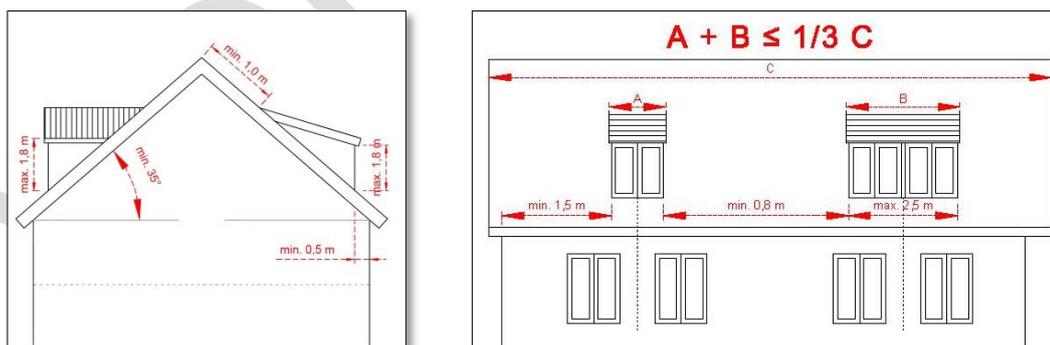


Abb. 7: Darstellung der Dachgaubenparameter

### A.6.9.3 Regenerative Energieerzeugungsanlagen

Zur Unterstützung der Gewinnung regenerativer Energien sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Um eine gestalterisch abgestimmte und zurückhaltende Anbringung zu sichern, sind Module für Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 6 Grad zu-

gelassen und müssen dachparallel ohne Aufständerung errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

Eine Integration der Solar- und Photovoltaikanlagen in die Außenwandflächen sowie gebäudeunabhängige Energieerzeugungsanlagen sind unzulässig.

#### **A.6.9.4 Außenwände**

Um das ortstypische Erscheinungsbild der Gebäude zu bewahren, sind Außenwände als glatt und homogen verputzte Fassaden zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen sowie regionaltypischer Sandstein.

Für Fassadenhauptanstriche sind nur Weißtöne oder helle Farbtöne mit Hellbezugswerten größer als 60 („Pastelltöne“) zulässig. Farben mit einem Hellbezugswert von weniger als 60 sind ausschließlich an untergeordneten Fassadenteilen (z.B. Fasche, Sockel) zulässig. Metallflächen an Fassaden sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder nicht spiegelnder Ausführung zulässig.

#### **A.6.9.5 Fenster**

Die Verwendung von Glasbausteinen sowie gewölbtem oder farbigen Glas ist unzulässig.

#### **A.6.9.6 Einfriedungen**

Um das bestehende Ortsbild mit Blick auf Gebäude und Gärten fortzuführen, sind straßenseitig die baulichen Einfriedungen als offene Einfriedungen (Zäune) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über der angrenzenden Verkehrsflächenoberfläche auszuführen.

Mauern aus Pflanztrögen, Betonformsteinen und Gabionen sowie Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig. Außerdem ist die Verwendung von Stachel- oder Maschendraht sowie Flechtsichtschutz untersagt.

Die Errichtung von Zaunsockeln ist untersagt. Zwischen der Unterkante der Einfriedungen und der Geländeoberfläche muss ein lichter Raum von mindestens 0,1 m freigehalten werden, um eine ausreichende ökologische Durchlässigkeit zu gewährleisten.

#### **A.6.9.7 Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind mit einheitlichen Dachneigungen und -eindeckungen, Wand- und Firsthöhen sowie gleichen Fenster- und Fassadenmaterialien für die geschlossenen Anteile der Außenwände auszubilden.

#### **A.6.9.8 Gestaltung von Abfallstellplätzen**

Private bewegliche Müllsammelbehälter sind so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie sind in Gebäude oder in anderen Umhausungen zu integrieren oder dicht zu bepflanzen.

Am jeweiligen Abholtag sind die Müllsammelbehälter zu den im Plangebiet festgesetzten Flächen für die Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abfallsammelplatz zu bringen. Die Nutzung der Abfallsammelplätze ist für die Grundstücksbesitzer der nicht an der „Alten Straße“ liegenden Grundstücke verpflichtend, da eine Befahrung der Stichstraßen im Plangebiet durch das Abfallunternehmen nicht möglich ist.

#### **A.6.10 Auffüllungen und Abgrabungen**

Um die geplante Grundstücksentwässerung über die Versickerungsflächen im Westen des Plangebietes zu ermöglichen, wird die Topographie der südlichen Grundstücke leicht modelliert. Die geplante Höhenlage ist im Bebauungsplan als hinweisliche Darstellung aufgezeigt. Die Modellierung dient dazu, das natürliche Geländegefälle umzukehren um anfallendes Niederschlagswasser in Richtung der Versickerungsbecken zu leiten.

Um die lokale Topographie bestmöglich zu erhalten, sind Auffüllungen und Abgrabungen in einem Umfang von +/- 0,50 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, zulässig.

Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünten Stützmauern auszubilden.

Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,5 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, dass die Geländebeziehungen zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Die Höhen- und Geländebeziehungen sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

#### **A.6.11 Wasserhaushalt**

Der Anteil versiegelter Fläche ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Versiegelte Flächen auf den Baugrundstücken sowie die als besondere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzten Flächen sind versickerungsfähig auszubilden. Auf den Baugrundstücken können beispielsweise Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen verwendet werden.

Für die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücken ist in der angrenzenden, für Wald festgesetzten Fläche eine zur Versickerung dienende Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern beziehungsweise in die Versickerungsfläche abzuführen. Baugrundstücke ohne Anschluss an die Versickerungsfläche sind mit Retentionszisternen mit einem Notüberlauf  $Q_{DR} = 2 \text{ l/s}$  an den Kanal auszustatten. Eine Entwässerung des auf Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Beim Bau von Zisternen und Grauwasseranlagen besteht Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Bei Fehlen der vorgenannten Voraussetzungen ist für die Versickerung der Oberflächenwassers eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 BayWG erforderlich.

Diese Versickerungsflächen und –gräben sind so anzulegen, dass möglichst wenige Gehölze im Umfeld des Grabenverlaufs und des Beckens beeinträchtigt werden.

Der Bau der Versickerungsfläche im Nahbereich von als zu erhaltend festgesetzten Bäumen ist von einem Baumsachverständigen zu überwachen.

Während der Bauphase ist das Grundwasser durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

## **A.6.12 Grünordnung**

### **A.6.12.1 Pflanzmaßnahmen**

Das Orts- oder Landschaftsbild wird durch Naturerscheinungen belebt, die den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Um das Ortsbild der Bestandsbebauung fortzusetzen und das neue Siedlungsgebiet zu integrieren sowie aufzuwerten werden für das Allgemeine Wohngebiet folgenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und/oder nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen sind:

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß Artenliste A) und mindestens drei mehrtriebige Sträucher gemäß Artenliste B) der Begründung (vgl. Kap. A.6.9.4) zu pflanzen. Die Baumscheiben im Kronenbereich dürfen eine Mindestgröße von 6,0 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und es ist ein Wurzelraum von mindestens 12,0 m<sup>3</sup> vorzusehen. Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern. Die Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen auf den Grundstücken ist unzulässig.

Zusätzlich ist für jedes Baugrundstück je angefangener sechs oberirdischer Stellplätze ein heimischer Obst- oder Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse gemäß Artenliste A) der Begründung in unmittelbar angrenzender Nähe zum Stellplatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Westen des Plangebietes ist eine Baumfallgrenze in einem Abstand von 25,0 m parallel zur Westgrenze der Allgemeinen Wohngebiete zum Schutz von Leben und Gesundheit von Personen einzuhalten. Innerhalb dieser festgesetzten Waldfläche wird die bestehende Waldvegetation umgebaut. Der ursprüngliche Baumbestand wird zurückgenommen und es erfolgt die Pflanzung eines stufig aufgebauten, buchtigen Waldrandes. Die als Flächen für Wald festgesetzten Flächen außerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind hierzu mit Bäumen der II. Wuchsklasse und Sträuchern gemäß der Artenliste in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Die Anordnung der Gehölze ist so zu gestalten, dass ein fließender Übergang zu den westlich gelegenen Hochwaldbeständen gegeben ist. Die innerhalb der Waldfläche angepflanzten Gehölze sind während der Baumaßnahmen im Umfeld durch eine Absperrung und im Anschluss durch einen Wildschutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Einzelne laut Planzeichnung festgelegte Bäume sind zu erhalten.

Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, die sich innerhalb der Flächen für Wald befinden, ist eine flächendeckende Anpflanzung von Gehölzen nicht möglich, da dies die Funktionsfähigkeit der Versickerungsflächen beeinträchtigen würde. Es ist jedoch ohnehin eine buchtige Gestaltung des Waldrandes vorgesehen, sodass sich die durch die Versickerungsflächen entstehenden Freiflächen in das Erscheinungsbild integrieren.

Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind mit flachen Böschungen anzulegen und durch Einbringung eines autochthonen, standortgerechten Saatgutes und anschließende extensive Pflege naturnah zu entwickeln. Die Pflanzung einzelner Sträucher ist im oberen Bö-

Markt Schwanstetten

schungsbereich zulässig. Unterhaltungsbedingte Maßnahmen (Grabenräumung) sind auf das technisch/ wasserwirtschaftlich unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen sind so anzulegen, dass die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Der Bau der Fläche ist im Nahbereich der als zu erhaltend festgesetzten Bäume von einem Baumfachverständigen zu überwachen.

Überdachte Stellplätze sind mit einem Rankgerüst herzustellen, das dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste C) der Begründung (vgl. Kap. 0) zu begrünen ist.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind autochtone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen. Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen vorzusehen.

Für Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Sofern im Näherungsbereich zu bestehenden Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind die hierdurch entstehenden Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzung zu übernehmen.

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

Gemäß § 39 BNatSchG dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar geschnitten bzw. gerodet werden.

#### **A.6.12.2 Erhalt von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind folgendermaßen vor Beeinträchtigungen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen sind feste, mindestens 2,0 m hohe Baumschutzzäune mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld der Bäume ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.

- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

Im südlichen Bereich des Waldgebietes ist eine hundertjährige Eiche (ungefährer Stammumfang 245 cm) als zu erhaltend festgesetzt. Da durch die Auslichtungsarbeiten die Schutzfunktion von den umliegenden Bäumen verloren geht, muss der zu erhaltende Einzelbaum an den Hauptästen und am Stamm gegen Rindenbrand geschützt werden. Nach der Freistellung ist bei den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen ein fachgerechter Schnitt vorzusehen.

#### **A.6.12.3 Vermeidungsmaßnahmen**

Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen, um die Tötungen oder Verletzungen von Tieren und die Störung von Brutvögeln, Wochenstuben der Fledermäuse sowie Brutnestern der Haselmäuse zu vermeiden.

Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes der Waldvögel (z.B. Rotkehlchen, Buchfink, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke) sollten auf der neu entstehenden Waldfläche im Planungsgebiet sowie in den Waldbereichen im Umfeld vier artgerechte Nistkästen fachgerecht angebracht werden.

#### **A.6.12.4 Artenliste**

Folgende Gehölze sowie Pflanzen sind auf den jeweiligen Grundstücken mögliche Anpflanzungsoptionen:

##### **A) Baumarten**

###### *I. Wuchsklasse*

*(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)*

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

###### *II. Wuchsklasse*

*(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)*

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche

Malus silvestris  
Populus tremula  
Prunus avium  
Prunus mahaleb  
Pyrus pyraeaster  
Salix alba  
Salix caprea  
Salix fragilis  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
Sorbus domestica  
Sorbus torminalis

Apfelbaum  
Zitterpappel  
Vogelkirsche  
Felsenkirsche  
Holzbirne  
Silberweide  
Salweide  
Knackweide  
Echte Mehlbeere  
Eberesche  
Speierling  
Elsbeere

## B) Straucharten

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Amelanchier ovalis  
Beberis vulgaris  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Cytisus scoparius  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus domestica insititia  
Prunus spinosa  
Rhamnus catharticus  
Rhamnus frangula  
Ribes nigrum  
Ribes uva-crispa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Salix aurita  
Salix cinerea  
Salix purpurea  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Felsenbirne  
Sauerdorn  
Bluthartriegel  
Haselnuss  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Ginster  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Haferschlehe  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Faulbaum  
Schwarze Johannisbeere  
Wilde Stachelbeere  
Feldrose  
Hundsrose  
Weinrose  
Brombeere  
Himbeere  
Öhrchenweide  
Grauweide  
Purpurweide  
Korbweide  
Schwarzer Holunder  
Roter Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball

## C) Kletter- und Schlingpflanzen

*Selbstklimmend*

Hydrangea petiolaris  
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“

Kletterhortensie  
Wilder Wein

Parthenocissus Quinquefolia „Veitchii“

Wilder Wein

*Rankhilfe erforderlich*

Aristolochia macrophylla  
Clematis vitalba  
Hedera helix  
Humulus lupulus  
Lonicera periclymenum  
Polygonum aubertii  
Rosa in Sorten  
Wisteria sinensis  
Vitis coignetia  
Vitis vinifera

Pfeifenwinde  
Waldrebe  
Efeu  
Hopfen  
Wald- Geißblatt  
Knöterich  
Kletterrosen  
Blauregen  
Rostrote Rebe  
Wilde Rebe

**A.6.13 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt (siehe Kap. B.4.2). Um den Eingriff durch die Planung auszugleichen, ist eine Gesamtfläche von etwa 7.383 m<sup>2</sup> erforderlich. Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Hierzu werden die Grundstücke Flst.-Nr. 269/0 (Teilfläche), Gemarkung Schwand und Flst.-Nr. 882/0 (Teilfläche), Gemarkung Leerstetten herangezogen.

*Ausgleichsfläche 1: Flurstück Nr. 269 (Teilfläche), Gemarkung Schwand*

Die Fläche befindet sich östlich der Siedlungsbereiche von Schwand, nördlich des Hembachs sowie südlich angrenzend an den Unteren Lohweg. Das Flurstück Nr. 269 weist eine Flächengröße von 11.131 m<sup>2</sup> auf. Für die Kompensationsmaßnahmen und die Ersatzaufforstungen wird der nördliche Teilbereich mit einer Flächengröße von 6.177 m<sup>2</sup> genutzt.



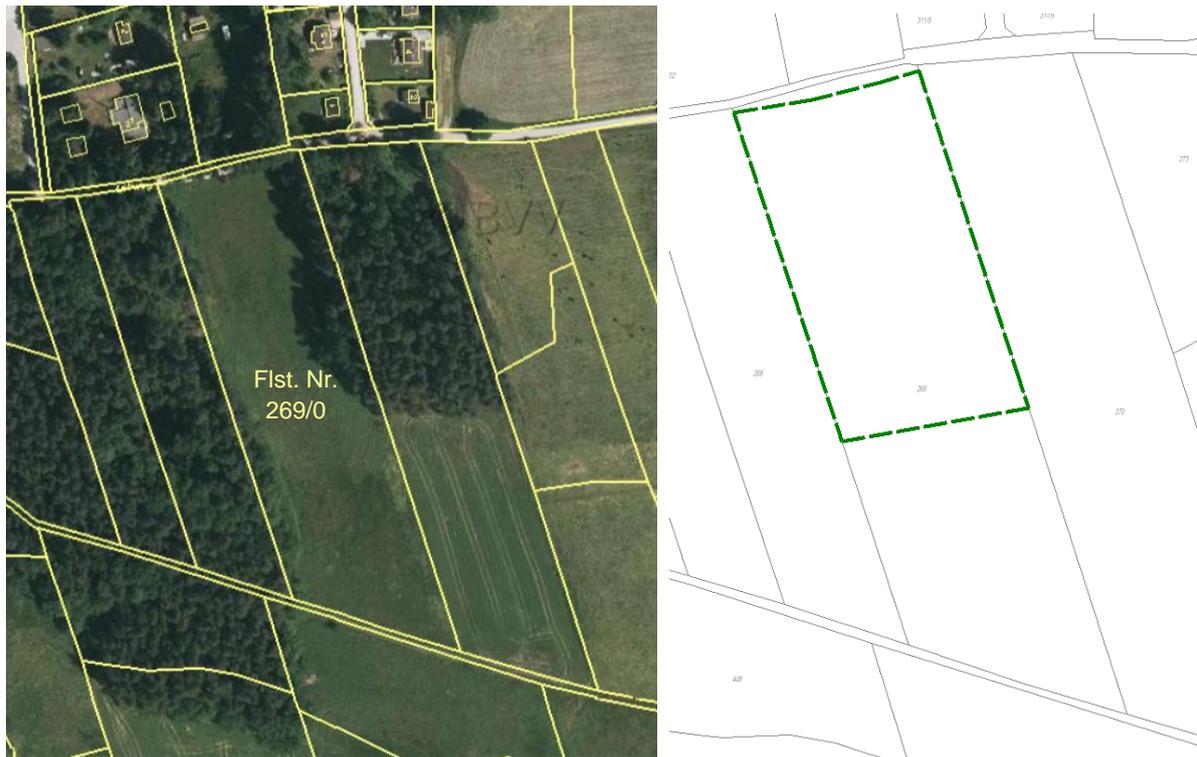
**Abbildung 8: Übersicht mit Lage der Ausgleichsfläche (rotes Kreuz); o. M.**

Die Ausgleichsfläche wird derzeit mäßig intensiv als Grünland genutzt.

Im Süden der Fläche hat sich ein Teilbereich als Feuchtwiese entwickelt. Im Südosten verläuft entlang der Flurstücksgrenze ein Graben.

Nördlich grenzt der Untere Lohweg an die Grünlandbereiche an. Daran schließen sich Siedlungsbereiche an. Westlich befinden sich Waldbereiche. Das östlich angrenzende Flurstück wird zum Teil als Wald und zum Teil als Grünland genutzt.

Auf dem Flurstück befinden sich keine nach den §§ 23-29 geschützten Gebiete und keine amtlich kartierten Biotope. Die erwähnte Feuchtwiese stellt jedoch ein geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG dar. Weiterhin sind auf dem Flurstück oder unmittelbar angrenzend keine Vogelschutz- oder FFH Gebiete vorhanden.



**Abbildung 9: Luftbild mit Parzellengrenzen, o. M.**

Als Entwicklungsziel ist ein standortgerechter, naturnah strukturierter Laubmischwald vorgesehen.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

#### **Anpflanzung:**

- im Bereich der Ausgleichsfläche (siehe Abbildung, nördlicher Teilbereich des Flurstücks Nr. 269) sind Pflanzungen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen gemäß der Artenliste der Begründung vorzunehmen
- im Norden ist als Abschirmung zur Bebauung eine heckenartige Struktur mit überwiegend dornentragenden Gehölzen zu entwickeln (insb. Schlehe, Weißdorn);
- über die restliche Fläche verteilt sind Gehölze in unterschiedlich großen Gruppen, mit wechselnder Dichte und ohne starres Pflanzschema anzupflanzen, so dass insgesamt etwa 75 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden
- die übrigen, nicht gehölzbeplanten Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen
- der neue Gehölzbestand ist durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss durch Wild zu schützen
- eine innere Erschließung durch Wege oder Rückegassen ist nicht zulässig

#### **Pflege:**

- ggf. aufkommende standortfremde Bäume und invasive Neophyten sind jedoch zu entfernen
- in den Waldrandbereichen sind langfristig naturnah aufgebaute, buchtige Waldmäntel mit Baum-, Strauch- und Krautschicht zu fördern

Die zukünftige ökologische Zweckbindung ist bei der Bewirtschaftung zu beachten. Das Maß der forstwirtschaftlichen Nutzung ist daher zwingend mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsfläche 2: Flurstück Nr. 882 (Teilfläche), Gemarkung Leerstetten

Das Grundstück befindet sich östlich von Schwand, südlich der Siedlungsbereiche von Furth und südlich benachbart des Hembachs. Es weist eine Flächengröße von 3.640 m<sup>2</sup> auf, die zu großen Teilen (3.370 m<sup>2</sup>) für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen genutzt werden kann.



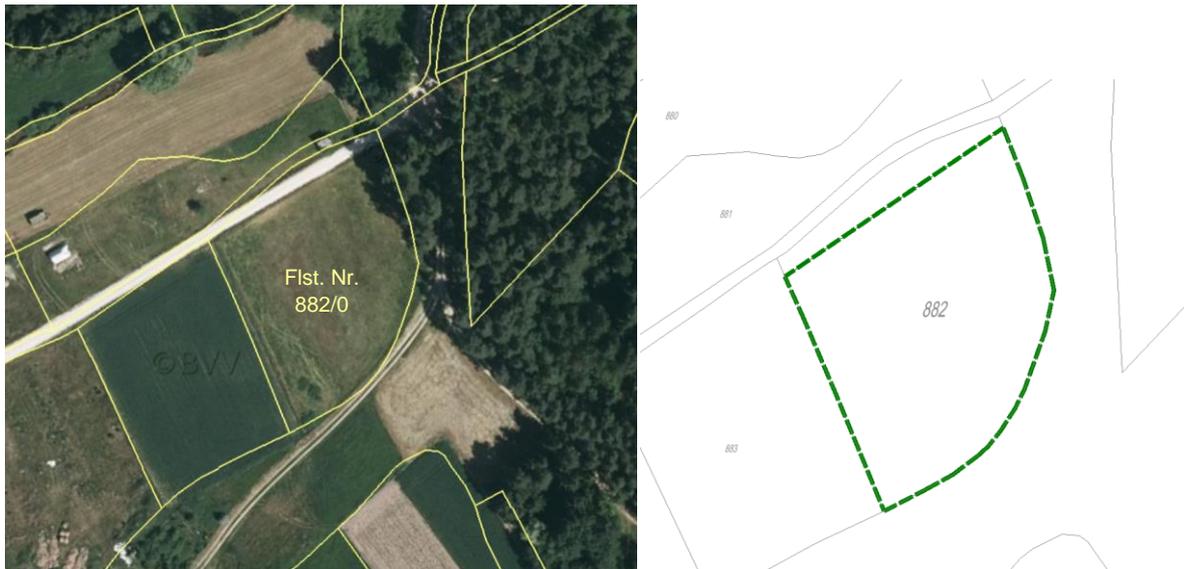
**Abbildung 109: Übersicht mit Lage der Ausgleichsfläche (rotes Kreuz); o. M.**

Die Ausgleichsfläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt.

Östlich grenzt stark anthropogen beeinträchtigte Waldvegetation an das Flurstück an. In dem kleinen Waldbereich werden derzeit Gartenabfälle abgelagert. Die jenseits des durch einen Wirtschaftsweg abgetrennten und vorgelagerten Waldstücks befindlichen Waldflächen gehören zum Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (DE6533471.03).

Südlich grenzt ein Wirtschaftsweg an das Flurstück an. Im Norden, innerhalb des Flurstücks, befindet sich ebenfalls ein Wirtschaftsweg. Jenseits der Wirtschaftswege befinden sich Flächen, die als Grünland genutzt werden. Westlich befindet sich eine Ackerfläche.

Die Fläche befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zum „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost)" (LSG-00428.01).



**Abbildung 11:** Luftbild mit Parzellengrenzen (li.), für die Ausgleichsmaßnahmen genutzter Teilbereich des Flurstücks (grüne Strichellinie) (re.); o. M.

(Quelle: LfU Online, BayernAtlas, Stand 04.05.2017)

Als Entwicklungsziel ist ein standortgerechter, naturnaher Laubmischwald mit einem buchtigen, stufig aufgebauten Waldmantel vorgesehen.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

#### **Anpflanzung:**

- Ausdehnung des bestehenden Hochwaldes im Osten auf einer Tiefe von etwa 10 m durch mehrreihige Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung (vorwiegend Stiel-Eiche)
- vorgelagert überwiegende Ausgestaltung der Fläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
- in den Randbereichen Entwicklung eines dem Strauchmantel vorgelagerten mageren und blütenreichen Krautsaumes; zur Schaffung magerer Standortverhältnisse sollte hier vorab ein Oberbodenabtrag erfolgen
- für die Anpflanzungen sind Gehölze der Artenliste in der Begründung, Kap. 6.12.4, zu verwenden
- die Wahl der Gehölzarten ist auf den Standort abzustimmen

#### **Pflege:**

- Erhalt der Mehrstufigkeit durch gezielte Entnahme von Bäumen im Bereich der Strauch- und Krautstufe
- bei ausgefallenen Pflanzen ist eine Nachpflanzung von Gehölzen in Lücken mit einem Durchmesser von mehr als 10 m vorzunehmen
- wenn eine Überwachsung der gepflanzten Gehölze droht, beispielsweise durch starke Vergrasung oder flächige Verunkrautung, z.B. mit Brombeere, ist die Konkurrenzvegetation zu beseitigen mit Hilfe von Sichel, Sense oder Freischneidegerät
- im Bereich des Krautsaums ist alle 2 Jahre eine Herbstmahd mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen

Die ökologische Zweckbindung ist bei der Bewirtschaftung zu beachten. Das Maß der forstwirtschaftlichen Nutzung ist daher zwingend mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden. Pflegeanpassungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **A.6.14 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### **A.6.14.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Haupterschließung des Plangebietes ist über die vorhandene (unmittelbar östlich querende) Alte Straße gesichert. Diese ist entsprechend ausgebaut und in der Lage, das durch die Umsetzung der Planung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Zusätzlich werden nach Westen die öffentlichen Wegeverbindungen, durch das neu entstehende Wohngebiet hindurch, gewährleistet. Es wird u.a. sichergestellt, dass für die forstwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge die Anbindung zum angrenzenden Waldgebiet bestehen bleibt. Im Norden wird der Waldweg in Verlängerung des Brombeerwegs als öffentliche Stichstraße fortgeführt. In versetzter Westverlängerung des Ginsterweges wird der bestehende Waldpfad als öffentliche Straßenverkehrsfläche bis zu Beginn des rückversetzten Waldes und anschließend als Wirtschaftsweg ausgebaut.

Die bestehenden Parkmöglichkeiten des ruhenden Verkehrs entlang der Alten Straße werden von ehemals 15 möglichen parkenden Autos auf zukünftig 9 diminuiert.

Da es für Müllfahrzeuge nicht möglich ist, die neu entstehenden Stichstraßen verkehrssicher zu befahren, besteht die Notwendigkeit, dass die Müllbehälter der rückwärtigen Parzelle zum jeweiligen Leerungstermin an die in der Planzeichnung dargestellten Abfallsammelstellen gebracht werden.

In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

##### **A.6.14.2 Sichtdreieck**

Im Einmündungsbereich der neu zu schaffenden Straßenverkehrsfläche (auf Höhe des Ginsterwegs) wird entsprechend der RAS 06 ein Sichtdreieck mit einer Anfahrtsicht von drei Metern und einer Schenkellänge von jeweils 30 m parallel zur Straße festgesetzt, um eine ausreichende Übersichtlichkeit beim Einbiegen in die Alte Straße zu gewährleisten. Das Sichtdreieck ist von Anpflanzungen, Zäunen und anderweitigen Objekten mit einer Höhe von mehr als 1,0 m freizuhalten.

##### **A.6.14.3 Öffentliche Kinderspielflächen**

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist mit ausreichend öffentlichen Kinderspielplätzen ausgestattet. In ca. 250 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Richtung ein Spielplatz am Köhlerweg. In ca. 220 m Entfernung vom Plangebiet findet sich des Weiteren in östlicher Richtung im Ginsterweg ein Kinderspielplatz.

#### **A.6.14.4 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken ist und Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind. Das von Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser, die nicht auf dem eigenen Grundstück vorgenommen werden kann, erfolgt durch Einleitung in die Versickerungsflächen innerhalb der als Flächen für Wald festgesetzten Flächen. Baugrundstücke ohne Anschluss an die Versickerungsfläche sind mit Retentionszisternen mit einem Notüberlauf QDR = 2 l/s an den Kanal auszustatten. Eine Entwässerung des auf Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

#### **A.6.14.5 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die örtliche Wasserversorgung durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe angeschlossen.

#### **A.6.14.6 Gasversorgung**

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger.

#### **A.6.14.7 Telekommunikation**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind im Versorgungstreifen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

Der Bestand und Betrieb von bestehenden Telekommunikationsanlagen muss gewährleistet sein.

## A.6.15 Flächenbilanz

Folgende Flächenanteile liegen dem Bebauungsplan zu Grunde:

Tabelle 1: Flächenanteile des Planungsgebietes

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteilige Fläche
Allgemeines Wohngebiet	7.098	45 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.437	16 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	151	1 %
Waldfläche	5.659	37 %
Flächen für Ver-/Entsorgungsanlagen	98	0,6 %
Öffentliche Grünfläche	53	0,4 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.497</b>	<b>100 %</b>
Ausgleichsfläche 1	5.857	
Ausgleichsfläche 2	3.370	
<b>Gesamtfläche mit Ausgleichsflächen</b>	<b>24.724</b>	

## A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Bebauung von bisher forstwirtschaftlich genutzten Flächen, ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

### A.7.1 Boden und Wasser

Durch die Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Infolgedessen entsteht ein Verlust von Bodenfunktionen und einer Veränderung des Wasserhaushaltes. Diese Auswirkungen sind in Kapitel B Umweltbericht ausführlich dargestellt und im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung ausgeglichen.

### A.7.2 Artenschutz

Im Rahmen einer Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde geprüft, inwieweit durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt sein können. Gemäß dem durch die ökologisch-faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA) ausgearbeiteten Gutachten vom 13.03.2017 werden durch den Bebauungsplan weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt. Ei-

ne ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

### **A.7.3 Verkehr und Lärm**

Infolge der Bebauung des Plangebietes kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen auf den Verkehr können jedoch aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der guten verkehrlichen Anbindung als geringfügig eingestuft werden.

Westlich des Plangebiets befinden sich in ca. 150 m Entfernung die Sportanlagen des 1. FC Schwand e.V. Um negative immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf das geplante Baugebiet ausschließen zu können, wurde eine gutachterliche Stellungnahme beauftragt.

Aus der gutachterlichen Stellungnahme (Messing + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH) geht hervor, dass in den Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr (sonn- und feiertags) und von 20 bis 22 Uhr werktags auch bei jeweils angenommener maximaler Summen- / Geräuscheinwirkung aller möglichen Schallquellen auf dem Sportgelände des nach der 18. BImSchV heranzuziehenden  $IRW_{Rz}$  von 50dB(A) in der Ruhezeit innerhalb der geplanten Wohnbauflächen und den jeweiligen Freiflächen im Erdgeschoss nicht überschritten wird. Im Hinblick auf die vom Gesetzgeber vorgesehene Anhebung des IRW von 50 auf 55 dB(A) in den Ruhezeiten liegt künftig darüber hinaus ein weiterer Sicherheitspuffer vor.

In den Tagzeiten außerhalb der Ruhezeiten an Werktagen und am Wochenende ist auch bei Annahme einer intensiven, auf der sicheren Seite liegenden, Nutzung der Sportanlage die Einhaltung bzw. sogar eine deutliche Unterschreitung des heranzuziehenden  $IRW_{tags}$  von 55 dB(A) innerhalb der geplanten Wohnbaufläche zu erwarten.

Die durchweg positiven Prognosewerte resultieren zum einen aus dem doch ausreichenden Schutzabstand der einzelnen Sportflächen gegenüber dem neuen Plangebiet und zum anderen auch aus der zu erwartenden zusätzlichen Bewuchsdämpfung des auf dem Ausbreitungsweges liegenden Waldstücks.

Aufgrund der vorliegenden Entfernungen (Sportplätze > 130 m bzw. 160 m und Tennis > 150 m) werden weiter auch die Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen am Tage an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschritten. Auf einen detaillierten rechnerischen Nachweis wurde daher verzichtet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für die Aufstellung des Bebauungsplans keine besonderen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz getroffen werden müssen. Die Sportanlage des FC Schwand kann derzeit und auch künftig weiter uneingeschränkt genutzt werden.

## **B. Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

#### **B.1.1 Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen des Bebauungsplans**

Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnraum. Um den Wohnbaulandbedarf zu decken, wurde der Bebauungsplan Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“ aufgestellt. Der amtliche Flächennutzungsplan des Marktes Schwanstetten weist derzeit den zur Überbauung anstehenden Bereich als Waldfläche aus.

Das zur Überplanung anstehende Gebiet wird gegenwärtig als Forst genutzt und befindet sich im Ortsteil Schwand. Das Plangebiet liegt östlich der Sportanlage des FC Schwand, unmittelbar an der Alten Straße.

#### **B.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

##### **B.1.2.1 Fachgesetze**

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind das Baugesetzbuch mit seinen Bestimmungen zur Umweltprüfung und die Bestimmungen zum Schutze der Umwelt maßgeblich. Insbesondere ist für das anstehende Bauleitplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Weiterhin sind für die Bauleitplanung Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die TA Lärm wesentlich.

Aus stadtplanerischer Sicht gelten die Vorgaben des Denkmalschutzes (Bau- und Bodendenkmale), sowie aus naturschutzfachlicher Sicht das Wasser- und Bodenschutzrecht (Wasserschutzgebiet, Gewässerrandstreifen, Altlasten etc.), das BNatSchG sowie das Bayerische Naturschutzgesetz (Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, Artenschutz etc.).

##### **B.1.2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013**

(s. Kap. A.5.1.1 der Begründung)

##### **B.1.2.3 Regionalplan „Industrieregion Mittelfranken (7)“**

(s. Kap. A.5.1.2 der Begründung)

##### **B.1.3 Topographie**

Das Gelände des Vorhabenbereichs befindet sich in einer Höhe zwischen 360 und 362 m ü. NHN und besitzt eine Neigung von 0,8%. Auf der Fläche konnte kein differenziertes Mikrorelief festgestellt werden.

##### **B.1.4 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist bewaldet und wird derzeit als Forst und von den Anwohnern zur Stundenerholung genutzt. Westlich des Eingriffsraumes schließt sich Wald an, der sich bis zur Sportanlage des FC Schwand erstreckt. Östlich, sowie südlich und nördlich befinden sich

Wohngebiete. Die derzeitige Planung ergänzt die bereits bestehenden Siedlungsbereiche und stellt eine Nachverdichtung dar.

## **B.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter**

### **B.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### Beschreibung

Auf einem Großteil des Projektgebiets befand sich ein Gehölzbestand, der Ende Februar 2017 bereits gerodet wurde. Es handelte sich um einen Nadelmischwald mit größtenteils alten Kiefern als Überhälter und einem hohen Laubholzanteil, u. a. bestehend aus relativ jungen Laubgehölzen wie Eiche, Traubenkirsche, Eberesche, Faulbaum, Weide, Holunder und Hasel. Der Unterwuchs war gärtnerisch beeinflusst und wies u. a. Vorkommen von Efeu, Rhododendron, Eibe, Springkraut, Brennessel und Adlerfarn auf. Der Waldbereich wurde von einem teilweise künstlich angelegten Waldsaum umfasst. Im nördlichen Projektbereich befand sich eine Waldlichtung.

Bei der Ortsbegehung im Herbst 2016 konnte festgestellt werden, dass der Eingriffsraum mit naturnahen Strukturen ausgestattet ist und zahlreichen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum dient.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vor Durchführung der Rodungen eine Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange durchgeführt. Die Bestandssituation wurde am 24.06., 29.06., 09.07., 16.07.2016 vor Ort geprüft. Es konnten keine geeigneten Lebensräume für Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen und Käfer des Anhang IV FFH- Richtlinie festgestellt werden. Zudem konnten keine Schmetterlinge und Säugetierarten des Anhang IV FFH- Richtlinie nachgewiesen werden. Da praktisch kein stehendes Totholz ausreichender Größe und nur eine alte Eiche mit Rindenspalten vorhanden war, war das Quartierpotenzial für Fledermäuse sehr gering. Die besagte Eiche befindet sich im westlichen Bereich des Planungsgebietes und ist im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Eine Betroffenheit der Fledermäuse kann ausgeschlossen werden, da keine ausreichend frostsicheren Winterquartiere im Planungsgebiet vorhanden waren, die den Fledermäusen im sehr kalten Winter 2016/2017 als Unterschlupf dienen konnten.

Im Planungsgebiet wurden bei der Ortseinsicht vor allem weit verbreitete Vertreter der Gilde der Waldvögel und Waldrandarten beobachtet. Greifvogelhorste und Spechthöhlen wurden nicht nachgewiesen. Durch das Vorhaben erfolgt voraussichtlich keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes, da die Wirkungsempfindlichkeit der vorkommenden Arten gegenüber den Einflüssen des Vorhabens gering ist.

Der auf dem Eingriffsgebiet vorhandene Gehölzbestand wurde durch die unmittelbare Nähe zu vorhandenen Wohngebieten anthropogen beeinflusst. Infolge der Nutzung als Naherholungsraum entstanden für die dort vorkommenden Tierarten Störungen in Form von Lärm und Vertreibung durch die Anwesenheit von Menschen oder Hunden. Darüber hinaus konnten zahlreiche Ablagerungen von Gartenabfällen, häufig auch Kunststoffverpackungen und Zellstofftücher, sowie vereinzelt Bauschutt festgestellt werden.

## Schutzgebiete

Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (ID LSG-00428.01), welches den Landschaftsraum im Gebiet des Landkreises Roth schützt. Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Anlage eines Versickerungsbeckens und eines Zulaufgrabens im Bereich des Landschaftsschutzgebietes vor, wodurch etwa 2.429 m<sup>2</sup> überprägt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von weiteren Schutzgebieten gem. §§ 23- 25 sowie §§ 27- 30 BNatSchG und nach europäischem Recht geschützten Gebieten (Ramsar und FFH- und SPA- Gebiete).

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die im Umfeld des Vorhabenbereiches vorhandenen geschützten Biotope. Der Abstand zum Projektbereich, die Namen und Identifikationsnummern sind in Tabelle 2 aufgeführt.



Abbildung 10: geschützte Biotope in der Umgebung des Planungsgebietes<sup>2</sup>

<sup>2</sup> LfU Online: BayernAtlas, Stand 08.09.2016

**Tabelle 2: ID und Name der nahegelegenen geschützten Biotope**

Nr. (s. Abbildung 10)	ID	Name	Distanz zum Plangebiet
1	6632-0051-005	Feldhecken um Schwand	ca. 570 m
2	6632-0051-004		ca. 620 m
3	6632-1034-006	Nass- und Extensivwiesen östlich von Schwand	ca. 730 m

Aufgrund der relativ großen Distanz ist davon auszugehen, dass die Tier- und Pflanzenwelt der geschützten Biotope durch den Eingriff nicht negativ beeinträchtigt wird.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes im westlichen Teilbereich des Projektgebietes (rund 2.429 m<sup>2</sup>)
- Verlust von wertvollen Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung
- mögliche Vertreibung oder Störung von Tieren durch Baulärm in der Bauphase
- Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit durch die geplante Bebauung
- Maßnahmen zur Durchgrünung der Grundstücksflächen sind vorgesehen (siehe Grünordnung Kap. 6.12)

Der Verlust der naturschutzfachlich wertvollen Waldhabitate im Eingriffsbereich führt zu Auswirkungen mit einer mittleren bis hohen Erheblichkeit. Um schädliche Einflüsse, vor allem im Bereich des Landschaftsschutzgebietes, zu vermeiden, müssen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung umgesetzt werden.

➔ **Erheblichkeit: mittel**

**B.2.1.2 Schutzgut Boden**

Beschreibung

Mit Grund und Boden soll gemäß §1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Realisierung des Bebauungsplans schließt eine vollständige Vermeidung von Bodenversiegelung allerdings aus.

Im Untergrund steht Flugsand als dünne Decke auf Blasen- und Burgsandstein an<sup>3</sup>. Aktuell ist das Projektgebiet bewaldet. Baugrunduntersuchungen liegen derzeit nicht vor.

Die Versiegelung von Böden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert grundsätzlich die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verduns-

<sup>3</sup> LfU online: GeoFachdatenAtlas, Bodeninformationssystem; Geologische Karte 1:25.000, Stand 08.09.2016

tung. Durch die Versiegelung kommt es zusätzlich zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt (siehe B.2.1.3 Schutzgut Wasser).

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Verlust aller Bodenfunktionen (Puffer-, Speicher- und Filterfunktion) durch Überbauung und Versiegelung
- Beseitigung des anstehenden Oberbodens (Humus) auf den Bauparzellen
- Eingriffe in tiefere Bodenschichten bei Unterkellerungen
- Verlust von forstwirtschaftlicher Nutzfläche

➔ **Erheblichkeit: mittel**

### **B.2.1.3 Schutzgut Wasser**

Beschreibung

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche sind im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Weiterhin liegen keine Oberflächengewässer auf dem Planungsgebiet.

Zum Grundwasserflurabstand konnten keine Informationen ausfindig gemacht werden. Daher können Aussagen zu den Einflüssen auf das Grundwasser erst durch eine Baugrunduntersuchung getroffen werden.

Da der Planungsbereich zurzeit mit Gehölzen bewachsen ist und zum Großteil von Wald bedeckt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktionen intakt sind und eine natürliche Bodenschichtung vorhanden ist. Daher sind wahrscheinlich bezüglich des Wasserhaushalts naturnahe Bedingungen gegeben. Die schnelle Versickerung auf dem gut durchwurzelten Boden führt zu einer hohen Grundwasserneubildungsrate.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Umsetzung des Vorhabens:

- die Bodenversiegelung führt zur Reduzierung der Versickerung und der natürlichen Verdunstung
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses

Die Auswirkungen auf das Grundwasser können erst anhand einer Baugrunduntersuchung ermittelt werden.

➔ **Erheblichkeit: mittel**

### **B.2.1.4 Schutzgut Klima und Luft**

Beschreibung

Wälder tragen durch das schattenspendende Blätterdach und die höhere Luftfeuchte zum Ausgleich von täglichen und jährlichen Temperaturschwankungen bei. Einen positiven Einfluss auf das lokale Klima haben vor allem große Waldgebiete in Stadtnähe. Die Temperaturunterschiede zwischen dem im Sommer wesentlich kühleren Wald und sich schnell er-

---

Markt Schwanstetten

wärmenden Stadtgebieten rufen Luftzirkulationen hervor. Dadurch wird qualitativ bessere Luft in die belasteten Siedlungsräume transportiert.

Zudem werden Stäube und Gase aus der Luft gefiltert. Der Wald leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Immissionsschutz und zur Luftreinhaltung.

Eine Vorbelastung besteht durch den Eintrag verkehrsbedingter Luftschadstoffe von der Alten Straße, die an das Plangebiet grenzt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Rodung von Waldfläche und damit Verlust der immissionsschützenden, luftreinigenden Wirkung des Waldes
- Verlust der temperatenausgleichenden Wirkung des Waldes; Erhöhung der Lufttemperatur über den versiegelten Flächen
- temporäre Belastungen in Form von Staub- und Lärmentwicklung im Zuge der Rodungen und der Baumaßnahmen

➔ **Erheblichkeit: gering- mittel**

#### **B.2.1.5 Schutzgut Mensch**

##### Beschreibung

Die Schadstoffeinträge und Lärmemissionen durch den Verkehr auf der Alten Straße stellen eine Vorbelastung für das geplante Wohngebiet dar. Westlich des Eingriffsraumes befindet sich eine Sportanlage, die vermutlich temporäre Lärmimmissionen verursacht. Außerdem führen die umliegenden Wohngebiete zu Lärmimmissionen, wie beispielsweise Kinderspiel und Rasenmäher.

Die Erholungseignung der Landschaft insgesamt wird durch das geplante Vorhaben voraussichtlich kaum beeinflusst. Für die Menschen in der unmittelbaren Umgebung geht jedoch ein Waldbereich verloren, der zur Stundenerholung diene.

Des Weiteren wird die Aussicht von den benachbarten Wohngebäuden in die Umgebung verändert. Statt der Sicht auf ein Waldgebiet blicken die Bewohner nach Umsetzung der Planung auf ein Wohngebiet. Um die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen zu minimieren, sollte eine umfassende Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes vorgenommen werden. Außerdem sollte die Zugänglichkeit des hinter dem Projektgebiet befindlichen Waldgebietes, das weiterhin zur Stundenerholung nutzbar sein soll, gewährleistet sein.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Umsetzung des Vorhabens:

- temporäre Beeinträchtigung der Anlieger durch Staubentwicklung und Erhöhung der Lärmemissionen während der Bauphase
- Lärmimmissionen durch die Nutzung als Wohngebiet (z.B. An- und Abfahrtsverkehr der Bewohner, Kinderspiel, Rasenmäher usw.)
- Einschränkung der Aussicht für Bewohner der bestehenden Wohngebiete
- Verlust eines zur Naherholung genutzten Waldteilbereiches

➔ **Erheblichkeit: gering- mittel**

### **B.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

#### Beschreibung

Im Bereich des Planungsgebietes ist gegenwärtig ein Gehölzbestand vorhanden. Die Waldvegetation trägt zur Belebung und Auflockerung des Ortsbildes bei. Zudem wird der naturbezogene Erlebniswert im Siedlungsbereich von Schwand gesteigert.

Das Baugebiet knüpft unmittelbar an die bestehenden Wohngebiete in der Umgebung des Eingriffsraumes an. Die geplante Bebauung stellt somit einen Lückenschluss der Siedlungsbereiche in Schwand dar. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, wären eine umfassende Durchgrünung der Baufläche und der Erhalt prägender Einzelbäume und Baumgruppen erforderlich.

Weiterhin wird, wie bereits im vorhergehenden Kapitel zum Schutzgut Mensch erläutert, die Aussicht von den benachbarten Wohnbauten aus beeinträchtigt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild durch die Umsetzung des Vorhabens:

- nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes durch die Beseitigung des für das Ortsbild bedeutsamen Gehölzbestandes
- temporäre Beeinträchtigung des Ortsbildes während der Bauphase, z.B. durch Baufahrzeuge, Kräne und Lagerung von Baustoffen

➔ **Erheblichkeit: mittel**

### **B.2.1.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Im Plangebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich etwa 600 m vom Vorhabenbereich entfernt an der Einmündung der Alten Straße in die Nürnberger Straße. Es handelt sich um ein Steinkreuz aus dem Jahr 1633 (D-5-76-132-44). In der Nähe, an der gegenüberliegenden Straßenseite der Nürnberger Straße, befindet sich ein Kriegsdenkmal (D-5-76-132-50).

In einer Entfernung von ca. 850 m befindet sich die evangelisch-lutherische Kirche St. Johannes der Täufer (D-5-76-132-34). Am gleichen Standort ist ein Bodendenkmal mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden vorhanden (D-5-6632-0131). Zwischen dem Oberen Lohweg und dem Ginsterweg in ca. 260 m Entfernung liegt ein weiteres Bodendenkmal: eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-5-6632-0066).

Aufgrund der Distanz zum Projektbereich sind für Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, werden diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

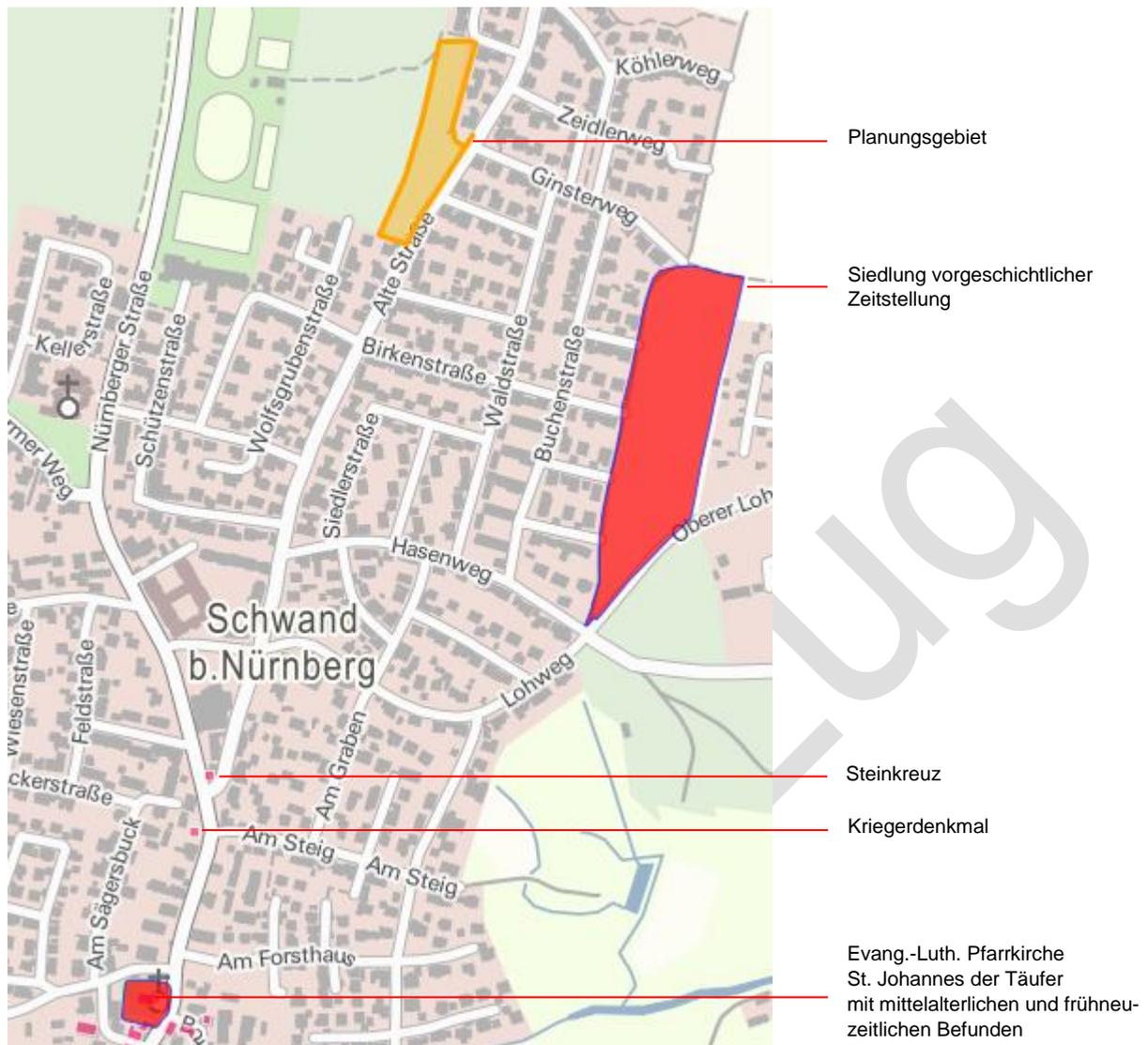


Abbildung 6: Bau- und Bodendenkmäler in der Umgebung des Vorhabenbereichs (o.M.)<sup>4</sup>

➔ **Erheblichkeit: gering/ nicht betroffen**

### B.2.2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen also ein komplexes Wirkungsgefüge. Ein Überblick zu den Wechselwirkungen wird in der nachfolgenden Tabelle geboten, in der diese vereinfacht dargestellt sind.

<sup>4</sup> Quelle: LfU- Online: BayernAtlas, Stand 09.09.2016

**Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wirkfaktor	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima / Luft	Mensch	Land-schaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Arten und Lebensräume		Standort für (Kultur-) Pflanzen, Lebensraum	Einfluss auf die Vegetation	Einfluss auf Lebensgemeinschaften	Wohnnutzung vs. Lebensraum	Biotopverbund, ökologische Durchgängigkeit	Nicht betroffen
Boden	Dauernde Bodenbedeckung als Schutz vor Erosion		Einflüsse auf die Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozesse	Erosion und Bodenbildungsprozesse	Überbauung, Versiegelung	Topologie und Relief prägen das Landschaftsbild	
Wasser	Dauernde Bodenbedeckung fördert die Filter- und Regenerationsfähigkeit des Bodens	Filter- und Pufferfunktion		Niederschlag, Oberflächen-gewässer, Grundwasserbildung	Gewässernutzung	Wasser beeinflusst das Landschaftsbild	
Klima / Luft	Gehölze besitzen Filterfunktion und bieten Windschutz	Wärmeeffekt, Mikroklima	Nebelbildung, Verdunstung		Belastung durch Immissionen		
Mensch	Vielfalt an Strukturen verbessert die Erholungseignung	Standort für (Kultur-) Pflanzen	Erholungsfunktion der Oberflächen-gewässer	Frischluf-zufuhr, Kaltluftentstehung		Erholungsqualität	
Land-schaftsbild	Strukturvielfalt als Parameter für den Land-schafts-genuss	Bereits gestört					
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen						

### B.3 Prognose des Umweltzustands

#### B.3.1 Bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planung auf ca. 1,5 ha ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Da der Eingriffsraum bewaldet ist, müssen für die Realisierung des Vorhabens Rodungen vorgenommen werden. Zudem findet eine Flächenversiegelung statt und die Nutzungsintensität wird erhöht. Somit ist von einer Verminderung der ökologischen Wertigkeit auszugehen.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich Auswirkungen mit mittlerer bzw. hoher Erheblichkeit. Das Plangebiet ist aktuell in einem verhältnismäßig naturnahen Zustand mit relativ unbeeinflussten Boden- und Wasserverhältnissen. Durch die Überprägung und beabsichtigten Maßnahmen kann dieser Zustand nicht aufrecht erhalten werden.

Da der Gehölzbestand im Planungsgebiet fast vollständig entfernt werden muss, um den Bau von Wohngebäuden zu ermöglichen, gehen aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Waldhabitate verloren. Durch die Nähe zu den benachbarten Wohngebieten und die damit einhergehende Nutzung als Erholungsraum ist der Waldbestand allerdings vorbelastet. Beispielsweise führen Lärmemissionen oder die Vertreibung infolge der Anwesenheit des Menschen bzw. deren Haustiere dazu, dass sich lediglich Fauna ansiedeln konnte, die die Nähe zum Menschen nicht scheut. Außerdem ist der Wald aktuell durch die Ablagerung von Gartenabfällen und teilweise Bauschutt, sowie durch Kunststoffverpackungen verschmutzt.

Im Zuge der Planrealisierung werden Auswirkungen mit mittlerer bis hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume verursacht.

Für den Menschen ergeben sich aufgrund der Veränderung des Erscheinungsbildes ihrer Nachbarschaft und der Verkleinerung des Naherholungsraumes Einflüsse mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Zudem ergeben sich Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Landschaftsbild, da die auflockernd wirkende, ortsbildprägende Waldvegetation verloren geht.

Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Sach- und Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.

Durch die Umsetzung der erarbeiteten und festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation (vgl. Kap. A. 13 und B.4) werden die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermindert. Die Beeinträchtigungen der Umweltbelange der Schutzgüter können durch die Maßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

### **B.3.2 Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Ohne die Entwicklung des Plangebietes würde das Gelände weiterhin als forstwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Es sind keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Schwanstetten müsste durch die Inanspruchnahme einer anderen Fläche befriedigt werden.

## **B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **B.4.1 Vermeidung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an bestehende Wohngebiete bzw. als Lückenschluss im Siedlungsgebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen je Schutzgut zusammengefasst:

---

Markt Schwanstetten

**Bebauungsplan Nr. 16 Schwand "Alte Straße West"** mit integriertem Grünordnungsplan  
Erneuter Entwurf i. d. F. vom 24.08.2017

43/51

**Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Arten- und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ weitestgehende Erhaltung von Gehölzen, insbesondere im Landschaftsschutzgebiet</li> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar, um die Tötungen oder Verletzungen von Tieren und die Störung von Brutvögeln, Wochenstuben der Fledermäuse sowie Brutnestern der Haselmäuse zu vermeiden</li> <li>▪ Möglichst umfassende Durchgrünung des Plangebietes</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ weitestgehende Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung und der Versiegelung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>▪ fachgerechter Umgang mit Oberboden</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontamination und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen</li> <li>▪ Ausführung von Flächenbefestigungen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Flächen im öffentlichen Raum für den ruhenden Verkehr, private und öffentliche Stellflächen)</li> <li>▪ Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen</li> <li>▪ Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen</li> <li>▪ Entwicklung eines hohen Anteils an qualitativ hochwertigen Grünflächen (Durchgrünung der Bauflächen)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Trenn-System</li> <li>▪ größtmögliche Versickerung von Niederschlag an Ort und Stelle (wasserdurchlässige Beläge und Flächenbefestigungen)</li> <li>▪ Ausgestaltung des neu entstehenden Wirtschaftsweges innerhalb des Landschaftsschutzgebietes in wasserdurchlässiger Bauweise</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen</li> <li>▪ Einhaltung der Vorgaben zum allgemeinen Grundwasserschutz nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß</li> <li>▪ Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Gehölzstrukturen (Luftfilterfunktion, Immissionsschutz) vor allem im Bereich von Emissionsquellen (Straßen)</li> <li>▪ Vermeidung des Aufheizens von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung</li> </ul>

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verwendung von lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen während der Bauphase</li> <li>▪ Durchgrünung des Vorhabenraumes,</li> <li>▪ Erhaltung der vorhandenen Wege bzw. der Zugänglichkeit des westlich angrenzenden Waldgebietes</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung der Grundstücke entsprechend der Grünordnung</li> </ul>

## B.4.2 Festlegung des Ausgleichsbedarfes

### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Nach dem § 21 Abs. 1 BNatSchG ist in der Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft infolge dieser Verfahren zu erwarten sind. Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden ein Allgemeines Wohngebiet, zwei Stichstraßen, Wirtschaftswege sowie Versickerungsflächen errichtet, wodurch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden. Demzufolge ist die Eingriffsregelung anzuwenden und es entsteht ein Ausgleichsbedarf für das Vorhaben.

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>5</sup> des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen folgendermaßen eingestuft:

- *Kategorie I:* Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, z.B. teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, intensiv gepflegte Grünflächen
- *Kategorie II:* Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, z.B. Hecken, Bauminseln, nicht standortgemäße Wälder

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich ein unbefestigter Fußweg, der in Verlängerung des Brombeerwegs in das benachbarte Waldgebiet führt und zu einer asphaltierten Straße von bis zu 6,0 m Breite ausgebaut wird. Dieser wurde bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs der Kategorie I zugeordnet. Das an die Parkfläche (Alte Straße) angrenzende Straßenbegleitgrün wurde ebenfalls als Fläche mit der Kategorie I eingestuft.

Die im Norden des Vorhabenbereichs befindliche Waldlichtung sowie der aus Sträuchern bestehende, zum Teil künstlich angelegte Gehölzsaum, der nordöstlich, südlich und südöstlich an den Wald grenzt, wurden der Kategorie II zugewiesen.

<sup>5</sup> Quelle: [http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf), Zugriff am 11.03.14

Der durch das Wohngebiet, die neu geschaffene Straße und die Flächen für die Wasserwirtschaft überprägte Waldbestand aus Kiefern als Überhälter und verschiedenen heimischen Laubgehölzen wurden ebenfalls der Kategorie II zugeordnet.

Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese wird laut Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ B (Schwellenwert  $GRZ \leq 0,35$  / mittlerer bis niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet. Die neu angelegten, asphaltierten Straßenverkehrsflächen gehören der Eingriffsschwere des Typs A (Schwellenwert  $GRZ > 0,35$  / hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) an.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der o.g. Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt.

**Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes**

Naturschutzfachliche Bewertung nach Leitfaden	Realnutzung: aktueller Bestand	Eingriffsschwere:		Berechnung des Ausgleichsbedarfes	
		Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)		
	Beschreibung	Kompensationsfaktor	Kompensationsfaktor	betroffene Fläche in m²	Ausgleichsbedarf in m²
<b>Kategorie I</b> Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	teilversiegelter Schotter- und Sandweg, Straßenbegleitgrün	0,3		286	85,8
			0,2	312	62,4
<b>Kategorie II</b> Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	junger Gehölzbestand aus einheimischen Sträuchern (teilweise künstlich angelegt)	0,9		108	97,2
			0,7	1.643	1.150,1
	Nadelmischwaldbestand	1,0		520	520
			0,8	5.153	4.122,4
			0,6	2.242	1.345,2
				<b>Gesamt</b>	<b>7.383,1 m²</b>

Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von etwa 7.383 m<sup>2</sup>. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf dem Flurstück Nr. 269 (Teilfläche), Gemarkung Schwand sowie dem Flurstück Nr. 882/0 (Teilfläche), Gemarkung Leerstetten.

### Aufforstungsbedarf

Da der Eingriff in einem Wald stattfindet, kommt es zum Verlust von Waldflächen, die nach Art. 15 Abs. 1 BayWaldG wieder aufgeforstet werden müssen. Bei Realisierung der Planung wird eine Fläche von etwa 7.478 m<sup>2</sup> durch die neu entstehenden Wohn- und Straßenverkehrsflächen überprägt. Für die Rodung der Waldflächen ist eine flächengleiche Ersatzerstaufforstung durchzuführen.

### **B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Kompensation des geplanten Eingriffes wurde ein Ausgleichsbedarf von 7.383 m<sup>2</sup> ermittelt. Zudem ist eine Ersatzaufforstung mit einer Flächengröße von 7.478 m<sup>2</sup> umzusetzen. Die naturschutzrechtlichen und waldrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden unter gegenseitiger Anrechnung auf denselben Flächen realisiert. Dafür werden die Grundstücke Flst.-Nr. 269 (Teilfläche), Gemarkung Schwand und Flst.-Nr. 882 (Teilfläche), Gemarkung Leerstetten herangezogen. Auf diesen Flächen müssen Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Aufwertung des naturschutzfachlichen Zustandes zu erreichen und den Aufforstungsbedarf auszugleichen. Die Beschreibung der Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Kompensation der Eingriffe erfolgt in Kapitel A 6.13 Naturschutzfachliche Kompensation der Eingriffe.

### **B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wurden im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung alternative Standorte in Schwand geprüft. Der aktuelle Standort wurde gewählt, da dem Markt Schwanstetten keine alternativen Flächenpotenziale für die Schaffung von Wohnbauland zur Verfügung standen.

Für den gewählten Standort sprach außerdem, dass dadurch eine Baulücke an einer der Hauptverkehrsachsen in Schwand geschlossen wird. Zudem ist eine gute Anbindung an die Alte Straße vorhanden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden verschiedene Möglichkeiten für die Erschließung der neu entstehenden Wohnbaufläche untersucht. Beispielsweise wurde eine Alternative erwogen, bei der eine durchgehende Straße die nördliche mit der mittig gelegenen Stichstraße verbindet. Dies hätte jedoch zur Folge gehabt, dass weniger Wohnbaufläche verfügbar gewesen wäre. Zudem wäre eine größere Fläche versiegelt worden. Daher wurde die gewählte Variante vor den anderen bevorzugt.

Alternative Planungsmöglichkeiten hätten in der Ermöglichung eines geringeren oder größeren Maßes der baulichen Nutzung bestanden. Die zukünftige Bebauung sollte sich im Maßstab an den bestehenden, direkt angrenzenden Baugebieten orientieren. Der Einzelhauscharakter der Umgebung sollte beibehalten werden. Weiterhin sollte eine zu große Verdichtung der Wohngegend vermieden werden. Daher wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zudem ermöglicht die vorliegende Planung keine Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

## B.6 Zusätzliche Angaben

### B.6.1 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Zur Ermittlung der Datengrundlage wurde auf folgende Quellen und Unterlagen zurückgegriffen:

Schutzgut Mensch	Ortsbegehung, LfU Online- BayernAtlas
Schutzgut Arten und Lebensräume	Ortsbegehung, LfU Online- BayernAtlas und FIN-Web, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch die Ökologisch- Faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA) Schwabach (Gutachter H. Distler)
Schutzgut Boden	LfU Online: GeoFachdatenAtlas Bayern
Schutzgut Wasser	LfU Online- BayernAtlas und Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Schutzgut Klima und Luft	LfU Online- FIN-Web
Schutzgut Landschaftsbild	Ortsbegehung, LfU Online- BayernAtlas
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	LfU Online- BayernAtlas

Zum Grundwasserflurabstand konnten keine Daten ausfindig gemacht werden. Weiterhin wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren für das geplante Bauvorhaben nicht erforderlich.

### B.6.2 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen, vgl. § 4c BauGB. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zur richtigen Zeit zu ergreifen.

Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt beim Markt Schwanstetten. Als Teil des Monitorings soll nach Errichtung der Gebäude geprüft werden, ob sich erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

## B.7 Zusammenfassung

Nach den rechtlichen Vorgaben sind Bebauungspläne meist grundsätzlich einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Landschaftsbild“, „Mensch“, sowie „Kultur- und Sachgüter“. Des Weiteren werden die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt.

Das Projektgebiet befindet sich im Ortsteil Schwand, westlich der Alten Straße auf Höhe der Sportanlage des FC Schwand und soll als Wohngebiet entwickelt werden.

Die zukünftige Anbindung des Vorhabengebietes an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Erreichbarkeit für den öffentlichen Personennahverkehr für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen sind gegeben.

**Tabelle 4: Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>
<b>Arten und Lebensräume</b>	mittlere Erheblichkeit
<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit
<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit
<b>Klima und Luft</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	geringe- mittlere Erheblichkeit
<b>Landschaftsbild</b>	mittlere Erheblichkeit
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	geringe Erheblichkeit / nicht betroffen

Die geplante Wohnbebauung hat Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“. Die Beeinträchtigungen werden hauptsächlich durch die Überprägung von Waldfläche, sowie die Versiegelung und die Überbauung verursacht. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren, die Versickerung und der Abfluss des Niederschlagswassers werden beeinflusst und es kommt zu Waldhabitatverlusten.

Das Vorhaben besitzt keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima“, „Mensch“, „Orts- und Landschaftsbild“ sowie „Kultur- und Sachgüter“.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Maßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen nach sich ziehen. Die verursachten Eingriffe sind grundsätzlich ausgleichbar. Die für den Ausgleich erforderlichen Flächen betragen bei Einhaltung des angegebenen Ausgleichsfaktors 19.983 m<sup>2</sup>.

## C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 (Asylverfahrenbeschleunigungsgesetz) der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, GVBl 296)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 6, und 61 geänd (Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22.12.2015; GVBl 458)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 20a, 38, 46, 65, 121, 122 geänd. (§ 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015, GVBl 458)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) i.d.F vom 25.06.1973 (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, GVBl 82)

## D. Anlagen

- *Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange* vom 13.03.2017, Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach
- *Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2314A* vom 16.05.2017, Messing + Schwarz Bau-physik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz

aufgestellt:

Nürnberg, 10.08.2017

**TB|Markert- Stadtplaner und Landschaftsarchitekten**

i.A. Lena Beyrich  
M.A. Kulturgeographie

---

Markt Schwanstetten

**Bebauungsplan Nr. 16 Schwand "Alte Straße West"** mit integriertem Grünordnungsplan  
Erneuter Entwurf i. d. F. vom 24.08.2017

51/51