

UMWELTBERICHT

zum **Bebauungsplan W-14-82, 2.Änderung** mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet nördlich der Dietersdorfer Straße

1. Rechtsgrundlagen des Umweltberichts und der Umweltprüfung

Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts ergibt sich aus den §§ 2 und 2a des Baugesetzbuches – BauGB. Formale Anforderungen an den Umweltbericht enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, wesentliche inhaltliche Anforderungen sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu entnehmen.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben. Die abschließenden Ergebnisse des Umweltberichts nach der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung unterliegen der Abwägung der Kommune nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend § 2 UVPG, § 2a BauGB werden die Schutzgüter untersucht und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Eingriffsempfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben bewertet. Hierzu werden die vorhandenen Daten ausgewertet und interpretiert.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Nutzungskonflikt zwischen geplanter Wohnbebauung und bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben konnte durch die Reduzierung der Tierhaltung bzw. Aufgabe der Tierhaltung und einer damit verbundenen Reduzierung der Geruchsemissionen entschärft werden. Das veranlasste die Besitzer der Flurstücke 334 und 335 einen Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu stellen mit dem Ziel, auf den o.g. Grundstücken eine Wohnbebauung zuzulassen.

Die Klärung der bestehenden Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und den noch vereinzelt (auf Fl.Nr. 325) vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ist nur im Rahmen der konkreten Planung möglich.

Der Beschluss zur Einleitung des 2. Änderungsverfahrens und Erweiterung des Geltungsbereiches wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 41 am 13.09.2003 bekannt gemacht.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung werden die Grundstücke nördlich der Dietersdorfer Straße bis zur Rotenbergstraße im Osten und zur westlichen Grenze von Fl.Nr. 325, Gemarkung Wolkersdorf, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-14-82 einbezogen.

Für das überbaute Gebiet ergeben sich Änderungen in der Art der baulichen Nutzung. Von der bisherigen planungsrechtlichen Grundlage MD- Dorfgebiet- wird abgegangen.

3. Wesentliche Merkmale des Vorhabens

Der betroffene Bereich liegt zwischen der Rotenbergstraße im Norden und im Osten, der Bergleite und der Ina-Seidel-Straße im Westen und der Dietersdorfer Straße im Süden. Das Planungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes W-14-82 und weitere Grundstücke direkt nördlich der Dietersdorfer Straße.

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortskerns von Wolkersdorf.

4. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

4.1. Nutzungsart

Die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen nicht mehr der eines Dorfgebietes. Der einzige noch vorhandene landwirtschaftliche Betrieb ist für den dortigen Gebietscharakter städtebaulich nicht prägend, so dass von den Festsetzungen Dorfgebiet MD abgegangen wurde und entsprechend dem Bestand und der planerischen Zielsetzung im Norden WA –Allgemeines Wohngebiet- und im Süden an der Dietersdorfer Straße MI- Mischgebiet- festgesetzt wird.

Der bisher als MD/2 festgesetzte Bereich, der Wohnen ausschloss, wird als MI₁, in dem Wohnen zulässig ist, festgesetzt.

4.2. Nutzungsintensität/ - maß

Die Grundflächenzahl GRZ im WA, MI, MI₂, MI_L, MI_z richten sich nach den Werten des § 17 BauNVO. Die GRZ der MI₁, MI_{1z} Flächen wird, als Zwischenglied zwischen dem WA und dem MI, auf 0,4 reduziert.

4.3. Verkehrsbelastung

Die innere Erschließung erfolgt über die Ortsstraße Am Leutzmannshof. Es wird ausschließlich Ziel- und Quellverkehr entstehen, der direkt auf diese Erschließung orientiert sein wird. Das Mischgebiet MI wird unmittelbar von der Dietersdorfer Straße aus erschlossen.

4.4. Emissionen / Immissionen

Als Emissionen treten Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen im normalen Maß auf: Geringer Lärm ist zu verzeichnen, der durch die baulichen Nutzungen und den Individualverkehr hervorgerufen wird.

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet nur im geringen Maße vorhanden, da nur noch eine Hofstelle landwirtschaftlich genutzt wird. Andere Immissionen sind im Plangebiet nicht gegeben.

4.5. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als bestehende gemischte Baufläche dargestellt, da für den größeren Teil des Gebietes seit den 1980er Jahren ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Auch der Landschaftsplan behandelt das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche.

Zur Biotopkartierung und zum Arten- und Biotopschutzprogramm (kurz: ABSP) siehe Punkt 6.

Im Planungsgebiet gibt es keine Schutzgebiete oder Geschützten Einzelbestandteile der Natur nach Kapitel 4, Abschnitt 1 BNatSchG, z.B. Landschaftsschutzgebiete (§ 26), Naturdenkmäler (§ 28), Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30) oder nach Kapitel 4, Abschnitt 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete (§ 31).

Direkt südlich der Dietersdorfer Straße, angrenzend an den Bebauungsplan befinden sich Teilbereiche des Geschützten Landschaftsbestandteiles Nr. 11 (Zwieselbach mit Ufergehölzen). Sie werden jedoch von der geplanten Bebauung bzw. dem Bebauungsplan nicht tangiert.

5. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Der nördliche Teilbereich dieses Bebauungsplanes (nördlich der Fl.Nrn. 349, 330/8, 330/9, 334 und 335, alle Gemarkung Wolkersdorf), sowie die Fl.Nr. 415/2, Gem. Wolkersdorf (außer bestehender Bäume und geplanter Baumpflanzungen) wurden in diesem Umweltbericht, im Baumbestandsplan und in der Ausgleichsbilanz nicht berücksichtigt, da sich hier keinerlei bauliche Veränderungen gegenüber dem jetzigen Zustand / dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben.

Die künftige Nutzung des Gebietes ist im nördlichen und zentralen Bereich mit den Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-14-82 zu vergleichen. Daher dient dieser Bebauungsplan als Ausgangsbasis (so genannter Ist-Zustand) für die Ermittlung des ökologischen Eingriffs und Ausgleichs auf den Fl.Nrn. 330/8, 330/9, 334 (TF) und 349, alle Gemarkung Wolkersdorf.

Der Ist-Zustand der Grundstücke an der Dietersdorfer Straße, die bisher noch in keinem (rechtskräftigen) Bebauungsplan liegen, wird bezüglich der Eingriffsregelung mit Hilfe der Schwabacher Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen neu aufgenommen und mit den Planungen verglichen (Flur-Nrn. 325, 326, 330, 330/4, 332 (TF), 334 (TF), 334/2, 335, 335/1, 335/2, alle Gemarkung Wolkersdorf).

Die Beurteilung von Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Bearbeitung der Neuen Ökologischen Prüfliste durchgeführt, die auf den Erkenntnissen und Grundinformationen des Umweltschutzamtes (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm (kurz: ABSP) basiert.

Aufgrund der landschaftlichen und gestalterischen Funktionen wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes die Bedeutung des Gebietes ermittelt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in den nachfolgenden Ausführungen, gegliedert nach Schutzgütern, dargestellt.

5.1. Schutzgut Mensch

Die Bestandssituation für das so genannte Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders der Erholungssuchenden verbunden. Im Bereich des Bebauungsplanes und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Naherholungsgebiete, Schutzgebiete mit schönem Landschaftsbild oder Parks, etc., die der Erholung der Menschen dienen könnten.

Das Planungsgebiet ist anthropogen geprägt. Der Bereich im Zentrum (Fl.Nrn. 330/8, 330/9, 334 (nördliche Teilfläche), 335 (nordöstliche Teilfläche) und 349, alle Gem. Wolkersdorf) des Bebauungsplanes, der in erster Linie neu überplant und bebaut werden soll, besteht aus einer hausgartenähnlichen Wiese mit einzelnen Bäumen, Heckenstrukturen und Obstbäumen. Diese „Baulücke“ befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes und ist

eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Die Bevölkerung kann sie deshalb nicht als Erholungsraum nutzen.

5.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)

Der gesamte Geltungsbereich ist gemäß ABSP als strukturreiche (mit geringer Bebauung) oder strukturarme (mit intensiver Bebauung) Wohnbebauung eingestuft.

Im südlichen und südöstlichen, neu zu überplanenden Teilbereich des Bebauungsplanes an der Dietersdorfer Straße (Fl.Nrn. 325, 326, 330, 330/4, 332 (TF), 334 (TF), 334/2, 335 (östliche und südöstliche TF), 335/1, 335/2, alle Gemarkung Wolkersdorf) und insbesondere im bisher unbebauten, zentralen Planungsgebiet (Fl.Nrn. 330/8, 330/9, 334 (TF), 335 (nordöstliche TF) und 349, alle Gem. Wolkersdorf) befinden sich mehrere nach der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach geschützte Bäume (Nrn. 1-25) und z.T. erhaltenswerte Hecken. Sie werden zum größten Teil erhalten. Die Bäume und Sträucher, die im Rahmen der Bebauung entfernt werden sollen, werden durch Ersatzpflanzungen vollständig ersetzt.

Die alte, städtische Stiel-Eiche (im Baumbestandsplan Nr. 24) an der Ostgrenze des B-Planes an der Rotenbergstraße (Flur-Nr. 415/2, Gem. Wolkersdorf) ist als ABSP-Biotop-Nr. 146 (Biotop Nr. 358.001 der städtischen Biotopkartierung) kartiert, wird aber als zu erhalten in den Bebauungsplan eingetragen und keiner Beeinträchtigung unterliegen.

Ansonsten grenzt südlich der Dietersdorfer Straße der Zwieselbach mit seinem Uferbewuchs als ABSP-Biotop-Nr. 130, bzw. LB Nr. 11 (Biotop Nr. 485.001 der städtischen Biotopkartierung) an. Dieses Biotop wird aber durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes (insbesondere der nördliche Teil und die Bereiche an der Dietersdorfer Straße) ist bereits dicht bebaut und stark durch menschliche Nutzungen geprägt.

5.3. Schutzgut Boden

Ein Drittel der Bodenfläche ist durch Gebäude, Lagerflächen, Mauern und feste Beläge versiegelt.

Im unbebauten, zentralen Bereich haben die Flächen einen geringfügig veränderten, naturnahen Bodenaufbau.

Die Freiflächen sind ohne kulturhistorische Bedeutung.

Nach ABSP befinden sich im Bebauungsplangebiet bebaute Flächen mit geringem, mittlerem und hohem Versiegelungsgrad. Es gibt keine Böden mit Arten- Biotop- oder Wasserschuttfunktion, auch nicht in der näheren Umgebung.

Bodensonderstandorte mit spezifischem, ökologischem Entwicklungspotential sind nicht vorhanden.

(Quelle: Karte R 1 des ABSP Schwabach „Ökologische Bodenfunktion“).

5.4. Schutzgut Wasser

Die Grundwasser-Fließrichtung erfolgt von Westen nach Osten.

Im gesamten Planungsbereich ist von einem hohen Kontaminationsrisiko des Grundwassers auszugehen.

Gelöste Nähr- und Schadstoffe werden daher im Boden kaum gebunden und gehen direkt in das Grundwasser über (*Quelle: Karte des Instituts für Geologie und Mineralogie Prof. Roßner für das ABSP Schwabach „Kontaminationsrisiko des Grundwassers“*).

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Zwieselbach befindet sich direkt südlich angrenzend, aber außerhalb des Planungsgebietes.

5.5. Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner bereits größtenteils vorhandenen Bebauung und entsprechend hoher Versiegelung schon eine hohe bis sehr hohe Wärmebelastung. Es gibt keine Flächen mit Bedeutung für die Frischluft- oder Kaltluftproduktion. Lediglich die noch unbebauten Flächen im Zentrum des B-Planes (teilweise mit Baumbestand) können ein klein wenig zur Verbesserung der Luft innerhalb des Ortsteiles beitragen. Diese Funktion wird durch weiter verdichtete Bebauung eingeschränkt.

Da die Bebauung inmitten einer bestehenden Siedlung erfolgen soll, wird die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung) nicht weiter verschlechtert (bereits vorhandene Barrierewirkung der bestehenden Bebauung).

5.6. Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)

Im Planungsbereich sind keine landschaftsbildprägenden Elemente außer einigen Bäumen vorhanden. Alle Grundstücke sind eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und insofern nicht als landschaftlicher Erholungsraum geeignet.

Auch in der unmittelbaren Umgebung gibt es keine Landschaftsräume oder schönen Landschaftsbilder, die zur Erholung der Bevölkerung beitragen könnten.

5.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler oder sonstige Denkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens

(Untergliederung nach den einzelnen Umweltmedien / Schutzgütern)

Sowohl unter Beachtung der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-14-82 als auch für den Bereich außerhalb dieses hat die Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet ergeben, dass diese im wesentlichen hinsichtlich ihrer Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geringe Wertigkeiten / Bedeutung besitzen.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen der durch die Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Vorhaben und Veränderungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild sowie auf die Schutzgüter Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet.

6.1. Schutzgut Mensch

☐ Geringfügig zunehmende Beeinträchtigung von Erholungsräumen in der weiteren Umgebung.

- ☐ Vom Gebiet gehen keine relevanten Lärmbelastungen aus.
- ☐ Zusätzliche Hausheizungen können einen geringen Beitrag zur Luftbelastung leisten.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (Biotop)

Mit der weiteren Verdichtung der Bebauung im Planungsgebiet als Weiterentwicklung des bereits vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 330/8, 330/9, 334 (nördl. TF) und 349, alle Gem. Wolkersdorf), bzw. mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes entlang der Dietersdorfer Str. (Fl.Nrn. 325, 326, 330, 330/4, 332 (TF), 334 (TF), 334/2, 335, 335/1, 335/2, alle Gemarkung Wolkersdorf) gehen insbesondere im Zentrum des Bebauungsplans bis auf einige wenige unter die Baumschutzverordnung fallende Bäume (siehe beiliegender Baumbestandsplan) nur geringwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Einige Bäume, Heckensträucher und relativ wenig genutzte, extensive Wiesen im zentralen Bereich des B-Planes werden überbaut oder in Hausgärten (allerdings vorher schon extensiver Hausgartencharakter vorhanden!) umgewandelt.

Die neu entstehenden Siedlungslebensräume (Hausgärten, öffentliche Grünflächen) auf den verbleibenden nicht durch Versiegelung und Bebauung entzogenen Flächen haben je nach Ausstattung eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Besonders wertvolle Bäume (z.B. Alte Birne Nr. 5 und Eichen Nrn. 2-4 auf der Fl.Nr. 330/9, Gem. Wolkersdorf) und naturnahe Hecken (z.B. auf den Fl.Nrn. 330/9, 334 und 335, alle Gem. Wolkersdorf) werden zum größten Teil bewusst erhalten. Dabei ist besonderes Augenmerk auf den Erhalt der im Baumbestandsplan als Nr. 5 festgesetzten, uralten Birne (Flur-Nr. 330/9) zu legen.

Schutzgebiete, wertvolle Biotop und seltene Tiere und Pflanzen sind ansonsten nicht betroffen (die als Biotop Nr. 358 kartierte Eiche an der Ostgrenze des Bebauungsplanes auf Fl.Nr. 415/2, Gem. Wolkersdorf wird nicht beeinträchtigt). Die zu entfernenden, weniger wertvollen Bäume und Gehölze werden durch Neupflanzungen vollständig ersetzt.

Die Versiegelung und Überbauung (z.B. durch Verkehrsflächen) wird im zentralen Bereich (Fl.Nrn. 330/8, 330/9, 334 (nördl.TF) und 349, alle Gem. Wolkersdorf) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan leicht reduziert. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist deshalb eine leichte Verbesserung der Bedingungen für die Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften zu erwarten ohne jedoch wertvollere Biotopstrukturen zu fördern.

Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.3. Schutzgut Boden

Der Boden verliert in den Bereichen mit Überbauung auf Dauer vollständig seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und Speicher, Bodenpuffer, Produktionsstandort sowie für die Klimaregulierung. Durch Anpassung der Baumaßnahmen an den Geländeverlauf bzw. das Relief werden größere Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen vermieden.

Die bedeutendste Beeinträchtigung erfolgt durch Versiegelung.

Da jedoch im zentralen (Fl.Nrn. 330/8, 330/9, 334 (nördl.TF) und 349, alle Gem. Wolkersdorf) und im südöstlichen/östlichen Bereich (Fl.Nrn. 335, 335/1, 335/2, alle Gemarkung Wol-

kersdorf) des Bebauungsplanes die Dichte der Überbauung (z.B. durch Verkehrsflächen, geringere GRZ) leicht reduziert wird, wird auch der Grad der Versiegelung und damit die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen verringert.

Außerdem befinden sich im Bebauungsplangebiet keine Böden mit Arten- Biotop- oder Wasserterschutzfunktion oder Bodensonderstandorte mit spezifischem, ökologischem Entwicklungspotential, die beeinträchtigt werden könnten.

Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.4.Schutzgut Wasser

Durch Versiegelung und Überbauung gehen Vegetationsflächen mit Eigenschaften der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren. Das bedeutet, dass ein größerer Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet nicht versickern kann und damit nicht der örtlichen Grundwasserneubildung zur Verfügung gestellt wird.

Da jedoch im zentralen (Fl.Nrn. 330/8, 330/9, 334 (nördl.TF) und 349, alle Gem. Wolkersdorf) und im südöstlichen/östlichen Bereich des Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 335, 335/1, 335/2, alle Gemarkung Wolkersdorf) die Dichte der Überbauung (z.B. durch Verkehrsflächen, geringere GRZ) leicht reduziert wird, wird auch die Grundwasserneubildungsrate nicht so stark verringert wie ursprünglich vorgesehen.

Jedoch ist im gesamten Planungsbereich gemäß ABSP von einem hohen Kontaminationsrisiko des Grundwassers auszugehen. Gelöste Nähr- und Schadstoffe werden daher im Boden kaum gebunden und gehen direkt in das Grundwasser über.

Da im gesamten Bebauungsplangebiet (außer der landwirtschaftlichen Nutzung in der Südwestecke, die schon sehr lange besteht) eine reine Wohnbaunutzung vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass keine neue wesentliche Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten ist.

Es sind durch die Art der Bebauung (Wohnbebauung), bzw. die relativ geringfügige zusätzliche Bebauung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber der bestehenden Bebauung zu erwarten.

6.5.Schutzgut Klima und Luft

Die zukünftigen, neuen Wohnbauflächen und Versiegelungen im zentralen und südöstlichen Bebauungsplangebiet führen zu einer Veränderung des Klein- und Mikroklimas durch stärkere Erwärmung und Verringerung von verdunstungsfähigen Flächen mit ihrer ausgleichenden Funktion.

Da jedoch im zentralen (Fl.Nrn. 330/8, 330/9, 334 (nördl.TF) und 349, alle Gem. Wolkersdorf) und im südöstlichen/östlichen Bereich des Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 335, 335/1, 335/2, alle Gemarkung Wolkersdorf) die Dichte der Überbauung (z.B. durch Verkehrsflächen, geringere GRZ) leicht reduziert wird, wird sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Veränderung des Klein- und Mikroklimas eher verbessern.

Da die Bebauung inmitten bestehender Bebauung erfolgen soll, wird die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus der Umgebung nicht verschlechtert, eine zusätzliche Barrierewirkung durch Luftaustauschhindernisse, die den wertvolle Austausch zwischen Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten und Belastungsräumen in Wolkersdorf zusätzlich behindern würden, ist nicht zu erwarten.

Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.6.Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben/Erholung

Es befinden sich sowohl im Bebauungsplangebiet als auch in der näheren Umgebung keine Naherholungsgebiete und landschaftsbildprägenden Elemente.

Die noch vorhandenen unbebauten Flächen liegen als „Baulücke“ in einer schon bestehenden Bebauung. Sie sind als Privatgärten eingezäunt und können schon seit langer Zeit von der Bevölkerung nicht zur Erholung genutzt werden.

Die das Orts- und Landschaftsbild prägende Topographie bleibt weitgehend erhalten.

Durch die Festsetzung der Wandhöhe wird sichergestellt, dass die Bebauung dem Verlauf der Geländehöhe angepasst wird.

Die wertvollsten orts- und landschaftsbildprägenden Bäume und Gehölze bleiben erhalten. Zu entfernende Bäume und Gehölze werden im Sinne der Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes ersetzt.

Deshalb wird das Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben/Erholung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

6.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits in den einzelnen Kapiteln über die Schutzgüter angesprochen worden.

Durch bestehende Wirkmechanismen und Abhängigkeiten von Schutzgütern / Naturraumpotenzialen und ihrer jeweiligen Ausprägungen können Vorhaben zunächst nur ein Schutzgut beeinflussen, mittelbar aber weiter auf andere wirken.

Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch die Bebauungsplanaufstellung ermöglicht werden, beziehen sich im Wesentlichen bei Flächeninanspruchnahme, Bebauung, Versiegelung auf den Boden. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima (Mikro-, Kleinklima), Landschaft und Mensch initiiert.

6.9 .Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Bei den umweltrelevanten Maßnahmen ist zwischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einerseits und Ausgleichsmaßnahmen andererseits zu unterscheiden.

Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen handelt es sich zunächst um allgemeine Umwelt schützende Maßnahmen, die unter Würdigung der planungsrechtlichen Situation, der geplanten Nutzungen und der in der Bestandsanalyse auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt sind. Sie sind Bestandteile der städtebaulichen Konzeption und beruhen im Wesentlichen auf den in § 1 BauGB formulierten Anforderungen an die Bauleitplanung zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Konkret wird durch den Erhalt und den Schutz der wertvollsten Bäume und Hecken im Bebauungsplangebiet dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen. Die Bäume und Gehölze, die im Rahmen der Bebauung entfernt werden müssen, werden durch Nachpflanzungen vollständig ausgeglichen.

7. Grünordnerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept und dessen zeitliche Umsetzung

Die mit der Bebauungsplanaufstellung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Zuge der Vervollständigung der bestehenden Bebauung auf den noch freistehenden Baugrundstücken entstehen.

Deshalb wird das grünordnerische Konzept im Zuge der Bebauung vollständig umgesetzt.

8. Prognose bei nicht Durchführung der Planung und Planungsalternativen

Es handelt sich bei der Planung im nördlichen und zentralen Bereich bereits heute um eine bestehende Baufläche mit rechtskräftigem Bebauungsplan. Hier wird die Überbauungsdichte (z.B. durch geringere Versiegelung durch Verkehrsflächen) durch die neue Planung verringert und die ökologischen Belange besser berücksichtigt (weniger Versiegelung, dadurch der Erhalt von mehr wertvollen Bäumen und Gehölzen möglich, mehr Platz für Nachpflanzungen und Ausgleich im Bebauungsplangebiet).

Eine Erhöhung der überbaubaren Flächen –GRZ- erfolgt nicht.

Es findet lediglich eine Nachverdichtung im Bereich an der Dietersdorfer Straße ohne bisherigen Bebauungsplan statt. Hier wird die städtebauliche und ökologische Entwicklung durch die Aufnahme in den Bebauungsplan besser planbar. Die Eingriffe in die Natur können besser vermieden, minimiert und ausgeglichen werden (hier wurde die GRZ im östlichen Teilbereich auf der Fl.Nr. 335, Gem. Wolkersdorf, z.T. von 0,6 auf 0,5 reduziert).

Im Vergleich zur Planverwirklichung bei Nichtdurchführung der Planung sind deshalb eher positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Bei Nichtdurchführung bleiben die städtebaulichen und ökologischen Planungsdefizite im Gebiet bestehen. Die Nichtdurchführung der Planung ist gleichbedeutend mit einer sehr dichten Bebauung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans (mehr Versiegelung durch Verkehrsflächen) und einer unregelmäßigen Bebauung im Süden und Osten/Südosten an der Dietersdorfer Straße ohne Bebauungsplan.

Das Plangebiet nimmt den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans auf und erweitert ihn um die Grundstücke an der Dietersdorfer Straße.

Ziel ist eine zeitgemäße Anpassung des Planungsrechts an heutige Anforderungen.

Die getroffenen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Verdichtung bei gleichzeitiger Schonung der Ressourcen ab.

Im Hinblick auf die städtebauliche und ökologische Struktur der Umgebung war eine noch stärkere Verdichtung nicht mehr vertretbar.

9. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind zeichnerisch und textlich Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs festgesetzt, die der Eingriffsminderung dienen:

- ☐ Erhalt der wertvollsten und schützenswertesten Bäume und Gehölze, soweit diese mit der Weiterentwicklung des Gebietes übereinstimmen,
- ☐ Grünordnerische Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, z.T. als Kompensation für zu entfernende Bäume und Sträucher,
- ☐ Grünordnerische Festsetzungen zur Hausgartenbegrünung,
- ☐ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Versiegelung mittels Ausführung befestigter Flächen in versickerungsfähiger Weise (z.B. werden Parkplätze mit Hilfe von Rasenfugenpflaster nur teilversiegelt).

10. Ausgleichsmaßnahmen

Für den nördlichen Teil des Planungsbereichs -WA- liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan W-14-82 vor, der als Ausgangsbasis für die Beurteilung des ökologischen Eingriffs in diesem Teilbereich gilt.

Der Planungsbereich kann schon jetzt, wie im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt, bebaut werden. Ein ökologischer Ausgleich über das bereits festgesetzte Maß hinaus kann bei der Genehmigungserteilung nicht verlangt werden.

Der Teilbereich, der an der Dietersdorfer Straße liegt und noch in keinem Bebauungsplan liegt, ist schon weitestgehend dicht bis sehr dicht bebaut. Der Bestand wurde gemäß der Ökologischen Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen der Stadt Schwabach aufgenommen und mit der Planung verglichen.

Die ökologische Bilanzierung der Versiegelungsflächen belegt, dass ein geringer ökologischer Ausgleich von 16,66 Wertepunkten besteht. Nach Abstimmung mit UNB kann dieser vernachlässigt werden, da der fast komplette ökologische Ausgleich vor Ort im Planungsgebiet ausgeglichen wird.

Auf Grund des geringfügigen Eingriffs in die Natur und Landschaft ist mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen.

11. Alternativlösungen und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung

Ein genereller Verzicht auf die Bebauung im neu überplanten Teilbereich würde den Zielen der laufenden Bauleitplanung und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes W-14-82 und den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes widersprechen.

Es handelt sich um die Änderung eines bereits rechtsgültigen Bebauungsplanes, bzw. um die Überplanung eines bereits weitgehend dicht bebauten Gebietes mitten im Ort.

In dieser Bebauungsplan-Neuaufstellung geht es nur noch um die verschiedenen Möglichkeiten der konkreten Ausgestaltung, z. B. naturschonende Ausgestaltung des Plankonzeptes (insbesondere bezüglich der Bäume und Gehölze). Die Alternativen wurden auf der Ebene der Strukturplanung durchdacht und auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme nach dem Grundsatz des möglichst geringen Eingriffs in Natur und Landschaft entschieden.

12. Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Es verbleiben keine nennenswerten und erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung ergeben sich unmittelbare Umweltauswirkungen durch den Verlust von einigen geschützten Bäumen, den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie Bodenversiegelung.

Durch Minimierung des Eingriffs (z.B. der Baumfällungen, Reduzierung der Baudichte), die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Neupflanzung von Bäumen und Hecken) können die Eingriffe in Natur und Landschaft nahezu vollständig ausgeglichen werden (bis auf ein minimales Defizit von 16,66 Wertepunkten).

13. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

§ 4 c BauGB gibt der Kommune auf, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, zu überwachen. Ziel dieser Erfolg und Wirkungskontrolle ist insbesondere, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sollen die Kommunen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt beschreiben.

Allgemein ist festzustellen, dass ein Bauleitplan erst durchgeführt und eine Umweltüberwachung erforderlich wird, wenn die Grünflächen, für die er Vorgaben festlegt, tatsächlich genutzt werden. Erfasste Umweltfolgen sind bezüglich ihrer Erheblichkeit zu bewerten, um ggf. im Sinne des Gesetzes Abhilfemaßnahmen ergreifen oder veranlassen zu können.

Es wird empfohlen, alle 10 Jahre die Vervollständigung der Baulücken im Baugebiet zu überprüfen, insbesondere den Versiegelungsgrad, die Entwicklung der alten Bäume und die Baum- und Gehölzbepflanzung. Damit lassen sich die wichtigsten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop und Siedlungsbild beurteilen. Die Überwachung kann durch Befragung oder ggf. durch Vorortkontrolle erfolgen. Ausführender ist die Stadt Schwabach.

14. Zusammenfassung

Im Neuplanungsgebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen und festgesetzten Bebauung aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan W-14-82 eine überwiegend lockere Einzelhausbebauung vorgesehen.

Durch die Festsetzung einer angemessenen Verdichtung kann der Flächenverbrauch gering gehalten und ein wirksamer Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Auf den bebauten Grundstücken wird in die vorhandene Bausubstanz und Grünstruktur (so weit sie nicht von der Nachverdichtung betroffen ist) nicht eingegriffen.

Durch geplante grünordnerische Maßnahmen (wie z. B. Erhalt der schützenswerten Bäume und Gehölze, bzw. durch Neupflanzungen) wird qualitativ wertvolles Wohnumfeld erhalten bleiben.

Ein Geländeaufmaß mit Erfassung der schützenswerten Grünbestände wurde durchgeführt. Dieses Aufmaß ist im Rahmen der Beteiligung in die Überplanung des Geltungsbereiches und Erstellung des Bebauungsplans eingeflossen.

Bei der vorgenommenen Vorprüfung zur UVP gemäß § 3 c UVPG wurden im Rahmen der Abklärung der Planung mit dem Umweltschutzamt auf Basis der „Neuen Schwabacher ökologischen Prüfliste“ gewonnene Erkenntnisse in die Planungskonzeption eingearbeitet.

Der Rückgriff auf innerörtliche Baulandreserven schont die freie Natur und Landschaft, die besonders in den Verdichtungsräumen als ökologische Ausgleichszonen zur Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse notwendig sind. Mit einer Erhöhung der Baudichte für derartige "Baulücken" wird ein wirksamer Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Durch die Umsetzung der Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes ergeben sich unmittelbare Umweltauswirkungen durch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Bodenversiegelung.

Durch Vermeidung und Minimierung sowie festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nahezu vollständig ausgeglichen sind.

Schwabach, den 02.09.2013

i. V.

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41

Anlage

1. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung