



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Bebauungsplan S-110-10 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Gewerbepark West“

I. BEGRÜNDUNG

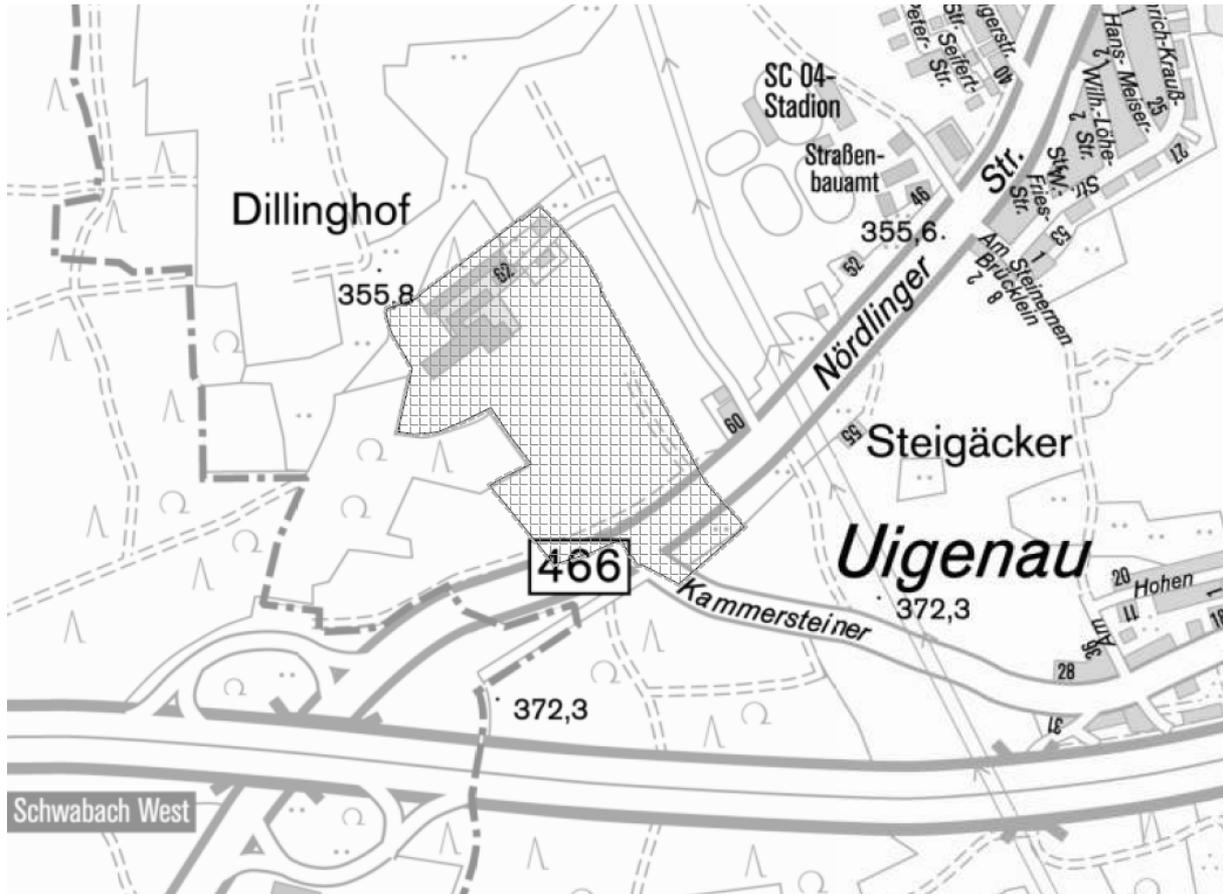
1.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
3.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
4.	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
5.	WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	5
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
7.	IMMISSIONEN	6
7.1.	Lärmimmissionen.....	6
7.2.	Sonstige Immissionen	6
8.	VER- UND ENTSORGUNG	7
8.1.	Trink- und Löschwasserversorgung	7
8.2.	Energieversorgung	7
8.3.	Versorgung mit Telekommunikationsanlagen	8
8.4.	Abwasserentsorgung	8
8.5.	Abfallentsorgung.....	9
9.	ALTLASTEN/KAMPFMITTEL	9
10.	SONSTIGE UMWELTASPEKTE.....	9
11.	FESTSETZUNGEN.....	9
11.1.	Art der baulichen Nutzung	9
11.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
11.3.	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	11
11.4.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
11.5.	Erschließungsflächen	12
11.6.	Grünordnerische Maßnahmen	13
11.7.	Gestalterische Festsetzungen	14
12.	HINWEISE	16

II. UMWELTBERICHT

1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	17
2. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS.....	17
3. BESCHREIBUNG DER PLANUNG.....	18
4. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER AUFSTELLUNG IN FACHPLANUNGEN UND FACHGESETZE	18
5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
5.1. Bestandsaufnahme	19
5.2. Planung	22
5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
5.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	28
5.5. Planungsalternativen	31
5.5.1. Standortalternativen	31
5.5.2. Alternative Bebauungskonzepte	32
5.6. Bewertung.....	32

III. ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Auflistung der Gutachten zum Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“	33
---	-----------



VERFAHENSSTAND ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Gewerbegebiet in der Nähe der Autobahnabfahrt Schwabach-West als ersten Bauabschnitt aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2011 bis einschließlich 28.03.2011 statt.

Mit Schreiben vom 23.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 30.03.2012 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planungsabsichten unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 21.12.2012 abgewogen und der Billigungsbeschluss gefasst.

In der nach der Überarbeitung anstehenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes besteht erneut die Möglichkeit, sich in das Verfahren durch eine Stellungnahme einzubringen.

I. BEGRÜNDUNG

1. Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südwesten der Stadt Schwabach, in der Nähe zur Anschlussstelle Schwabach-West der Bundesautobahn A6.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 13 ha und ist Teil einer großen gewerblichen Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan, mit einer Gesamtgröße von ca. 33 ha. Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein ehemaliger Legehennenbetrieb mit zwei angrenzenden, noch genutzten Wohnhäusern. Ein Teil der Bundesstraße B 466 – Nördlinger Straße – sowie der Knotenpunkt zur Kammersteiner Straße liegen im Geltungsbereich.

An das Bebauungsplangebiet grenzen überwiegend Acker- und Waldflächen an. Vom Schutzstatus gehören die nordwestlich und südwestlich angrenzenden Flächen zum Landschaftsschutzgebiet und westliche Flächen zum Bannwald.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Schwabach. Kleinere Flächen (u.a. die Wohngebäude) sind in privatem Eigentum. Die Bundesstraße ist im Eigentum des Bundes.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach stellt in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.2011 für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen (insgesamt ca. 33 ha) gewerbliche Baufläche dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-110-10 liegt innerhalb der gewerblichen Bauflächen und versteht sich als erster Entwicklungsabschnitt.

Die Planung widerspricht nicht den Vorgaben der Regionalplanung. Der Standort ist an den Siedlungsraum angebunden und integriert.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die enge Begrenzung der Stadt Schwabach führt mittlerweile bereits zu erheblichen Problemen in der Flächenbereitstellung für die gewerbliche Entwicklung. Die naturräumliche Gliederung des Stadtgebietes, die unterschiedlich zu erfüllenden Flächenanforderungen sowie die anzustrebende Trennung zwischen Wohnbauflächen und Gewerbe, lassen nur wenig gewerbliche Bauflächen zu. Vorhandene und geeignete Flächen sind insofern bestmöglich zu entwickeln. Hinzu kommen die gestiegenen Anforderungen der Wirtschaft an die Gewerbestandorte, die ihrerseits Zwangspunkte setzen, die bei der Planung und Entwicklung von Gewerbeflächen zu berücksichtigen sind.

Nach dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die kreisfreie Stadt Schwabach mit ihren rund 39.000 Einwohnern ein gemeinsames Oberzentrum mit Nürnberg, Fürth und Erlangen. Oberzentren übernehmen eine wichtige raumordnerische Funktion u.a. bei der Bereitstellung vielfältiger, attraktiver und hochqualifizierter Arbeitsplätze sowie bei der Verbesserung der Versorgung des ländlichen Raums.

Neben dem in Schwabach ständig wachsenden Dienstleistungsbereich, der in der Regel einen geringeren Flächenbedarf hat, gibt es in Schwabach traditionell einen starken Anteil des verarbeitenden Gewerbes. Die Stadt will auch weiterhin dem produzierenden Teil die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten geben, um das Arbeitsplatzangebot für Facharbeiter und angelernte Kräfte zu erhalten und möglichst zu stärken. Ein Großteil der Schwabacher Arbeitsplätze wird im verarbeitenden Gewerbe bereitgestellt. Um diesen Unternehmen, aber auch produktionsnahen Dienstleistungen, die nötigen Rahmenbedingungen für Umsiedlungen und Erweiterungen geben zu können und externe Um- und Neuansiedlungen zu ermöglichen, sind neue Gewerbeflächen notwendig. Um wettbewerbsfähige Produktionsbedin-

gungen zu ermöglichen, bedeutet dies i. d. R. gegenüber den historisch gewachsenen Standorten - insbesondere in der Innenstadt - einen höheren Flächenbedarf. Die Gründe liegen in der Fabrikation auf einer Ebene, einen erhöhten Platzbedarf für die logistische Abwicklung sowie die nachzuweisenden Stellplätze der Mitarbeiter.

Freie Gewerbeflächen sind in der Stadt Schwabach nur noch vereinzelt (z.B. an der Wiesenstraße) vorhanden. Flächengrößen, Zuschnitte, Lage und ggf. vorhandene Bebauung entsprechen nicht immer dem Bedarf interessierter Firmen. Zudem werden einige potenzielle Gewerbegrundstücke von den Eigentümern nicht verkauft und sind damit für den Markt nicht verfügbar. Darum ist die Neuausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes notwendig. Dabei sollen möglichst für verschiedenartige Betriebsformen Grundstücke bereitgestellt werden.

Aufgrund des vorrangigen Ziels, Flächen für produzierende, verarbeitende Betriebe oder produktionsnahe Dienstleistungen bereitzustellen, sollen Nutzungen wie u.a. Sport, Einzelhandel und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil der Planung sein..

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Lage des geplanten Gewerbegebietes wurde mit drei Standorten - Berliner Straße, nördlich Am Pointgraben und beidseitig der Nördlinger Straße - in der UVP geprüft. Im Ergebnis wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (seit 2.09.2011 wirksam) der Standort an der Nördlinger Straße in die Abwägungen einbezogen und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Vorzug galt dieser Fläche, auch wenn nachteilige Auswirkungen bei einer gewerblichen Nutzung nicht vollständig auszuschließen sind.

Die Abgrenzung des ersten Bauabschnittes und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans resultieren überwiegend aus der Grundstücksverfügbarkeit, der unmittelbaren Anbindung an die Autobahnanschlussstelle Schwabach West, der möglichen Erschließung sowie der Nachnutzung der Brachfläche des ehemaligen Legehennenbetriebes. Im nördlichen Bereich wurden zwei bestehende Wohnhäuser am ehemaligen Hühnermastbetrieb mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich geht über die Bundesstraße hinaus, da der Knotenpunkt Nördlinger Straße (B 466) / Kammersteiner Straße im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes umgestaltet und damit verkehrssicherer ausgeführt werden muss. Der kleinere Gewerbeanteil südlich der Nördlinger Straße nutzt die vorhandene Straßenerschließung.

5. Wichtige Planungsaspekte für den Bebauungsplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes fließen eine Vielzahl von Planungsaspekten in den Entwicklungsprozess ein. Die wichtigsten sind u.a.:

- Flächenbereitstellung für produzierendes, verarbeitendes Gewerbe und gewerbenahe Dienstleistungen durch Ausschluss anderer Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten
- Entwicklung notwendiger Gewerbeflächen in Abschnitten, um unnötigen Flächenverbrauch und Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden
- Berücksichtigen der umgebenden Wohnbebauung durch Festlegung von Lärmkontingenten
- Einfügen in das Landschaftsbild, Beachten der Ortseingangsfunktion
- Eine - trotz der Topographie - möglichst kostengünstige, funktionelle Erschließung
- Möglichst flexible und verschiedene Grundstücksgrößen

6. Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Autobahnzufahrt zur BAB 6 und der Bundesstraße B 466 ist die großräumige Erschließung hervorragend. Die innere Erschließung wird durch eine Hauptsammelstraße (Planstraße A), vom Kreisverkehr abgehend, vollzogen. Eine direkte Erschließung der Gewerbegrundstücke von der Bundesstraße ist nicht möglich.

Die Ausbildung des Knotenpunktes Nördlinger Straße (B 466) / Kammersteiner Straße erfolgt als Kreisverkehr mit gleichzeitiger Anbindung des Gewerbegebiets. Der Anschluss des Altarmes der B 466 (temporärer Parkplatz) wird wieder hergestellt, jedoch nur für Personenkraftwagen. Für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge ist die Zufahrt gesichert.

Für das Gewerbegebiet wurde ein Gesamterschließungskonzept erstellt, das die Topografie und eine mögliche weitere Entwicklung entsprechend der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die Haupteerschließung des Gewerbebereichs erfolgt durch den neuen Kreisverkehr am Knotenpunkt der Nördlinger Straße zur Kammersteiner Straße über die Planstraße A (in Nord-Süd-Richtung). Planstraßen B, C, D und E sind als Stichstraßen mit Wendehammer vorgesehen, die bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes zu einem späteren Zeitpunkt (später folgende Bebauungsplanverfahren) die Erschließung sichern. Eine Verlängerung der Planstraße C in den Bannwald ist nicht vorgesehen. Planstraße S an den bestehenden Anwesen stellt nur eine untergeordnete Erschließung dar. Die Entscheidung zum Bau eines Kreisverkehrs ist mit dem Kreuzungsvertrag zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg am 17.10.2012 beidseits unterzeichnet worden.

Durch die Erschließung werden neun Baufelder (Baufeld 2 besteht aus zwei Teilbereichen) gebildet, die durch ihre Größe eine flexible Nutzung zulassen. Parzellierungen sind möglich.

7. Immissionen

7.1. Lärmimmissionen

Für die geplante gewerbliche Nutzung müssen die möglichen und jeweils höchstzulässigen Emissionskontingente (differenziert nach Tag/Nacht) gem. der DIN 45691 festgelegt werden, um die Richtwerte für die benachbarte Wohnbebauung einzuhalten.

Dabei werden die maximal möglichen Emissionskontingente festgelegt, allerdings nicht nur bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans S-110-10, sondern bezogen auf die geplante künftige Gesamtfläche, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Für gewerbliche Nutzungen im Bereich der bestehenden Anwesen ist ein Nachweis nach der TA Lärm zu erbringen. Den Eigentümern ist die geplante gewerbliche Entwicklung klar, Vorprägung ist durch den ehemaligen Legehennenbetrieb sowie die Landwirtschaft vorhanden.

Aus den zulässigen Emissionskontingenten ergibt sich eine Gliederung des Gewerbegebietes.

Hinsichtlich möglicher Immissionen sind sowohl die Immissionen von den geplanten und bestehenden Verkehrswegen als auch mögliche Emissionen von angrenzenden Bestandsnutzungen (z.B. dem angrenzenden Sportplatz) und die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen von Bedeutung. Die Ergebnisse sollen zur Aussage herangezogen werden, inwieweit z.B. Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet möglich bzw. eingeschränkt sind. Letztere sind im GE7, GE8 und GE9 daher ausgeschlossen.

7.2. Sonstige Immissionen

Am Anfang des Bebauungsplanverfahrens wurde in Erwägung gezogen, ein Industriegebiet zu entwickeln. Durch die Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung wurde bestätigt, die Zielrichtung auf die Entwicklung eines gegliederten Gewerbegebietes zu verändern. Ein-

schränkungen ergeben sich damit aus den in Gewerbegebieten zulässigen Betriebstypen, so dass insgesamt keine hoch emittierenden Industriebetriebe zulässig sind. Im Einzelfall ergeben sich für konkrete, grundsätzlich zulässige Gewerbenutzungen aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO Einschränkungen. Im Ergebnis wird durch die Art der baulichen Nutzung der Immissionsgrad auf ein notwendiges Maß reduziert.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Trink- und Löschwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Schwabach GmbH für den Planbereich zuständig. Die Versorgung erfolgt über die Kammersteiner Straße. Dazu ist eine Druckerhöhungsstation im Bereich des Altarms der B 466 erforderlich (südwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches). Ein späterer Ringschluss über die Nördlinger Straße ist angedacht, um die Versorgungssicherheit zu erhöhen und das Trinkwasser im Ringsystem zirkulieren zu lassen. Letzteres ist für die Keimfreiheit erforderlich.

Die bestehenden Anwesen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind derzeit über einen Trinkwasserbrunnen im Bereich des ehemaligen Legehennenbetriebs angebunden. Mit dem Ausbau des Trinkwassernetzes ab Frühjahr 2014 werden die Anwesen an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Mit einer Nutzungsaufnahme von Gewerbebetrieben ist bis dahin nicht zu rechnen.

Die Löschwasserversorgung über das Netz der Trinkwasserversorgung ist nur so lange möglich, wie die Qualität des Trinkwassers, beispielsweise durch längere Standzeiten, im Leitungsnetz und die damit verbundene Gefahr der Verkeimung nicht beeinträchtigt wird. Im Gewerbepark ist nach den Arbeitsblättern vorgesehen, eine Löschwassermenge von 96m³/h für mindestens zwei Stunden bereit zu stellen (ausreichend als Grundversorgung für Gewerbegebiete). Die höhere Löschwassermenge von 192m³/h für mindestens zwei Stunden macht die Flexibilität bei der Gewerbeansiedlung größer.

Im Planungsprozess wurde über den Einbau von Löschwasserzisternen im öffentlichen Straßenraum in einem Abstand von 300 m nachgedacht. Diese Idee soll nicht weiter verfolgt werden, da nicht klar ist, ob diese tatsächlich benötigt werden und einen hohen finanziellen Aufwand für Anschaffung, Einbau und Wartung mit sich bringen.

Der über die vorhandene Löschwassermenge hinaus gehende Objektschutz soll daher auf den Betriebsgrundstücken selbst bereit gestellt werden. Dazu gibt es verschiedene technische Lösungen, die beispielsweise die Nutzungsüberlagerung mit einer Stellplatzanlage o.ä. ermöglichen. Bei der Einspeisung von Trinkwasser ist ein Rückfluss in das Trinkwassernetz dauerhaft auszuschließen.

Die Abstände und Ausbildung des Hydrantennetzes erfolgt nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405.

8.2. Energieversorgung

Für die Energieversorgung sieht die Planung der Stadtwerke Schwabach GmbH zunächst den Bau einer zentralen Trafostation vor. Der Bereich wurde am Eckpunkt der Planstraße A zur Planstraße D definiert. Je nach Energiebedarf der anzusiedelnden Gewerbebetriebe kann es notwendig werden, weitere dezentrale Trafostationen aufzubauen.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Gas soll erfolgen. Der Anschlusspunkt liegt etwa in Höhe „Edeka“ an der Nördlinger Straße, so dass der Netzausbau und die notwendigen Regelstationen einen erheblichen Investitionsbedarf nach sich ziehen. Der Gasbedarf auf Seiten der anzusiedelnden Betriebe ist nicht konkret abschätzbar, da oft auch alternative Energiequellen zum Einsatz kommen (z.B. Nutzung regenerativer Energien oder Prozesswärme). Eine spätere Nachrüstung mit einem Gasanschluss wäre mit noch höheren Kosten

und Umsetzungsschwierigkeiten verbunden, so dass die Synergieeffekte der gemeinsamen Verlegung von Infrastruktur und Medien genutzt werden sollen.

Im Bebauungsplangebiet wird die Nutzung regenerativer Energien begrüßt. Leichte Einschränkungen, wie die Einbindung von Solarelementen sollen dem Landschaftsbild und dem Gesamteindruck des Gewerbegebietes nach außen Rechnung tragen, ohne die Nutzung der Energiequellen in stärkerem Maße zu beschränken. Eine gutachterliche Aussage zur Nutzbarkeit von Geothermie liegt vor und bestätigt das Vorhandensein.

8.3. Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Für die Vermarktung des Gewerbegebietes wird es für unbedingt erforderlich gehalten, eine moderne Telekommunikationsanbindung (u.a. High-Speed-Internet) anbieten zu können. Die Telekom als möglicher Netzbetreiber wurde bereits frühzeitig ins Verfahren einbezogen. Auch andere Netzbetreiber kennen die Entwicklungsabsichten der Stadt Schwabach.

Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nicht, bis auf die Maßgabe, dass die für die bestehenden Anwesen vorhandene Freileitung mit den anderen Medien unterirdisch verlegt werden.

8.4. Abwasserentsorgung

Die Entwässerung wird im Trennsystem durchgeführt.

Das Schmutzwasser fließt im Freispiegelgefälle zum neuen Kanalanschluss entlang des Siechweihergrabens. Auf Grund der Überschwemmungsgefahr in diesem Bereich wurde der Kanal in entsprechender Bauweise ausgeführt. Die Entsorgung erfolgt in der Kläranlage der Stadt Schwabach.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nördlich der Nördlinger Straße fließt in die nördlichen Regenrückhaltebecken 1 und 2 mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage. Diese ist ausgelegt für einen Verschmutzungsgrad bis F5 des DWA-Merkblattes M 153. Im Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen und mit einem Ausführungshinweis versehen:

Grundsätzlich sollten Verkehrs- und sonstige Betriebsflächen in wasserdurchlässiger Weise errichtet werden, sofern die Versickerung nicht bedenklich ist. Für das Niederschlagswasser ist ein gesonderter Nachweis der Unbedenklichkeit im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 bei einer direkten Versickerung nachzuweisen. Gleiches gilt bei der Einleitung in den Niederschlagswasserkanal. Zu beachten sind die Ausführungshinweise D.7.

Mit dem Bauantrag bzw. dem Antrag nach BImSchG ist eine detaillierte Betriebsbeschreibung sowie die Entwässerungsplanung einschließlich dem Nachweis nach DWA-M 153 (Nachweis der qualitativen Belastbarkeit des Grundwassers) einzureichen. Bei Flächenbelastung des privaten Niederschlagswassers \leq Typ F5 (nach DWA-M 153) ist der Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal möglich. Höher belastete Flächen $>$ Typ F5 sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach im Einzelfall vor der Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal mit einer vorherigen privaten Niederschlagswasserbehandlungsanlage auf Privatgrund vorzureinigen oder mit privaten Rückhaltemaßnahmen gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten (begrenzt auf die stark verschmutzten Flächen Typ F7). Entsprechende Auflagen sind in die (Bau-)Genehmigung aufzunehmen.

Die Entscheidung trifft das Tiefbauamt der Stadt Schwabach, auf Grund der begrenzten Kapazitäten des Schmutzwasserkanals.

Mit dieser Festsetzung kann einerseits die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals verringert werden und damit die Kosten für Kanalbau und Kläranlage und andererseits eine Schmutzbelastung des Siechweihergrabens als Vorfluter verhindert werden. Für die Wech-

selfeuchtgebiete des Siechweihergrabens ist es wichtig, dass vor Ort anfallendes Niederschlagswasser dem Biotop zugeführt wird.

Das Gebiet südlich der Nördlinger Straße entwässert das Niederschlagswasser in den Regenrückhalteteich 3. Für diesen ist kein hydraulischer und qualitativer Nachweis nach dem DWA-Merkblatt M 153 und keine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich, da dieser Abfluss in den Mischwasserkanal der Stadt Schwabach eingeleitet und in der Kläranlage Schwabach gereinigt wird.

8.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird für jedes Grundstück vorgenommen, nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung der Stadt Schwabach.

Für Altglas und Weißblech sind Sammelbehälter vorzusehen. Als zentral gelegener Standort wurde die Ecke Planstraße A / Planstraße D ausgewählt. Eine Kombination mit der geplanten Trafostation entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

9. Altlasten/Kampfmittel

Eine historische Recherche hat keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel ergeben.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Im nördlichen Bereich wurden Teile der Gebäude des ehemaligen Legehennenbetriebes abgebrochen, auch dabei ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten.

10. Sonstige Umweltaspekte

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt (Ifanos Landschaftsökologie, Fr. Dr. Mühlhofer u.a., Hessestraße 4, 90443 Nürnberg, 11.07.2011). Dabei wurden insbesondere die Arten Fledermäuse, Feld- und Bodenbrüter, Höhlenbrüter und die Zauneidechse betrachtet. Die Vermeidungsmaßnahmen sind in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Für weitere Umweltaspekte wird auf den Umweltbericht verwiesen.

11. Festsetzungen

Im Bebauungsplan sollen insbesondere zu folgenden Themen Festsetzungen getroffen werden:

11.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet festgesetzt, in dem vor allem produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie gewerbenahe Dienstleistungen ihren Standort finden sollen. Eine Gliederung erfolgt hinsichtlich der zulässigen Lärmkontingente. Mit der Lärmkontingentierung (Büro Umwelt, Nürnberg, 30.09.2011) wird das „Windhundprinzip“ unterbunden und gesichert, dass die potenzielle Erweiterung des Gewerbegebietes entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich ist. Bestehende Anwesen im Plangebiet werden durch den Nachweis nach TA Lärm ausreichend geschützt.

Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können

Dazu gehören Tankstellen, da sie zumeist in Wohngebieten ausgeschlossen sind und im Gewerbegebiet an den Ein- bzw. Ausfallstraßen eine Alternative finden sollen. Der konkrete Bedarf ist nicht ersichtlich, da sich in wenigen hundert Metern Abstand zwei Tankstellen in Richtung stadteinwärts befinden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können im Einzelfall für den Gewerbebetrieb notwendig sein. Die Notwendigkeit ist dann entsprechend nachzuweisen, die Wohnung muss deutlich dem Gewerbebetrieb untergeordnet sein und muss die Anforderungen an den Schallschutz erfüllen. Auf Grund der Nähe zur B 466 und vorhandenen Lärmsituation sind v.g. Wohnungen nur im GE 1 bis GE 6 zulässig. Die v.g. Wohnungen sind rechtlich an den Betrieb zu sichern (z.B. Grundbuch).

Reine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen nicht den Schwerpunkt der Nutzung bilden, da für diese Betriebe Möglichkeiten im Stadtgebiet entlang von viel befahrenen Straßen (Mischgebiet) gesehen wird. Daher beschränkt sich die Zulässigkeit auf die Bereiche entlang der Bundesstraße B 466 (GE 7, GE 8, GE 9) und der Möglichkeit zur Schaffung eines attraktiven Eingangsbereiches zum Gewerbepark. Notwendige Büro- und Verwaltungsnutzungen bei im Gebiet vorhandenen produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben sind von dieser Einschränkung nicht betroffen.

Unzulässige Nutzungen

In Bayern gibt es keinen Abstandserlass, mit dem Betriebe hinsichtlich des Emissionsverhaltens in der Bauleitplanung geregelt werden können. Aus diesem Grund werden im Plangebiet allgemein Betriebe ausgeschlossen, die erhebliche Staub-, Geruchs- und Lichtemissionen bzw. Erschütterungen verursachen. Hintergrund ist im Einzelfall die Zulässigkeit zu prüfen, auch im Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO.

Als weitere Beschränkung der Art der baulichen Nutzung werden ausschließliche Großhandelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Flächen für das produzierende Gewerbe (oder produktionsnahe Dienstleistungen) freizuhalten. Bei einer Zulässigkeit dieser beiden Nutzungsarten würden Flächen für Betriebe entfallen, die auch an anderer Stelle im Stadtgebiet sinnvoll wären, während die produzierenden Betriebe in der Regel auf eine gute Verkehrsanbindung und auf Flächen, auf denen gewisse Immissionen nicht schädlich sind, angewiesen sind. Im Bereich des Verkaufs soll es untergeordnet möglich sein, vor Ort produzierte Waren anbieten zu können. Die Größenordnung wurde unter Bezug auf die Grundstücks- und Erdgeschossfläche so gestaffelt, dass eine Mindestgröße erreichbar und dennoch die deutliche Unterordnung klar festgesetzt ist. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist dabei ein wichtiger städtebaulicher Grund.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Plangebiet ausgeschlossen, da diese städtebaulich in vorhandenen Mischgebieten untergebracht werden können und damit produzierendem und verarbeitendem Gewerbe Flächen entziehen würden. Gleiches gilt für Anlagen für sportliche Zwecke, gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. gewerbliche Tennishalle) sowie großflächige Freizeitbetriebe. Diese Nutzungen sollen sich städtebaulich an bereits vorhandenen Standorten positionieren und ggf. von Synergieeffekten profitieren.

Betriebe der Schrottverwertung, Autoverwertung sind nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen. Für diese Betriebe gibt es bereits vorhandene Standorte. Erweiterungsengpässe oder Neuansiedlungen sind nicht erkennbar. Der hohe Flächenverbrauch widerspricht dem Ziel des Gewerbegebiets, der Schaffung von Arbeitsplätzen und die Ausbildung dieser Betriebe sind mit dem Orts- und Landschaftsbild (angrenzende Landschaftsschutzgebiete) nicht vereinbar. Gleiches gilt für selbständige Lagerplätze. Nicht betroffen sind Lagerplätze, auf

Grundstücken von im Gebiet befindlichen Gewerbebetrieben (z.B. Lagerplatz für verarbeitenden Betrieb).

11.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die zulässigen Höchstwerte des § 19 BauNVO festgesetzt. Hier soll die Verkehrs- und sonstige Infrastruktur bestmöglich ausgenutzt und die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll in Abhängigkeit vom Geländeneiveau beschränkt werden, um eine bessere Einbindung ins Landschaftsbild zu erzielen. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO) beträgt über dem im jeweiligen Baufeld angegebenen Bezugspunkt (Höhe in m über NN):

Gebiet	Bezugspunkt	Attikahöhe	Traufhöhe	Firsthöhe
GE 1	359,00 m ü. NN	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 2 (nördlich Planstraße S)	358,00 m ü. NN	12,00 m	10,00 m	14,00 m
GE 2 (südlich Planstraße S)	359,00 m ü. NN	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 3	366,00 m ü. NN	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 4	365,00 m ü. NN	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 5	368,00 m ü. NN	20,00 m	18,00 m	22,00 m
GE 6	367,00 m ü. NN	20,00 m	18,00 m	22,00 m
GE 7	369,00 m ü. NN	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 8	369,00 m ü. NN	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 9	369,00 m ü. NN	16,00 m	14,00 m	18,00 m

Der Bezugspunkt definiert die mittlere Geländehöhe des Baufeldes und ist damit eindeutig. Eine weitere Unterteilung der Höhen innerhalb der Baufelder wird für nicht notwendig erachtet. Grundstücksteilungen dürfen nicht festgesetzt werden, so dass dann auf einem Grundstück unterschiedliche Höhenfestsetzungen aufeinander treffen, was bei langen Gewerbebauten schwierig ist. Zudem gibt es für die differenziertere Höhenfestsetzung keine wesentlichen städtebaulichen Aspekte. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenflächen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut definiert.

Die Differenzierung der Höhen zwischen Flachdach und geneigten Dächern schafft einerseits für Gewerbebetriebe notwendigen Spielraum, andererseits eine Beschränkung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes.

11.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die bilden den maximalen Rahmen an Überbaubarkeit und sind insgesamt sehr großzügig festgesetzt. Die Abstände zur Straße sind notwendig, um die Sichtbeziehungen im Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereich hinsichtlich der Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Der Abstand zum Wald entspricht dem Baumschutz und der Gefahrenabwehr.

Für die Gewerbegebiete wird die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Es gilt eine offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

Die Regelung ist wichtig, da die Beschränkung der offenen Bauweise auf max. 50 m im Gewerbegebiet zu erheblichen Einschränkungen im Produktionsprozess führen kann und die geschlossene Bauweise (Bauen ohne Grenzabstände) produktionsbedingt bzw. aus Gründen des Brandschutzes (Feuerwehrumfahrung) oft nicht möglich ist und auch aus städtebaulichen Gründen keine Notwendigkeit besteht.

Die Gebäude sind aus städtebaulichen Gründen so zu errichten, dass sie parallel bzw. senkrecht zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet sind. Schrägstellungen entsprechen nicht dem Bild des Gewerbegebietes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

11.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen großzügig festgesetzt. Darüber hinaus, außerhalb dieser Flächen, sollen keine Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden. Hintergrund sind Sichtdreiecke, Bauverbotszone bzw. Waldabstand.

In wenigen Teilbereichen sind aus städtebaulichen Gründen Einschränkungen für die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen vorgenommen worden. Dies betrifft die Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straßen sowie im 20m-Bereich zum Bannwald. Weitere bauliche Einschränkungen ergeben sich auf der Grundlage des § 9 FStrG entlang der Bundesstraße B 466 (Nördlinger Straße). Beidseitig 20 m von der äußeren Fahrbahnkante sind auf der v.g. Rechtsgrundlage als Anbauverbotszone sowie weitere 20 m als Baubeschränkungszone definiert. Die Einschränkungen betreffen auch Werbeanlagen und sind in den textlichen Festsetzungen enthalten. Die insgesamt großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen führt zu keiner erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke.

Der Bebauungsplan sieht einige Ausnahmen von dieser Regelung vor. Die Unterbringung von Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 2 BauNVO (Ver- und Entsorgung) soll auch außerhalb der Baugrenzen möglich sein. Die notwendige Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) ist für Gewerbebetriebe von sehr großer Bedeutung. Im Bereich der Bauverbotszone entlang der B 466 ist die Zustimmung des Straßenbaulasträgers (Staatliches Bauamt Nürnberg) notwendig.

Im 20m-Bereich zum Bannwald würde ein genereller Ausschluss von Nebenanlagen eine unbeabsichtigte Härte darstellen. Daher können in diesem Bereich Nebenanlagen zugelassen werden. Der Ausschluss von Nebenanlagen, die Gebäude sind, und Garagen nimmt den Schutzgedanken des Baumwurfes auf. Generell gilt für diesen Bereich, Nutzungen vorzusehen, die möglichst keine Schäden von herabfallenden Ästen oder Bäumen tragen.

11.5. Erschließungsflächen

Die Erschließungsflächen sollen auf der einen Seite möglichst flexible Grundstückszuschnitte ermöglichen und auf der anderen Seite aus Gründen der Kostenersparnis und Flächensparbarkeit so gering wie möglich und funktional erforderlich ausfallen. Im Bereich entlang der Bundesstraße B 466 und der Planstraße A sind aus verkehrlichen Gesichtspunkten Grundstückszufahrten ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die Gestaltung des Straßenraumprofils ist nicht Bestandteil der Festsetzungen, sondern wird mit der Ausbauplanung konkretisiert. Der bisherige Stand der Planung ist hinweislich in den Verkehrsflächen eingetragen worden, um die Breite der festgesetzten Flächen besser nachvollziehen zu können. Der Vorentwurf sieht vor, entlang der Planstraße A bis zur Geländekante beidseitig Gehwege sowie Parkstreifen anzuordnen, in allen anderen Fällen aus Kostengründen nur einseitige Gehwege.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Land- und Forstwirtschaft, Stadt Schwabach“ festgesetzt worden. Diese sind der Ersatz für entfallende Zuwegungen auf den künftigen Gewerbegrundstücken.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Böschungsrün ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Land- und Forstwirtschaft, der Stadt Schwabach und der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung sind die Ausführung von Pflegemaßnahmen im Bereich selbst, den angrenzenden Land- und Forstwirtschaftsflächen sowie des Regenrückhalteteiches 2.

11.6. Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahme C 1

Für alle grünordnerischen Maßnahmen gilt die Pflanzliste als Anhang zum Satzungstext als Empfehlung. Für einzelne Maßnahmen wurde aus gestalterischen Gründen oder zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs die Auswahl bewusst eingeschränkt. Es ist festgesetzt, dass Abgänge von Pflanzen in gleicher Qualität zu erbringen sind. Hintergrund ist u.a. der angesetzte ökologische Ausgleich der Maßnahmen. An ökologischen wichtigen Stellen, wurde die Verwendung von standortgerechtem / einheimischen (autochthonen) Pflanzmaterials festgesetzt.

Auf den Gewerbegrundstücken ergibt sich durch die Beschränkung der Grundflächenzahl mit 0,8 eine Grundstücksfläche von min. 20 Prozent, die zur Auflockerung begrünt werden soll. Ebenfalls zur Auflockerung der insgesamt starken Versiegelung sind Baumpflanzungen vorgesehen: für Stellplätze sind die Pflanzmaßnahmen der aktuellen Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach heranzuziehen und auf den verbleibenden Grundstücksflächen je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum sowie 10 Sträucher zu pflanzen.

Maßnahme C 2

Innerhalb des Gebietes ist vorgesehen, keine großen Grünflächen festzusetzen, da ein kompaktes Bauen ermöglicht werden soll, um Flächen und Infrastruktur bestmöglich auszunutzen. Lediglich zum Ausgleich von Höhendifferenzen und als gleichzeitige Biotopvernetzung ist eine öffentliche Grünfläche im Bereich der Terrassenkante geplant. Diese ist als extensive Rasenfläche mit anteiliger Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und Bestandteil des ökologischen Ausgleichs. Die vorgeschriebene Pflanzqualität und maximale Pflanzabstände entsprechen dem ökologischen Ausgleich.

Maßnahme C 3

Im Bereich der Regenrückhalteteiche und auf dem bestehenden Anwesen (nördlich der Planstraße S) ist vorgesehen, durch Heckenpflanzungen einen weicheren Übergang zur offenen Landschaft zu erreichen. Teile dieser Maßnahme basieren zudem auf den Vermeidungsmaßnahmen der saP (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 11.07.2011, Ifanos Nürnberg).

Maßnahme C 4

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine kleine Fläche (Teilfläche des Flurstücks 1407), die innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt. Diese soll über Pflanzfestsetzungen als Waldmantel planerisch gesichert werden.

Maßnahme C 5

Zur Bundesstraße B 466 (Nördlinger Straße) und zur Kammersteiner Straße setzt der Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Die Maßnah-

men sind im ökologischen Ausgleich berücksichtigt. Ziel der Maßnahme ist die räumliche Begrenzung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen und einige Strauchgruppen sowie die Harmonisierung des Bereiches zwischen Straße und Bebauung.

11.7. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Vorgaben sind auf ein notwendiges Maß reduziert, um einerseits die städtebaulich-gestalterische Grundkonzeption umzusetzen und die Gewerbetreibenden nicht zu stark einzuschränken. Notwendigkeiten ergeben sich u.a. um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren sowie einige Regeln für das Image des Gewerbeparks West zu definieren.

Fassaden

Die Gliederung von Fassaden über 20 m ist wichtig, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Aus dem gleichen Grund wurden grelle, stark glänzende bzw. reflektierende Materialien ausgeschlossen. Letzteres ist auch wichtig für die Verkehrssicherheit.

Dächer

Im Geltungsbereich sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen ist über das Maß der baulichen Nutzung geregelt. Gewerbehallen sind aus der Notwendigkeit bis zu 12 bis 20 Meter hoch und mit ca. 50 bis 100 Metern in der Regel recht tief. Daraus ergäben sich bei größeren Dachneigungen sehr große Höhen und Schwankungen innerhalb der Dachlandschaft. Zu Gunsten des Orts- und Landschaftsbildes sollen weitere Höhenentwicklungen nicht zugelassen werden.

Spezielle Vorschriften zur Dacheindeckung sind auf ein Minimum reduziert. So sind grelle, stark glänzende bzw. reflektierende Materialien aus Gründen der Flugsicherheit ausgeschlossen. Gründächer sind ausdrücklich erwünscht, jedoch nicht zwingend.

Größere Dachflächen aus Blei, Zink oder Kupfer sind in unbeschichteter Form unzulässig, da sie bei der Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in den Siechweihergraben Giftstoffe mitführen.

Solar- / Photovoltaikanlagen

Solar- / Photovoltaikanlagen sind im Gewerbegebiet zulässig. Ihre Zulässigkeit wird dahingehend beschränkt, dass die Höhe zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auf den Dächern begrenzt ist: bei geneigten Dächern als in die Dachfläche integrierte oder mit der gleichen Neigung aufgesetzte Anlagen; bei Flachdächern dürfen (aufgeständerte) Anlagen die Attikahöhe um einen Meter überschreiten, sind aber zwei Meter von dieser zurück zu versetzen.

Frei stehende Solar- / Photovoltaikanlagen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu Gunsten für produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe und der Schaffung von Arbeitsplätzen (Flächenproduktivität) nicht zulässig.

Verkehrs- und sonstige Betriebsflächen auf Gewerbegrundstücken

Entsprechend dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Gleichzeitig dürfen keine stark verunreinigten Niederschlagswässer in den Boden versickern, da die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers besteht. Die Fest-

setzung auf den Gewerbegrundstücken verfolgt das Ziel der Versickerung vor Ort bei gleichzeitigem Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen. Daher ist der Nachweis der Unbedenklichkeit nach dem DWA-Merkblatt M 153 notwendig. Auch in den Niederschlagswasserkanal dürfen nur gedrosselt Einleitungen stattfinden und mit einem maximalen Belastungsgrad von F5. Stärker belastete Niederschlagswässer sind auf dem Gewerbegrundstück selbst vorzureinigen. Evtl. notwendige Einleitungen in den Schmutzwasserkanal sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach abzustimmen. Der Kanal im Trennsystem ist in seiner Aufnahme von Niederschlagswasser begrenzt.

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen sind einerseits wesentlich für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und das Ort- und Landschaftsbild, andererseits besteht für die Gewerbebetriebe ein Schutzbedürfnis. Die Höhe wird auf drei Meter für offene Einfriedungen (z.B. Drahtzäune, Metallgitter) und bei geschlossenen Einfriedungen (z.B. Mauern, Hecke) auf zwei Meter begrenzt.

Geschlossene Einfriedungen über 20 Meter Länge sind so zu gliedern, dass mindestens ein Drittel der Länge als offene Einfriedung ausgebildet wird. Eine Gliederung bei längeren Einfriedungen ist ein wichtiger Aspekt der Raumwirkung und daher Bestandteil der Festsetzungen. Sichtdreiecke an den Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereichen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Im Einzelfall können sich daraus Beschränkungen aus verkehrsrechtlicher Sicht ergeben.

Am Übergang zur offenen Landschaft (entlang der Grenzen des Geltungsbereiches und der Maßnahmenflächen C.1 bis C.5) soll eine abschirmende Wirkung vermieden werden, in dem nur offene Einfriedungen (z.B. Drahtzäune, Metallgitter; Licht und Luft durchlässig) oder Hecken zulässig sind.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind wichtig, aber auf Grund der gewerblichen Nutzung in ihrer Größe nicht zu unterschätzen. Zur besseren Integration in das Erscheinungsbild sind die Standorte in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen oder zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für Gewerbebetriebe notwendig und zulässig. Ihre Art, Lage, Größe und Anzahl ist entscheidend für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und den Störungsgrad des Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzungen ergeben Regeln, einerseits ausreichende Werbemöglichkeiten für Gewerbetreibende zu bieten aber andererseits eine störende Häufung zu unterbinden. Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt die Sicherheit hinsichtlich der Werbung und Leichtigkeit des Verkehrs dar, insbesondere entlang der B 466, die nicht durch Werbeanlagen und Leuchtquellen beeinträchtigt werden darf. Zudem erstreckt sich beidseitig der B 466 eine je 20 Meter breite Bauverbotszone i.S. § 9 FStrG, gemessen von der Fahrbahnaußenkante. Für Hinweistafeln, die auf im Gebiet ansässige Firmen aufmerksam machen, sind je eins an jedem Grundstück und an den Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereichen zulässig. Die Sichtdreiecke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

12. Hinweise

Im Bebauungsplan sind wichtige Hinweise, die sich aus den Gutachten oder Stellungnahmen ergeben haben, aufgeführt. Sie sollen eine Hilfestellung beim Planvollzug bilden. Wichtige Themen bilden dabei:

- Unterlagen
- Genehmigungspflicht entlang der Bundesstraße B 466 (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone)
- Vermeidung von Blendung (B 466)
- Schallschutz
- Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen
- Baumstandorte und Wald
- Schutz des Mutterbodens
- Bodendenkmäler
- Einleitung von Niederschlagswasser
- Errichtung von Zisternen (Grauwassernutzung)
- Löschwasserversorgung / Feuerwehr

II. UMWELTBERICHT

Hinweis: Der Umweltbericht beinhaltet den Stand zur öffentlichen Auslegung. Sollten im weiteren Verfahren weitere Informationen vorliegen (Stellungnahmen, Abwägungsergebnisse), wird der Umweltbericht fortgeschrieben.

1. Inhalt des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt.

2. Ziel des Bebauungsplans

Die enge Begrenzung der Stadt Schwabach führt mittlerweile bereits zu erheblichen Problemen in der Flächenbereitstellung für gewerbliche Entwicklungen. Die naturräumliche Gliederung des Stadtgebietes, unterschiedlich zu erfüllenden Flächenanforderungen sowie anzustrebende Trennung zwischen Wohnbauflächen und Gewerbe, lassen nur wenig gewerbliche Bauflächen zu. Vorhandene und geeignete Flächen sind insofern bestmöglich zu entwickeln. Hinzu kommen die gestiegenen Anforderungen der Wirtschaft an die Gewerbestandorte, die ihrerseits Zwangspunkte setzen, die bei der Planung und Entwicklung von Gewerbeflächen zu berücksichtigen sind.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die kreisfreie Stadt Schwabach mit ihren rund 39.000 Einwohnern ein gemeinsames Oberzentrum mit Nürnberg, Fürth und Erlangen. Oberzentren übernehmen eine wichtige raumordnerische Funktion u.a. bei der Bereitstellung vielfältiger, attraktiver und hochqualifizierter Arbeitsplätze sowie bei der Verbesserung der Versorgung des ländlichen Raums.

Neben dem in Schwabach ständig wachsenden Dienstleistungsbereich, der in der Regel einen geringeren Flächenbedarf hat, gibt es in Schwabach traditionell einen starken Anteil des verarbeitenden Gewerbes. Die Stadt will auch weiterhin den produzierenden Teil die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten geben, um das Arbeitsplatzangebot für Facharbeiter und angelernte Kräfte zu erhalten und möglichst zu stärken. Ein Großteil der Schwabacher Arbeitsplätze wird im verarbeitenden Gewerbe bereitgestellt. Um diesen Unternehmen aber auch produktionsnahen Dienstleistungen die nötigen Rahmenbedingungen für Umsiedlungen und Erweiterungen geben zu können und Neuansiedlungen zu ermöglichen, sind neue Gewerbeflächen notwendig. Um wettbewerbsfähige Produktionsbedingungen zu ermöglichen, bedeutet dies in der Regel gegenüber den historisch gewachsenen Standorten, insbesondere in der Innenstadt, einen höheren Flächenbedarf. Die Gründe liegen in der Fabrikation auf einer Ebene, einen erhöhten Platzbedarf für die logistische Abwicklung sowie die nachzuweisenden Stellplätze der Mitarbeiter.

Freie Gewerbeflächen sind in der Stadt Schwabach nur noch vereinzelt (z.B. an der Wiesenstraße) vorhanden. Flächengrößen, Zuschnitte, Lage und ggf. vorhandene Bebauung entsprechen nicht immer dem Bedarf interessierter Firmen. Zudem werden einige potenzielle Gewerbegrundstücke von den Eigentümern nicht verkauft und sind damit für den Markt nicht verfügbar. Darum ist die Neuausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes notwendig. Dabei sollen möglichst für verschiedenartige Betriebsformen Grundstücke bereitgestellt werden.

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes legt der Bebauungsplan folgende Ziele zur Grundlage:

- Vernetzung der Grünstrukturen in Ost-West-Richtung im Bereich des Geländeversprungs
- Kompakte Bebauungsmöglichkeit der Gewerbeflächen und Flächeneinsparung
- Staffelung der Gebäudehöhen

- Einleitung des Niederschlagswassers vorgereinigt und gedrosselt in den Siechweihergraben und damit Beitrag zum Erhalt der wechselfeuchten Wiesen
- Offene Einfriedungen bzw. einheimische Hecken als Einfriedung im Übergang zur Landschaft
- Ökologische Kompensation im Plangebiet und auf weiteren Flächen

3. Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan setzt ein gegliedertes Gewerbegebiet fest. Die Gliederung basiert im Wesentlichen aus der Schalltechnischen Untersuchung / Gutachten (Büro Umwelt, Nürnberg, 30.09.2011). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ auf 0,8 sowie die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen sind gestaffelt und verringern sich zum Landschaftsraum im Norden. Die Erschließung erfolgt vom Knotenpunkt der Nördlinger Straße (B 466 / Kammersteiner Straße mittels eines Kreisverkehrs, der gleichzeitig die Anbindung zum Gewerbegebiet sichert. Innerhalb des Gewerbegebiets ist die Erschließung so weit reduziert, dass sie die Grunderschließung sichert und für evtl. weitere Planabschnitte erweiterbar ist. Für die Niederschlagswasserentsorgung sind im nördlichen Bereich zwei Regenrückhalteteiche vorgesehen, die das Niederschlagswasser gedrosselt und vorgereinigt in den Siechweihergraben einleiten sollen. Ggf. zusätzliche technische Einrichtungen z.B. zur Vorreinigung auf den Gewerbegrundstücken bei sehr starker Belastung des Abwassers sind in den Festsetzungen und dazugehörigen Hinweisen geregelt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan einige grünordnerische sowie gestalterische Festsetzungen, die einerseits eine städtebauliche Grundordnung sichern, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild reduzieren und dennoch Gewerbebetriebe nicht zu sehr einschränken sollen.

Im Südwesten des Plangebiets grenzt eine bereits hergestellte ökologische Ausgleichsfläche an, die von der Planung nicht berührt wird.

4. Ziele des Umweltschutzes mit Berücksichtigung bei der Aufstellung in Fachplanungen und Fachgesetze

Schutzgüter	Ziele	Grundlage
Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung, von Natur- und Landschaft, auch der biologischen Vielfalt.	Bayerisches Arten- und Biotopschutzprogramm BayNatschG, BNatSchG
Boden	Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche besondere Bodenfunktionen erfüllen, sind besonders zu schützen. Mögliche Umweltauswirkungen und auf die Schutzgüter sowie den Menschen sind zu beschreiben und zu bewerten.	§ 1 a Abs. 2 und § 1 Abs. 6 BauGB, Bundesbodenschutzgesetz, BayBodSchG BNatSchG
Wasser	Für Wasser gelten Regelungen hinsichtlich des Schutzes und zur Bewirtschaftung des Grundwassers.	Art. 29 ff. BayWG TrinkwV
Luft und Klima	Ziel ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bin-	§ 1 Abs. 6 BauGB, BImSchG

Schutzgüter	Ziele	Grundlage
	denden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Emissionen sind so weit es geht zu vermeiden.	
Mensch	Schutz des Menschen vor Immissionen	BlmSchG
Landschaft	Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie dem Erholungswert von Natur und Landschaft	BayNatSchG, BNatSchG
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erhaltung und Nutzung von Baudenkmalern, Schutz von Bodendenkmälern	Denkmalschutzgesetz

Eine Teilfläche des Flurstücks 1407 (Gemarkung Schwabach) ist Landschaftsschutzgebiet. Hier gelten die Ziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1. Bestandsaufnahme

Schutzgüter	Bestand
Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	<p>Eine spezielle Artenschutzprüfung wurde durchgeführt (Ifanos, Nürnberg, 11.07.2011). Dabei wurden insbesondere die geschützten und potenziell vorkommenden Arten untersucht. Andere schutzwürdige Arten, die nicht europäisch geschützt sind, aber beeinträchtigt werden könnten, sind berücksichtigt, soweit sie bekannt sind. Das Gutachten stellt im Wesentlichen fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fledermäuse kommen im Gebiet vor, weitere Säugetierarten nicht. - Die Zauneidechse gehört zu den potenziell vorkommenden Arten, die im Gebiet auf Grund der vorhandenen intensiven Landwirtschaft und verdichteten Böden kein Fortpflanzungshabitat hat. - Amphibien kommen auf Grund der fehlenden Lebensraumausstattung nicht vor. - Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachfalter, Schnecken, Muscheln kommen auf Grund der fehlenden Lebensraumausstattung nicht vor. - Bei den geschützten Vögeln wurden Feldlärchen gesichtet und Rebhühner als potenziell vorkommend eingestuft. - Weitere Vogelarten befinden sich im Bereich der bestehenden Anwesen, die derzeit nicht betroffen sind. - Weitere Vogelarten gehören zur Gilde der Waldvögel und Vögel der offenen bzw. halboffenen Landschaft und werden in ihrem Erhaltungszustand nicht verschlechtert.
Boden	Im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, 2000) wird die ökologische Bodenfunktion im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Boden mit geringer Ertrags-

Schutzgüter	Bestand
	<p>und Filterfunktion bewertet. In einem Teilbereich nördlich der B 466 befinden sich Böden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion. Die Flächen des ehemaligen Legehennenbetriebs sind sehr stark versiegelt und weisen kaum intakte Bodenfunktionen auf. Eine sehr kleine Teilfläche im Gebiet und in größerem Umfang im Bereich des außerhalb des Plangebiets nördlich angrenzenden Siechweihergrabens sind wechselseuchte bis mäßig feuchte Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion.</p> <p>Coburger- und Blasensandstein im Untergrund sind von geringen Flugsand- und Verwitterungsdecklehm überdeckt, die mit ihrer Entwicklung zu Braunerde gute Verhältnisse für die Landwirtschaft bieten, z.B. auch Sonderkulturen. Diese intensivere landwirtschaftliche Nutzung wird auch deutlich in einer höheren Nährstoffbelastung des aus den Seitenhängen der Talsenke austretenden Grundwassers (Planungsbüro Grebe, UVP, 12.12.1991, Seite 19).</p> <p>Während der Planung wurde eine Baugrunduntersuchung / Gutachten mit Rammkernsondierungen erstellt (Geotechnisches Institut Prof. Dr. Gründer GbR, Pyrbaum, 12.12.2011). Hintergrund des Gutachtens ist die Untersuchung des Baugrunds zur Klärung der Bebaubarkeit und Versickerungsversuche zur Dimensionierung der Regenrückhalteteiche. Es ergeben sich Hinweise zur Geländemodellierung. Der Baugrund ist überwiegend aus schluffigen Sanden aufgebaut, denen steif bis halbfeste Zwischenschichten eingelagert sind. Stellenweise liegen auch weiche Schichten (nicht tragfähig) bis in unterschiedliche Tiefen vor.</p> <p>Der Oberboden ist im Wesentlichen zwischen 0,2 und 0,4 Metern dick. Bindige Schichten aus Ton, Schluff bzw. Sand-Schluff-Gemischen von weicher Beschaffenheit wurden bei vier Bohrungen unterhalb des Oberbodens bis in Tiefen zwischen 0,7 und maximal 2,1 Metern unter Geländeoberkante festgestellt. Bindige Schichten von steifer und zum Teil steif bis halbfester Beschaffenheit weisen eine Mächtigkeit von wenigen bis mehreren Dezimetern auf und wurden bei den meisten (aber nicht allen) Bohrungen festgestellt. Diese Schichten liegen in stark unterschiedlicher Tiefenlage. Im Übrigen wird der Baugrund aus zumeist schluffigen Sanden aufgebaut, die bis zum unterlagernden Felshorizont in Tiefen zwischen 1,4 und 5,0 Metern liegen.</p> <p>Durch Rammkernsondierungen wurde die Tragfähigkeit der Böden untersucht. Im Oberboden bzw. Ackerboden und zum Teil in den unterlagernden bindigen Sanden bzw. Sand-Schluff-Gemischen bis in Tiefen von 0,3 bis im Einzelfall 1,2 Metern sind die Schichten nicht tragfähig.</p> <p>Durch Versickerungsversuche wurde ein durchlässiger bis schwach durchlässiger Baugrund im Bereich des Regenrückhalteteiches bei der Dimensionierung berücksichtigt.</p>

Schutzgüter	Bestand
Wasser	<p>Im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, 2000) wird die Kontamination des Grundwassers als gering bis mittel bewertet.</p> <p>Wasserläufe sind nicht bekannt. Das Grundwasser fließt Richtung Nord-Nordost, Richtung Schwabachtal. (Planungsbüro Grebe, UVP, 12.12.1991, Seite 19). Die in der UVP ermittelte Grundwassertiefe von ein bis drei Metern unter der Geländeoberkante kann nicht bestätigt werden. Bei keiner der zehn Rammkernsondierungen wurde Grundwasser angetroffen (Bodengutachten, Prof. Dr. Gründer GbR, Pyrbaum, 12.12.2011).</p> <p>Eine frühere Bohrung der Stadtwerke Schwabach traf bei ca. 7 Metern unter Geländeoberfläche auf Grundwasser (Geologisches Gutachten zur Erdwärmenutzung, Prof. Dr. Gründer GbR, Pyrbaum, 19.12.2012).</p> <p>Das Geologische Gutachten bestätigt die potenzielle Nutzbarkeit von Geothermie im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich im Bereich Unterreichenbach.</p>
Luft und Klima	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, 2000) als Kaltluftentstehungsgebiet erfasst. Die Frisch- und Kaltluftabflüsse stellen einen Ausgleich für belastete Siedlungsbereiche dar. Entlang der Kalt- und Frischluftleitbahnen wird die aus den Entstehungsgebieten stammende Kaltluft in die Siedlungsbereiche und Innenstadt transportiert. Eine wesentliche Achse bildet der Siechweihergraben.</p> <p>Die in die Siedlungsbereiche strömende Kaltluft bedeutet Versorgung mit Frischluft und bewirkt eine ausgleichende Wirkung im lokalen Temperaturverhalten bebauter Gebiete. Der Bereich des ehemaligen Legehennenbetriebs hat keine positive klimatische Funktion. Ganz im Gegenteil stellte dieser während der Zeit seines Betriebs eine erhebliche Belastung für die Frischluftversorgung auf Grund der starken Geruchsbelastung dar.</p>
Mensch	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohnhäuser, die zu ehemaligen Hofstellen gehören oder als Betriebsleiterwohnungen dienen. Vereinzelt befinden sich entlang der Nördlinger Straße Einzelgehöfte. Im Abstand von mindestens 420 Metern befinden sich Wohngebiete (allgemeine und reine Wohngebiete).</p>
Landschaft	<p>Der Geltungsbereich stellt die Ortseingangssituation dar. Die Topographie fällt in nördliche Richtung, hin zum Siechweihergraben, erheblich ab. Vom Talraum aus gesehen, ist das Landschaftsbild schützenswert. Eine Störung des Landschaftsbildes</p>

Schutzgüter	Bestand
	<p>besteht durch den ehemaligen Legehennenbetrieb und die vorhandenen Anwesen. Der Talraum bildet eine wichtige Grünverbindung. Nennenswerte landschaftliche Strukturen sind aufgrund der ausgeräumten Ackerflächen nicht vorhanden. Lediglich rund um die bestehenden Anwesen sind Gehölzstrukturen vorhanden. Ein schmaler Streifen südlich der B 466 ist im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, 2000) als Grünland erfasst, stellt sich vor Ort jedoch als Ackerfläche dar.</p> <p>An das Plangebiet grenzen westlich (Bannwald) und nördlich (Talraum mit Siechweihergraben) als Landschaftsschutzgebiete an.</p> <p>Bisher ist von der B 466 die Silhouette der Stadt Schwabach wahrnehmbar.</p>
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat) und Vogelschutzgebiete, beide europäisch geschützt, sind nicht vorhanden.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bzw. sonstigen Kulturgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. direkt angrenzend bekannt. Es bestehen Wohnhäuser und die Gebäude des ehemaligen Legehennenbetriebs. Teilweise sind letztere abgebrochen.

5.2. Planung

Schutzgüter	Entwicklungsprognose
Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	<p>Durch Versiegelungen wird Pflanzen und Tieren Lebensraum genommen. Fehlende Ackerflächen nach der Bebauung stehen Feld- und Bodenbrütern und die Hallen des Legehennenbetriebs nach Abbruch Fledermäusen nicht mehr zur Verfügung. Mit der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände, noch Störungs- oder Schädigungsverbot erfüllt. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Gutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP, Ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg, 11.07.2011) formuliert Vermeidungsmaßnahmen, um u.a. die Schutzzeiträume für Vogelarten bzw. Winterquartiere von Fledermäusen zu schützen. Damit sind Abbruch- bzw. Baumaßnahmen möglich, jedoch teilweise zeitlich eingeschränkt.</p> <p>Positiv ist die Nachnutzung bereits sehr stark versiegelter Flächen des ehemaligen Legehennenbetriebs und damit dem Gedanken der Revitalisierung und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus dem gleichen Grund wird der Bebauungsplan nur für einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Fläche entwickelt. Damit wird durch abschnittsweise Entwicklung der Bedarf in die Planung integriert und unnötige Flächeninanspruchnahme und Lebensraumverlust verhindert.</p>

Schutzgüter	Entwicklungsprognose
	<p>Von 36.442 ökologischen Wertpunkten des Eingriffs stehen nach der Planung 12.711 Wertpunkte und damit eine Differenz im Plangebiet von 23.731 Wertpunkten gegenüber. Eine weitere Durchgünung im Plangebiet würde den Flächenverbrauch insgesamt durch geringere Nutzbarkeit der Gewerbeflächen und zunehmenden Verkehrsflächen deutlich erhöhen. Die fehlenden Wertpunkte werden daher auf externen Kompensationsflächen komplett ausgeglichen. Bis auf eine Fläche liegen diese im Stadtgebiet Schwabach. Durch externe Kompensation werden vorhandene Gebiete ökologisch aufgewertet.</p>
Boden	<p>Durch die zu erwartende Versiegelung der Gewerbegrundstücke kann der Boden seine natürlichen Funktionen nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Mit der entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzten Grundflächenzahl wird die versiegelte Fläche auf maximal 0,8 begrenzt, zuzüglich der Verkehrsflächen. Die geringeren verbleibenden Grundstücksflächen behalten ihre natürliche Bodenfunktion, ebenso die geplanten ökologischen Maßnahmenflächen. Die Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.</p> <p>Flächen, bei denen eine Versickerung auf Grund der Nutzung unbedenklich ist, behalten ihre physiochemischen Filtereigenschaften und Funktion der Grundwasserneubildung. Entsprechende Nachweise sind im (Bau-)Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Niederschlagswässer aus dem Plangebiet werden, sofern nicht stark belastet, vorgereinigt und gedrosselt über Regenrückhalteteiche in den Siechweihergraben eingeleitet. Dies kommt den in diesem Bereich befindlichen wechselfeuchten Wiesen zu Gute.</p> <p>Auf Grund der durch das DWA-Merkblatt M 153 nachzuweisenden Belastung und entsprechenden Umgang mit den Niederschlagswässern ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers bzw. von Schutzgebieten nicht zu erwarten. Der Legehennenbetrieb würde bei Weiternutzung eine Belastung durch Kot darstellen. Der Schichtenaufbau des Bodens mit felsartigem Untergrund und erst in ca. 7 Metern angetroffenen Grundwasserschichten stellen einen ausreichenden Schutz dar. Zudem wird das Gewerbegebiet von der Nördlinger Straße bis zur bereits vorhandenen Geländekante leicht angefüllt, so dass sich der Abstand zu grundwasserführenden Schichten vergrößert.</p> <p>Die ökologischen Kompensationsmaßnahmen extensivieren bisher zumeist intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Damit reduziert sich auf diesen Flächen der Eintrag von Düngemitteln o.ä. ins Grundwasser bzw. angrenzende Gewässer. Der bisherige Nährstoffeintrag behinderte die natürliche Ausbildung von Ufervegetation.</p>
Wasser	<p>Die im Gebiet bisher vorhandene Versorgung über Trinkwasserbrunnen entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und wird an die zu verlegende Trinkwasserleitung vor der Inbetriebnahme gewerblicher Nutzungen angeschlossen. Die Trinkwasserver-</p>

Schutzgüter	Entwicklungsprognose
	<p>sorgung des Plangebiets erfolgt über die Kammersteiner Straße.</p> <p>Zum Thema Grundwasser: siehe Boden.</p>
Luft und Klima	<p>Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen verringern sich Kaltluftentstehungsflächen. Dadurch kann Kaltluft im Planbereich nur noch auf nicht versiegelten Bereichen entstehen. Ein Transport in bebaute Siedlungsbereiche ist durch dichte Bebauung auf den Gewerbeflächen stark eingeschränkt. Die Funktion wird dadurch stark verringert, aber nicht komplett ausgeschlossen. Der sehr wichtige Landschaftsraum des Siechweihergrabens bleibt erhalten und wird in seiner Funktion durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen in einem Teilbereich aufgewertet.</p> <p>Durch die Bebauung im Plangebiet wird der Wind zwischen der Bebauung in seiner Ausbreitung gebremst. Die notwendige Frischluftversorgung bleibt im Gewerbegebiet erhalten, da die Grundstücke nicht zu 100 Prozent bebaut werden dürfen.</p>
Mensch	<p>Die im Gebiet und in unmittelbarer Nähe in den Wohngebieten lebenden Menschen werden durch Lärmbelastung und andere Immissionen aus den Gewerbebetrieben und zusätzlichem Verkehr mehr belastet als im Bestand. Die Verträglichkeit wird durch Lärmimmissionskontingente und damit die Gliederung des Gewerbegebiets innerhalb der zulässigen Grenzwerte abgesichert. Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 6 und direkte Anbindung über die B 466 ist die Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs über die Fernverkehrsstraßen zu erwarten. Die Anbindung mit öffentlichem Personennahverkehr bzw. an das Radverkehrsnetz ermöglicht bei entsprechender Nutzung eine klima- und ressourcenschonende Erreichbarkeit der Arbeitsplätze.</p> <p>Die Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaft und den damaligen Legehennenbetrieb entfällt und wirkt entlastend. Sonstige sehr stark emittierende Betriebe (z.B. Staub, Erschütterungen) sind nicht zulässig.</p> <p>Im Bebauungsplan ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (bis auf sehr eingeschränkter Verkauf vor Ort produzierter Waren) unzulässig, was dem Schutz der Versorgungszentren im Stadtgebiet und dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ entspricht und nicht zusätzlichen Individualverkehr durch Verlagerungen nach sich zieht.</p>
Landschaft	<p>Durch Gewerbebauten ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht auszuschließen. Insbesondere geht der vorhandene, bisher weitestgehend unverbauter Blick auf die Schwabacher Stadtsilhouette von der B 466 verloren.</p> <p>Mit Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Legehennenbetriebs wird ein vorhandener Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild aufgegriffen. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen festgesetzt (offene Einfriedungen bzw. einheimische Hecken am Übergang zur Landschaft, Grünfestsetzungen auf den Gewerbegrundstücken, Pflanzmaßnahmen entlang der B 466,</p>

Schutzgüter	Entwicklungsprognose
	<p>am Geländeversprung und die Ausbildung eines Waldsaums im Norden, Gliederung von Fassaden, Staffelung der Höhe), durch die der Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden soll.</p> <p>Mit der vollständigen ökologischen Aufwertung werden dem Landschaftsbild auf den externen Kompensationsflächen Entwicklungsspielräume gegeben. Dazu gehört auch die extensive Nutzung landwirtschaftlicher Flächen.</p>
FFH- und Vogelschutzgebiete	<p>FFH-Gebiete sind teilweise durch externe Kompensationsflächen betroffen und werden entsprechend dieser Funktion positiv entwickelt.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Bestehende Gebäude haben Bestandschutz und werden nicht tangiert. Die Gebäude des ehemaligen Legehennenbetriebs werden teilweise entfernt. Sonstige Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht berührt.</p>
Schutzgüter-Wechselwirkungen	<p>Durch Versiegelung bisher nicht bebauter Flächen werden natürliche Funktionen des Bodens eingeschränkt. Dadurch ist in diesen Bereichen die Bildung von Grundwasser verringert. Die Einschränkung kann teilweise durch gedrosselte Einleitung von nicht als belastet einzustufendem Niederschlagswasser in den Siechweihergraben kompensiert werden. Wichtig ist die Maßnahme für den Erhalt der nördlich liegenden wechselfeuchten Wiesen.</p> <p>Versiegelte Flächen stehen der Kaltluftentstehung nicht mehr zur Verfügung und lassen eine lokal auf das Plangebiet begrenzte leichte Erhöhung der Temperatur nicht ausschließen. Sie stehen ebenfalls für im Boden lebende Arten oder auf dem Acker lebenden Feld- und Bodenbrütern nicht mehr zur Verfügung. Vermeidungsmaßnahmen verhindern einen artenschutzrechtlichen Konflikt.</p> <p>Nicht kompensierbar ist der Verlust der Sicht auf die Schwabacher Stadtsilhouette. Für den Menschen ist die Bereitstellung von Arbeitsplätzen sehr wichtig und das Funktionieren unseres gesellschaftlichen Systems. Vorteilhaft für das Ökosystem ist es, wenn Wohn- und Arbeitsort möglichst nah beieinander liegen und Pendelbeziehungen möglichst gering gehalten werden können. Alternativen wurden mit der UVP untersucht und im neu aufgestellten Flächennutzungsplan dargestellt und abgewogen.</p> <p>Dennoch sollen die Festsetzungen im Bebauungsplan dazu beitragen, Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.</p> <p>Mit der vollständigen Kompensation des ökologischen Eingriffs gilt dieser als ausgeglichen. Der Verlust im Plangebiet selbst ist Ergebnis konkurrierender Bodennutzungsinteressen.</p>

5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgüter	Entwicklungsprognose
Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	<p>Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass keine starke Entwicklung im Gebiet stattfinden würde und der Zustand weitestgehend unverändert wäre. Es bliebe bei intensiver Landwirtschaft, eine Wiederaufnahme des Legehennenbetriebs wäre jedoch rechtlich nicht auszuschließen, ebenfalls nicht die Erweiterung des Betriebs (§ 35 Abs. 4 BauGB).</p> <p>In letzterem Fall würden potenzielle Fledermausquartiere entfallen und Vermeidungsmaßnahmen notwendig sein. Diese wären jedoch, im Gegensatz zur vorliegenden Planung, nicht erkennbar geregelt.</p> <p>Für Tiere blieben Lebensräume erhalten, insbesondere für Feld- und Bodenbrüter, jedoch weiterhin nicht ungestört durch aktive Landwirtschaft. Die Pflanzen- und Tierwelt kann sich auf den vorhandenen Ackerflächen nicht frei entfalten, die biologische Vielfalt bliebe unverändert gering.</p> <p>In den Randbereichen ist davon auszugehen, dass der Übergang etwas fließender stattfindet.</p>
Boden	<p>Es würden weiterhin Schadstoffeinträge durch Landwirtschaft eingebracht werden und bei Wiederaufnahme des Legehennenbetriebs bzw. Erweiterung der Eintrag durch Kot.</p> <p>Die stark versiegelten Bereiche de Legehennenbetriebs blieben erhalten und damit die Einschränkung der Bodenfunktionen in diesem Bereich. Bei Erweiterung des zulässigen Außenbereichsbetriebs würde auch ohne den Bebauungsplan die Flächenversiegelung zunehmen, welche die Bodenfunktionen weiter einschränken.</p> <p>Damit ist die vollständige Sicherung der Bodenfunktionen bzw. deren Wiederherstellung nur vorstellbar, wenn der Legehennenbetrieb dauerhaft aufgegeben, abgebrochen und durch keinen Neuantrag wieder entstünde.</p> <p>In Summe wäre dennoch nicht zu erwarten, dass der Betrieb die Flächengröße des gesamten Gewerbegebietes erreichen würde und damit die Bodenversiegelung geringer wäre. Je geringer die Bodenversiegelung, desto besser die Grundwasserneubildung und Versorgung der wechselfeuchten Wiesen im Norden.</p> <p>Ohne den Bebauungsplan würden auf den Kompensationsflächen keine Maßnahmen umgesetzt werden. Direkt angrenzend beträfe dies auch einen Teilbereich des Siechweihergrabens, dessen Bett wieder natürlich mäandrierend sein soll.</p>
Wasser	<p>Das Grundwasser liegt tiefer als in der UVP beschrieben. Bei Nichtdurchführung bliebe der Wasserhaushalt so lange unverändert, wie keine Erweiterung des Legehennenbetriebs (dies wäre ohne den Bebauungsplan rechtlich nicht auszuschließen) stattfindet. Bei Wiederaufnahme der Nutzung bzw. Erweiterung sind Einträge über den Boden ins Grundwasser</p>

Schutzgüter	Entwicklungsprognose
	bzw. nördliche angrenzende Gewässer (Siechweihergraben) durch Kot und Düngemittel zu erwarten.
Luft und Klima	<p>Bei Nichtumsetzung könnte die Größe der Kaltluftentstehungsflächen unverändert zum Ist-Zustand erhalten bleiben oder sich auch ohne Planung durch eine mögliche Erweiterung des Legehennenbetriebs verringern. Eine Verbesserung wäre dann möglich, wenn nach dauerhafter Aufgabe ein Rückbau des Betriebes erfolgt.</p> <p>Neben der Kaltluftentstehung und deren Transport in die Siedlungsbereiche ist die Belastungen zu hinterfragen. Auch hier gilt eine Betrachtung in möglichen Varianten. Bei Wiederaufnahme der Nutzung als des Legehennenbetriebs und angrenzender Landwirtschaft (ohne Bebauungsplan) würde die Luftbelastung insbesondere geruchlich gegenüber dem aktuellen Zustand wieder stark ansteigen. Ein Erhalt der niedrigeren Belastung im Ist-Zustands ist nur bei dauerhafter Aufgabe des Betriebes denkbar.</p>
Mensch	<p>Gegenüber dem Ist-Zustand ergäbe sich keine Veränderung, es sei denn, der Legehennenbetrieb würde seine Nutzung wieder aufnehmen.</p> <p>Ohne Umsetzung der Planung fehlen in Schwabach notwendige Gewerbeflächen. Alternativen sind auch nach Erstellung der UVP und Darstellung im Flächennutzungsplan faktisch nicht vorhanden. Damit können Arbeitsplätze nicht am Ort gehalten bzw. aktiviert werden, so dass längere Pendelbewegungen zum dann anderen Arbeitsort nicht auszuschließen sind und der raumordnerischen Kategorie eines Oberzentrums widersprechen.</p>
Landschaft	<p>Das Landschaftsbild ist aktuell vor allem im Talraum durch den ehemaligen Legehennenbetrieb bereits gestört. Auch hier gilt, dass bei Wiederaufnahme des Betriebes die vorhandene Beeinträchtigung erhalten bliebe, bei rechtlich nicht zu verhindernder Erweiterung zusätzlich gestört würde. Nur durch dauerhafte Aufgabe und Abbruch der Anlagen könnte sich eine Verbesserung des Landschaftsbildes ergeben.</p> <p>Der Blick auf die Stadtsilhouette an der B 466 ließe sich durch Nicht-Umsetzung der Planung zunächst erhalten. Dauerhaft nicht auszuschließen wäre deren Beeinträchtigung bei Zulassung privilegierter Außenbereichsvorhaben i.S. § 35 Abs. 1 BauGB.</p>
FFH- und Vogelschutzgebiete	Es würden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung entwickeln. Das FFH-Ziel unterstützende externe Kompensationsmaßnahmen kämen nicht zur Ausführung.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Die vorhandene Situation aus bestehenden Anwesen und dem Zerfall preisgegebener Hallen des ehemaligen Legehennenbetriebs blieben erhalten. Wiederaufnahme bzw. sogar Erweiterung der Nutzung Legehennenbetrieb gingen mit einer

Schutzgüter	Entwicklungsprognose
	Entwicklung der Bausubstanz einher. Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind in beiden Situationen gegenüber dem Ist-Zustand nicht zu erwarten.
Schutzgüter-Wechselwirkungen	Beim unveränderten Erhalt der Ausgangssituation sind keine Veränderungen bzw. Wechselwirkungen zu erkennen. Eine Wiederaufnahme des Legehennenbetriebs oder sogar Erweiterung gingen mit möglicher zusätzlicher Bodenversiegelung einher. Je höher die Bodenversiegelung, desto geringer die Flächen für Grundwasserneubildung, Aufrechterhaltung natürlicher Bodenfunktionen und Kaltluftentstehung. Jede Vergrößerung des Eingriffs (auch ohne Bebauungsplan nicht auszuschließen) verringert Lebensräume für die vorhandenen Arten. Eine Verbesserung der Schutzgüter wäre nur bei dauerhafter Aufgabe und Abbruch der Hallen des Legehennenbetriebs zu erreichen, jedoch zu Lasten möglicher Fledermausquartiere.

5.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Generell wird der Eingriff, der nicht durch die unten genannten Maßnahmen im Plangebiet gemindert werden kann, extern ausgeglichen. Die Eingriffsbilanzierung wurde durch das Büro Ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg, 25.01.2012 ermittelt. Der Eingriff nach der Schwabacher Werteliste umfasst 36.442 Wertepunkte.

Ein Teil des Ausgleichs ist innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen und umfasst 12.711 ökologische Wertepunkte. Dazu gehören Pflanzmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche (Festsetzung Maßnahme C.2), Heckenpflanzungen im Bereich der Regenrückhalteenteiche (Festsetzung Maßnahme C.3), die Ausbildung eines Waldmantels mit Saum (Festsetzung Maßnahme C.4) sowie Baum- und Strauchpflanzungen entlang der B 466 (Festsetzung Maßnahme C.5). Allgemeine grünordnerische Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken (Festsetzung Maßnahme C.1) auf Stellplatzanlagen und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind in der Bilanz nicht berücksichtigt, verbessern aber zusätzlich die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Insgesamt ergibt sich ein Defizit von 23.731 ökologischen Wertepunkten, die auf externen Flächen ausgeglichen werden sollen. Die Suche nach geeigneten Flächen ist abgeschlossen. Für die Flurnummern 500/3 bis 500/5 (Gemarkung Penzendorf) liegt eine Bodenkartierung vor (Dipl. Ing (FH) Petr. Mlnarik, Neustadt a. d. Aisch, 27.10.2012), die Grundlage der Kompensationsplanung ist. Nachfolgend werden die externen ökologischen Kompensationsflächen aufgeführt. Details sind der Zusammenstellung des Landschaftspflegeverbandes Schwabach e.V. (18.02.2013) zu entnehmen.

Kompensationsflächen außerhalb des Bebauungsplangebiets:

Gemarkung	Flurnummern	Ausgangszustand	Entwicklungsziel
Penzendorf	500, 500/3, 500/4 und 500/5	überwiegend intensive Wiesen	überwiegend extensive Wiesen ohne Düngung im FFH-Gebiet, Rednitz mit Auwald und Uferrohricht, Saum / Brache im FFH-Gebiet

Gemarkung	Flurnummern	Ausgangszustand	Entwicklungsziel
Schwabach	706, 708 und 709	überwiegend intensive Wiesen	überwiegend extensive Wiesen ohne Düngung im BayernNetz Natur Projekt-Gebiet und Saum / Brache
Ottersdorf	978, 987 und 990	überwiegend intensive Äcker	überwiegend extensive Äcker/Lebensraum Knoblauchkröte, heimische Hecken, sonstiger Mager- und Halbtrockenrasen
Schwabach	1052/3	überwiegend intensive Äcker	überwiegend intensive Äcker mit Potenzial zur weiteren Aufwertung, heimische Hecken im BayernNetz Natur Projekt-Gebiet
Schwabach	1561	überwiegend intensive Wiesen	überwiegend extensive Wiesen ohne mineralische Düngung/Lebensraum Wiesenbrüter
Unterreichenbach	259 und 257/2 (Teilfläche)	überwiegend intensive Äcker und intensiv bewirtschaftete Obstgärten	überwiegend extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen im BayernNetz Natur Projekt-Gebiet, Saum / Brache
Unterreichenbach	257 und 257/2 (Teilfläche)	überwiegend intensive Wiesen	überwiegend extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen im BayernNetz Natur Projekt-Gebiet, extensive Wiesen
Unterreichenbach	237	überwiegend extensive Wiesen	überwiegend Röhrichte, Riede, Hochstauden, Nadlersbach mit Erlengalerie
Unterreichenbach	197	überwiegend intensive Wiesen	überwiegend extensive Wiesen ohne Düngung im BayernNetz Natur Projekt-Gebiet, Saum / Brache
Unterreichenbach	1068 und 1068/2 (wasserrechtliche Genehmigung)	überwiegend extensive Wiesen mit Düngung	überwiegend extensive Wiesen ohne Düngung sowie Naturnahe Fließgewässer sowie Röhrichte, Riede, Hochstauden

Gemarkung	Flurnummern	Ausgangszustand	Entwicklungsziel
Unterreichenbach (Gemeinde Kammerstein)	619*	überwiegend Naturferne Nadelholz- forste	überwiegend Naturnaher Wald, Na- turnahe Fließgewässer sowie Röhrichte, Riede, Hochstauden

Alle aufgeführten Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach, außer die mit * gekennzeichnete Fläche. Dortiger Eigentümer ist die Hospitalstiftung Schwabach. Damit ist eine rechtliche Absicherung der Kompensationsmaßnahmen gegeben. Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen sind vom Landschaftspflegeverband erstellt worden und im v.g. Gutachten detailliert nachzulesen.

Schutzgüter	Maßnahmen
Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	Durch Pflanzfestsetzungen auf den Maßnahmenflächen und im Randbereich kann eine gewisse Vernetzung gewährleistet werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, die eine leichte Auflockerung zwischen den versiegelten Flächen bewirken.
Boden	In die Entwicklung des Gewerbegebietes werden bereits stark versiegelte Flächen des ehemaligen Legehennenbetriebs integriert und nachgenutzt (Flächenrecycling, Revitalisierung) und auf die Inanspruchnahme zusätzlicher, bisher evtl. nicht vorgeprägter, Flächen verzichtet. Der Bebauungsplan entwickelt zunächst nur einen Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Nicht bebaute Flächen sollen begrünt werden. Diese Flächen lassen zumindest einen kleinen Teil an natürlichen Bodenfunktionen sowie Grundwasserneubildung im Plangebiet zu.
Wasser	Schmutz- und Niederschlagswasser werden getrennt erfasst. Letzteres wird vorgereinigt und gedrosselt in den Siechweihergraben eingeleitet. Damit soll eine Überlastung des Gewässers hinsichtlich der Wassermenge aber auch des Schadstoffeintrags verhindert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist dann möglich, wenn über das DWA-Merkblatt M 153 die Nicht-Belastung nachgewiesen wird. Sehr stark belastete Niederschlagswässer sind zu reinigen oder in den Abwasserkanal einzuleiten mit Reinigung in der Kläranlage Schwabach. Mit diesen Maßnahmen kann einem größeren Schadstoffeintrag ins Grundwasser vorgebeugt werden.
Luft und Klima	Während des Planverfahrens wurde das Ausgangsziel, auch Industriebetriebe anzusiedeln, abgeschwächt auf die Entwicklung eines Gewerbegebiets. Damit sind stark emittierende Betriebe ausgeschlossen. Pflanzmaßnahmen im Plangebiet wirken positiv hinsichtlich der Luftabkühlung und Feuchtigkeitsaufnahme.

Schutzgüter	Maßnahmen
Mensch	Es werden Lärmschutzfestsetzungen (Emissionskontingente) getroffen, so dass keine stark emittierenden Betriebe im Plangebiet zugelassen werden.
Landschaft	Entlang der Bundesstraße, am Geländeversprung und zum nördlichen Talraum gerichtet sind Pflanzfestsetzungen getroffen. Auf den Privatgrundstücken sind die nicht versiegelten Flächen zu begrünen. Einfriedungen am Übergang zur offenen Landschaft sind nur als offene Einfriedungen oder als heimische Hecke zulässig. Die Höhe der Gebäude ist begrenzt und zur Landschaft hin gestaffelt. Die Bebauung hält zum Bannwald einen Abstand von mindestens 20 Metern ein.
FFH- und Vogelschutzgebiete	Externe Kompensationsmaßnahmen befinden sich teilweise in FFH-Gebieten und kommen diesen zu Gute.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Durch teilweisen Abbruch des ehemaligen Legehennenbetriebs kann dieser Bereich revitalisiert werden.
Schutzgüter-Wechselwirkungen	Die nicht bebaubaren Grundstücksbereiche lassen zumindest auf diesen Flächen natürliche Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung zu. Der Geländeversprung als eine dieser Flächen ergibt eine wichtige Zäsur und Vernetzung von Flächen, für Tier- und Pflanzenwelt. Durch Einbeziehung stark versiegelter Betriebsflächen in die Planung werden diese einer baulichen Nachnutzung zugeführt und dadurch weitere Flächeninanspruchnahme und Beeinträchtigung von Bodenfunktion und Verfügbarkeit für Tier- und Pflanzenwelt verringert.

5.5. Planungsalternativen

5.5.1. Standortalternativen

Die Stadt Schwabach hat eine relativ geringe Flächenausdehnung. Die nicht besiedelten Flächen sind zu weiten Teilen als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Für die Funktionalität eines Gewerbegebietes aber auch zu Reduzierung von unnötigem Verkehr durch das Stadtgebiet ist eine verkehrsgünstige Lage essenziell. Aufgrund der Emissionen ist ein gewisser Abstand zur Wohnbebauung (§ 50 BImSchG) zumindest für störende Betriebe notwendig. Diese drei wesentlichen Aspekte führen zu einer sehr geringen Auswahlmöglichkeit an potenziellen Gewerbestandorten.

In diesem Zusammenhang ist auch deutlich festzuhalten, dass die Stadt durch Ausweisung eigener geeigneter Gewerbegebiete bei gleichzeitiger Wahrnehmung ihrer Planungs- und Gestaltungshoheit ein Abwandern von Gewerbebetrieben in außerstädtische Stadtrandlagen und damit in Nachbargemeinden, mit teilweise negativeren Umweltauswirkungen, entgegenwirkt. Es ist zielführender, dass die zur wirtschaftlichen Entwicklung benötigten Gewerbeflächen in den wachsenden Zentren und damit auch in Schwabach als gemeinsames Oberzentrum bereitgestellt werden. Weder von der Landesentwicklung noch von der regionalplanerischen Zielsetzung her ist es wünschenswert, dass Unternehmen mangels ausreichender Rahmenbedingungen in Kleinzentren oder nicht definierte zentrale Orte ausweichen.

Anfang der 1990er Jahre ist durch das Planungsbüro Grebe eine Standortuntersuchung bezüglich mehrerer potenzieller Gewerbestandorte durchgeführt worden. Für drei potenzielle Gebiete wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Dabei hat sich erwiesen,

dass der Bereich beidseitig der Bundesstraße B 466 unter bestimmten zu beachtenden Aspekten geeignet ist.

Insbesondere empfiehlt das Gutachten:

- den Hang- und Talbereich von Bebauung freizuhalten,
- einen durchgehenden Grünzug über den Talraum zum Ort zu schaffen,
- einen Puffer zu den Waldrändern zu schaffen,
- im Entstehungsbereich der Kaltluftschneisen keine emittierenden Betriebe anzusiedeln.

Auch wenn das Gutachten ca. 20 Jahre alt ist, sind die grundlegenden Aussagen immer noch aktuell.

5.5.2. Alternative Bauungskonzepte

Aufgrund der Topographie ist die Erschließung weitestgehend vorgegeben.

Mögliche alternative Bauungskonzepte können sich innerhalb der bestehen Art der baulichen Nutzung ergeben, wobei angestrebt wird, dem Mangel an geeigneten Gewerbeflächen durch eine hohe Ausnutzbarkeit gerecht zu werden. Zu beachten sind die geltenden Grenzwerte bzw. Richtwerte.

5.6. Bewertung

Bezüglich der Umweltauswirkungen lässt sich feststellen, dass die Fläche in der Vergangenheit intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Von dem Legehennenbetrieb gingen im Rahmen der nach dem BImSchG genehmigten Nutzung Emissionen (Abluft und Hühnerkot) aus, die sich sowohl auf die betroffene Fläche im Geltungsbereich bzw. auch die angrenzende Wohnbebauung ausgewirkt haben. Die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet konnte die Fläche auf Grund der Vorprägung nicht gerecht werden. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet konnte letztendlich die Einstellung einer stark emittierenden, im Außenbereich privilegierten Nutzung, unterstützt und bereits stark versiegelte Flächen nachgenutzt werden. Durch die kompakte Bauungsmöglichkeit und eine auf das Minimum reduzierte Erschließung werden Kosten für Infrastruktur und Ressourcen geschont. Dennoch stellt die Bauung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Bauungsplanverfahren wurden ökologische Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet mit Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen kombiniert, so dass der Eingriff insgesamt als ausgeglichen gilt. Nicht kompensiert werden kann der Verlust von Kaltluftentstehungsflächen.

Die formulierten Vermeidungsmaßnahmen stellen einen Schutz entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dar und verhindern Konflikte mit geschützten Arten. Ungeachtet dessen trägt die Ausweisung von Gewerbegebieten und damit die Bestandssicherung und Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur zur Sicherung eines ausreichenden Steueraufkommens zur Finanzierung der städtischen Aufgaben bei, fördert die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und schafft die Voraussetzungen für vielfältiges Engagement. Das gilt ausdrücklich auch für den Bereich des Umweltschutzes. In der Betrachtung ist auch zu bewerten, dass insgesamt die Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet zusätzlichem Pendlerverkehr zwischen Wohn- und fernere Arbeitsstätte entgegenwirken kann. Die Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr spielt dabei eine wichtige Rolle.

III. ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Auflistung der Gutachten zum Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. innerhalb des Verfahrens wurden folgende Gutachten erstellt und berücksichtigt:

- Ökologische Ausgleichsplanung (Kompensation) durch Landschaftspflegeverband Schwabach, 18.02.2013
- Ökologische Eingriffs Ausgleichbilanzierung (Kompensation) durch Ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg, 25.01.2012
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg, 11.07.2011
- Schalltechnische Untersuchung durch Umwelt – Büro für Immissionsschutz und Umweltplanung, Nürnberg, 30.09.2011
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten durch Geotechnisches Institut Prof. Dr. Gründer GbR, Pyrbaum, 12.12.2011
- Bodenkundliches Gutachten (als Grundlage für Planung der ökologischen Kompensation, Gem. Ottersdorf, Fl Nr. 978 und 990) durch Dipl. Ing (FH) Petr. Mlnarik, Neustadt a. d. Aisch, 27.10.2012
- Geologisches Gutachten zur Durchführung einer Erdwärmennutzung durch Geotechnisches Institut Prof. Dr. Gründer GbR, Pyrbaum, 19.12.2012
- Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP durch Planungsbüro Grebe – Landschafts- und Ortsplanung, Nürnberg, 12.12.1991
- Gutachterliche Stellungnahme zum Thema Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung und –politik in der Stadt Schwabach unter besonderer Berücksichtigung des Gewerbegebietes West an der Nördlinger Straße durch Forschungsstelle für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis an der Universität Bayreuth, Bayreuth, 03.02.1997