



BEBAUUNGSPLAN S- 111- 12

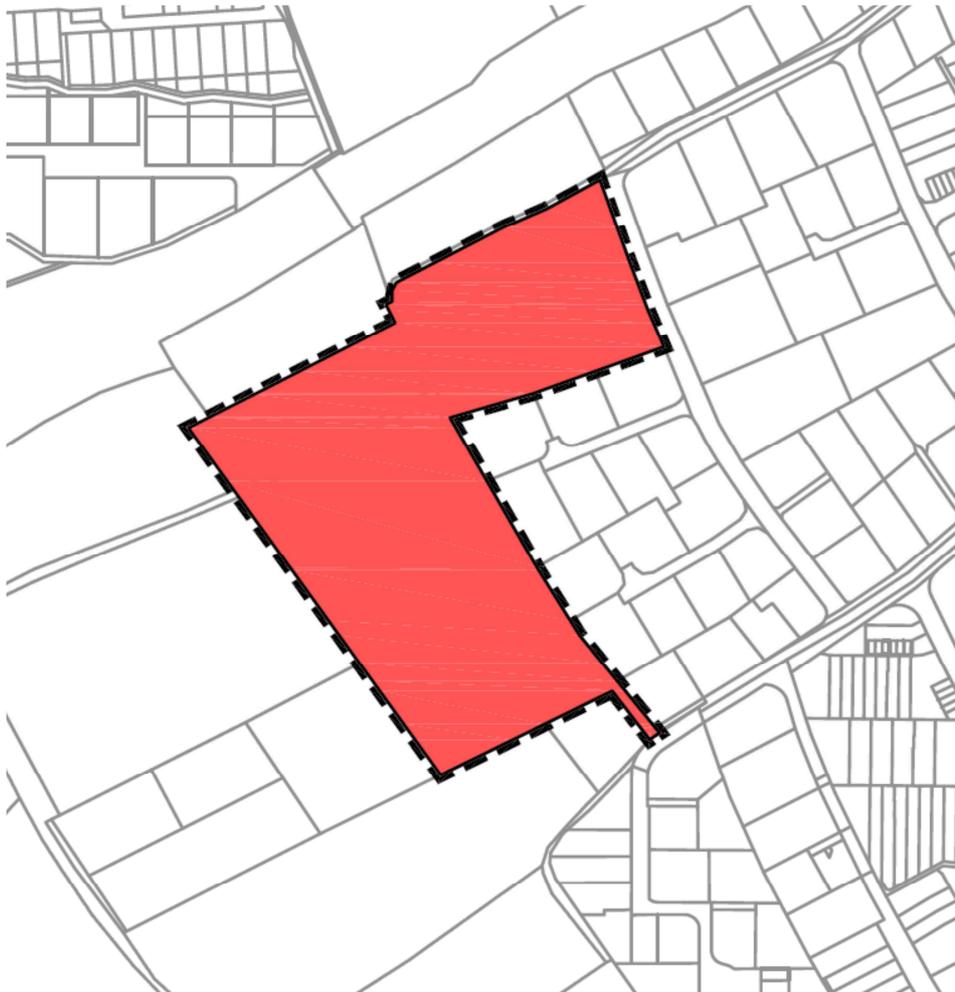
- „Am Dillinghof“

-westlich der Brandenburger Straße-

MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

-Entwurf-



- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Stadtplanungsamt Schwabach, 25.09.2014

1.	Planungsgrundlagen, Bestandsbeschreibung.....	4
1.1	Lage und Größe des Gebietes.....	4
1.2	Aktuelle Nutzung.....	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Baulandsituation	5
4.	Rahmenbedingung der Planung	5
4.1	Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan – FNP – Teiländerung des FNP im Bereich der Planung	6
4.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
4.3	Planungsrechtliche Situation	6
5.	Beschreibung der Planung.....	6
6.	Geplante Festsetzungen und Hinweise	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.2	Baugestalterische Festsetzungen.....	9
6.3	Grüngestaltung	10
7.	Erschließung	11
7.1	Verkehrerschließung.....	11
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
7.3	Ver- und Entsorgung.....	11
8.	Hauptbaustellenverkehr.....	12
9.	Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit	13
9.1	Artenschutz	13
9.2	Erhaltung von Hecken, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	14
9.3	Ökologischer Ausgleich	14
9.4	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für Ausgleich von Eingriffen § 9 Abs.1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches	
9.5	Energienutzung und Energieeinsparung.....	17
9.6	Abfalltrennung.....	17
9.7	Altlasten.....	17
9.8	Immissionen (Geruchsimmissionen).....	17
10.	Öffentlicher Kinderspielplatz.....	18
11.	Bodendenkmal	15
12.	Kosten und Ausbau der Erschließung.....	18
13.	Bodenordnende Maßnahmen	18
14.	Flächen und Kostenangaben.....	21
14.1	Umlegung der Kompensationsmaßnahmen	

Anlagen:

1. Planblatt zur Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich der Planung.
2. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).
3. Auszug aus der Bodendenkmalkarte- Bereich der Planung
4. Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit der Verteilung nach Eingriffsverursacher (Grundlage der Berechnung der Kompensationsmaßnahmen).
5. Geologisches Gutachten zur Durchführung einer Erdwärmenutzung vom 06.11.2013
6. Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geologisches Bericht vom 25.11.2013

A. Städtebaulicher Teil

1. Planungsgrundlagen, Bestandsbeschreibung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-111-12 erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2013.

Die Grundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der jeweiligen Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

Der Bebauungsplanentwurf enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art.3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

1.1 Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet umfasst eine ca. 23.500 m² große Fläche westlich der Brandenburger Straße. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke: Fl. Nr.: 1131/2, Teilfläche aus 1095 und 1094/2 (Flurweg), 1094/4, 1132/9, 1132/10 und 1132/11, alle Gemarkung Schwabach.

Die Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

Das Gelände fällt um ca. 6-8 m von Süden nach Nord ab.

Das Plangebiet ist sehr gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sparkasse sowie Bushaltestellen des Nahverkehrs sind in der unmittelbaren Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe im Wohngebiet am Wildbirnenweg und „Am Siechweiher“. Auch die Nähe zum Sportgelände SC 04 bietet Kindern und Erwachsenen gleichermaßen ein Sportangebot.

1,2 Aktuelle Nutzung

Im Bereich der Fl.Nr. 1131/ 2 befand sich ein alter Bauernhof. Das Hauptgebäude wurde bereits abgebrochen, es sind nur vereinzelte Nebengebäude und eine alte Scheune übrig geblieben.

Die Freiflächen dienten als Hausgarten. Am Südrand befindet sich das Biotop Nr. 380 mit einer Eiche und Hecken. Dieser Baum ist durch seine Größe und Vitalität sehr prägend für

das Gebiet.

Am Nordrand dieses Grundstücks existiert das Biotop Nr. 379 mit hohlwegartigen, dichten Hecken beidseitig des Weges.

Der restliche Geltungsbereich wird hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Planungsgebiet ist, mit Ausnahme von den o.g. kleinen Wirtschaftsgebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr.1131/2 noch unbebaut.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit einer möglichst kostengünstigen Erschließung und den nicht zu großen Grundstückszuschnitten. Die Bebauung soll sich in Maß und Struktur den Stadtentwicklungszielen anpassen sowie in Landschaft und Stadtbild einfügen. Durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers soll der Ortsrand neu definiert werden. Die zukünftige Abrundung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg soll sich in der Verlängerung an der Flucht des Wohngebietes Franz-Peter-Seifert Straße orientieren (südlich der Planungsgebietes).

3. Baulandsituation

Die Stadt Schwabach ist als Oberzentrum gefordert, die Nachfrage nach Baugrundstücken auch kurzfristig zu bedienen.

Nachdem in den letzten Jahren die im Rahmen der Konversion zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Schwabach nahezu bebaut wurden, ist es zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig neue Wohnflächen zu entwickeln.

In der Stadt Schwabach gibt es eine sehr starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Markt bietet so gut wie keine freien Grundstücke an. Auch der Gebrauchtimmobiliemarkt deckt die Nachfrage nicht (diese werden ebenfalls sehr schnell verkauft). Entsprechend der oberzentralen Funktion und der Versorgung der Einwohner mit notwendigem Wohnraum sollen kurzfristig zu aktivierende Potenziale entwickelt werden, ohne die Ziele der Stadtentwicklung zu vernachlässigen.

Argumente für die Entwicklung dieses Standortes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Dillinghof“ umfasst im östlichen Teilbereich Flächen (Fl.Nr. 1131/2), bei denen bereits Baurecht besteht.

Ziel ist es u.a., zentrumsnahe Flächen zu entwickeln unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Nachhaltigkeit bei den Folgekosten, Anbindung mit ÖPNV, Ausnutzung vorhandener öffentlicher Einrichtungen wie Kindergärten, Verringerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch kurze Wege).

Das geplante Wohnbaugebiet soll zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße (südlich des Planbereiches) eine neue Abgrenzung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg bilden.

Ein wesentlicher Aspekt bei dieser avisierten Fläche spielte neben der Eignung auch deren Verfügbarkeit. Größere Teile der Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der

Stadt Schwabach.

Mit der Entwicklung dieses Standortes ergibt es sich erstmals die Möglichkeit am nah gelegenen Siechweiher ökologische Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Die vielen Vorteile und fehlende Alternativen bilden für die Stadt Schwabach die wichtigste Grundlage zur Entwicklung dieses Gebiets.

4. Rahmenbedingung der Planung

4.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan – FNP – Teiländerung des FNP im Bereich der Planung

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Grundstücks Fl.Nr.1131/2 als Wohnbaufläche und im restlichen Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Entgegen der Darstellung im FNP sollen die betroffenen Flächen einer Wohnnutzung zugeführt und im dem einzuleitenden Bebauungsplan als allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Um das Ziel des Bebauungsplanes zu erreichen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Teilbereich westlich der Brandenburger Straße zu ändern.

Daher wird parallel mit dem eingeleiteten Bebauungsplan, der FNP im o. g. Teilbereich (von Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche) geändert (s. Anlage 1).

4.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23.500 m² und ist begrenzt:

- im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Siechweihergraben,
- im Nordosten durch die Brandenburger Straße,
- im Osten durch den Feldweg Fl.Nr. 1094/2,
- im Süden durch die Bebauung an der Laubenhaidstraße und die landwirtschaftlichen Flächen, die dann entlang der gesamten westlichen Geltungsbereichsgrenze das Gebiet umfassen.

4.3 Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück Fl.Nr.1131/2 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-4-62, der die Bebauung nur im östlichen Teil dieses Grundstücks zulässt.

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme der kleinen Wirtschaftsgebäude auf dem o.g. Grundstück noch unbebaut.

Für den restlichen Teil des Planungsgebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Diese Flächen werden momentan landwirtschaftlich genutzt.

Um das Grundstück Fl.Nr.1131/2 städtebaulich neu zu ordnen, muss es aus dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-4-62 herausgenommen werden.

Hierzu ist eine vereinfachte Änderung des o. g. Bebauungsplanes erforderlich.

Dieses Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren S-111-12 durchgeführt.

5. Beschreibung der Planung

Der Planungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Auf Grund der Ortsrandlage und der direkten Nachbarschaft zum Landschaftsschutzge-

biet werden im Randbereich des Planungsgebietes eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldach und im restlichen Bereich maximal zweigeschossige Gebäude mit Sattel-, Pult- und Zeltdachform vorgesehen.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser auf ca. 270 – 500 m² großen Grundstücken vorgesehen, so dass ca. 40 Wohneinheiten verwirklicht werden können. Davon werden 10 Häuser auf dem privaten (alten Bauernhof) Grundstück Fl.Nr. 1131/2 und 30 Häuser auf den städtischen Grundstücken geplant.

Alle Grundstücke lassen durch ihre Orientierung und Lage eine Ausrichtung der Gärten nach Süden oder Westen zu.

Das Plangebiet wird als Ortsrandbebauung mit einer entsprechenden ca. 10,0 m breiten Randeingrünung zur freien Feldflur entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze gestaltet. Sie dient als ökologische Ausgleichsfläche für den ökologischen Eingriff im Planungsgebiet. Weitere erforderliche Ausgleichsflächen (gem. der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) werden außerhalb des Geltungsbereiches, in der direkter Nachbarschaft auf der Teilfläche Fl.Nr. 1094, 1094/4, 1095 nachgewiesen

Energetische Leitgedanke

Schon im Vorentwurfsstadium wurden folgende Anforderungen, die an eine energieoptimierte Siedlungsentwicklung zu stellen sind, berücksichtigt:

- **Verkehr** (hier: günstige Verkehrserschließung und ÖPNV-Anbindung),
- **Gebäudeanordnung** (leichte Nachverdichtung im Kernbereich des Neuplanungsgebietes, Ausrichtung der Baukörper zur Berücksichtigung von Wärmegewinnen/-verlusten sowie zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung),
- **Energieversorgung** (Ausrichten des Baugebietes an vorhandene oder potenzielle Versorgungsnetze, Festsetzungen die den Einsatz erneuerbarer Energien bei baulichen Maßnahmen erlauben).

6. Geplante Festsetzungen und Hinweise

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel der Entwicklung des Planungsgebietes ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte sowie eine dem Ortsteil angemessene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Daher wird der Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet (**WA1**), (**WA2**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO die Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Zur Sicherung des Gebietscharakters mit einer überwiegenden Wohnbebauung werden die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemeinen Nutzungen *Schank- und Speisewirtschaften* sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) generell ausgeschlossen, da sie bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der dafür erforderlichen Grundstücksgrößen nicht zum Gebietscharakter passen.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll den Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Planungsgebietes bleibt auch mit den o.g. Einschränkungen gewahrt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und Sicherung der Wohnqualität wird vom § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO Gebrauch gemacht und die Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

Damit soll auch verhindert werden, dass das Planungsgebiet seine Eigenart durch unerwünschte Umstrukturierungen verliert. Da die innere Erschließungsstraße größtenteils verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll, ist es erforderlich das Verkehrsaufkommen über die o.g. Festsetzung zu regulieren.

Jede weitere Wohneinheit würde zusätzlichen Stellplatzbedarf erzeugen, der zu einer weiteren Versiegelung auf dem Baugrundstück führen und eine weitere Zunahme des Verkehrs verursachen würde.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige Grundfläche (GRZ) und die zulässige Trauf- und First bzw. Gebäudehöhe als Höchstgrenze bestimmt (s. textlichen Festsetzungen, Punkt I, 2.1).

Die Baugrenzen werden weitläufig gezogen, um unnötige Reglementierungen von Gebäude- und Grundstücksformen zu vermeiden.

Entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird die maximale Traufhöhe einer eingeschossigen Bebauung entsprechen. Aufgrund der Ortsrandlage und der direkten Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ist eine höhere Bebauung in den o.g. Bereichen städtebaulich nicht vertretbar.

Im restlichen Planungsgebiet wird die festgesetzte maximale Traufhöhe einer zweigeschossigen Bebauung entsprechen. In Hinblick auf die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes S-4-62, der zwingend eine zweigeschossige Bauweise vorschreibt, wird diese Festsetzung auch für den mittleren Bereich des Plangebietes übernommen.

Die vorgegebene Höhenentwicklung gewährleistet eine harmonische Einfügung der Neubauten in vorhandene Orts- und Bebauungsstrukturen und nimmt Rücksicht auf die oben geschilderte Umgebung.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ermöglicht das Bebauungskonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl (auch nur geringfügig) bedeutet eine weitere Versiegelung im Gebiet, die jedoch hier nicht mehr gewünscht ist.

Bauweise

Aus dem o.g. Grund wird eine offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in Verbindung mit der Bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStS).

Im Planungsgebiet werden innerhalb der Erschließungsflächen ca.18 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt kleiner als 5% der Grundstücksfläche auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

Gestaltung und Eingrünung der Nebenanlagen werden durch verschiedene Festsetzungen vorgegeben, um einerseits eine qualitätsvolle Ausführung der Nebenanlagen zu gewährleisten, andererseits aber auch um dem Umweltgedanken Rechnung zu tragen.

6.2 Baugestalterische Festsetzungen

Einfriedungen

Einfriedungen sollen dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen, im Straßenbild jedoch möglichst unauffällig bleiben und keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer darstellen. Daher wird die zulässige Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrswege auf 1,20 m begrenzt.

Auf Grund der Höhenlage des Gebietes sind an begründeten Stellen Niveauunterschiede mit einer Mauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Dächer und Fassaden

Die Gestaltung der Häuser entlang der Planungsgebietsgrenzen zur freien Landschaft soll der ländlich-dörflichen Umgebungsbebauung angepasst werden. Deshalb werden im Randbereich des Planungsgebietes, entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze im **WA1** die Wohnhäuser mit einer *Satteldachform* vorgeschrieben.

Im Bereich der geplanten Nachverdichtung **WA2** (Mitte des Planungsbereiches und entlang der Brandenburger Straße, im Anschluss an die vorhandene Bebauung) werden auch moderne Dachformen, u.a: Pult- und Zeltdächer zulässig.
Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt werden.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Die Anbringung von Solarmodulen an Hauswänden und auf Dächern wird mit Gestaltungsvorschriften reglementiert, um eine Verschattung von Nachbargebäuden oder optische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auf vom Straßenraum aus sichtbaren Dächern sind die Module flächenbündig zu integrieren oder aufzulegen. Auf Flachdächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist eine Aufständigung zulässig.

Baumstandorte

Die bestehende Eiche am Südrand des Planungsgebietes wird mit einem Schutzradius (Kronentrauf) von 11 m als zu erhalten festgesetzt. Die restlichen Bäume (überwiegend Obstbäume) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1131/2, die Teil der Streuobstwiese bildeten, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht geschützt. Es ist vorgesehen im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes und des Wendehammers einen heimischen, standortgerechten Baum zu pflanzen.

Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter

Um auch für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine ansehnliche Optik im Straßenbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder bei Aufstellung im Freien mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen sind.

6.3 Grüngestaltung

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen begründen sich entsprechend Bay-NatSchG durch Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Sie sollen das Bebauungsgebiet in den Landschaftsraum und das Ortsbild harmonisch einfügen und den Siedlungsbereich wohn- und lebenswert gestalten.

Die Grünordnung sieht folgende Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Planung vor:

- Eine 10,0 m breite *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* (ökologische Ausgleichsfläche) entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze
- Zum Schutz des Biotops Nr. 379 (Hecke) am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes wird eine ca. 5 m breite private Grünfläche mit Bindung für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist von jeglicher Bebauung und hausgärtnerischen Nutzung freizuhalten.
- innerhalb der Bauflächen sind die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Verkehrs- und Stellflächen, gärtnerisch anzulegen und langfristig zu pflegen, um eine Einbindung des Wohngebietes in das Umfeld zu erreichen. Zur Bepflanzung werden einheimische, standortgerechte Gehölze empfohlen (siehe Auswahlliste als Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden,
- das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen sowie auch der Dachfläche ist innerhalb des Geltungsbereichs über den belebten Oberboden der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit möglich zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Neben der Versickerung ist ein Rückhalt des Dachwassers über Zisternen sowie die Nutzung als Brauchwasser uneingeschränkt möglich,
- die unbefestigte Baumscheibe im Bereich des Wendekreises ist gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach mit mindestens 15 m² herzustellen,
- um die Versiegelungsflächen zu minimieren und die Reduzierung des Regenwasserabflusses zu erreichen, sind die Oberflächen der privaten Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Grundstücken wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. durch Rasengittersteine). Diese Flächen sollen mit leichter Neigung angelegt werden, damit das Oberflächenwasser in die angrenzenden unbefestigten Grundstücksbereiche abfließen und versickern kann.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen ökologisch hochwertige Freiflächen im Umfeld des geplanten Wohngebietes sicherstellen.

Durch die o.g. grünordnerischen Maßnahmen kann gemäß Schwabacher Werteliste der ökologische Ausgleich in der Summe im Planungsgebiet und in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet auf den Teilflächen der Fl.Nr. 1094 und 1095 nachgewiesen werden.

Naherholung

Westlich des Planungsgebietes befindliche Waldflächen können u.a. den künftigen Bewohnern zur Erholung dienen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die Brandenburger Straße erschlossen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Fuß- und Radweg geplant. Er verbindet das Neubaugebiet auch in südliche Richtung, zur Laubenhaidstraße hin.

Öffentliche Stellplätze

Im Gebiet werden ca. 40 Wohneinheiten geplant. Für den Besucherverkehr werden innerhalb des Planungsbereiches ca. 15 öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen..

Die privaten Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung auf privatem Grund nachzuweisen.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Nördlinger Straße und Gutenbergstraße. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann als ausreichend gesehen werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung (Strom) des Plangebietes wird über die vorhandenen und neu zu errichtenden Trassen in der Brandenburger Straße erfolgen.

Die Erschließungsplanung ist mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Die ausreichende Dimensionierung für Feuerwehr, Müllabfuhr etc. ist sichergestellt.

Eine Gasversorgung für das o.g. Gebiet ist bislang nicht gegeben. Ein Ausbau des Gasnetzes dort ist aber vorgesehen.

Aufgrund des sensiblen Ortsbildes kommen Freileitungen für die Stromversorgung bzw. die Telekommunikation nicht in Frage. Daher sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon etc. unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Versickerung von Niederschlagswasser

Das Erschließungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Gemäß der Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer GbR für das Gebiet Am Dillinghof vom 25.11.2013 ist das Gebiet für eine effektive Versickerung nicht geeignet.

Unabhängig davon ist eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser z.B. durch versickerungsfähige Pflasterbeläge für die Außenanlagen möglich.

Im Falle von Überschreitungen des zulässigen Abflußbeiwertes ($\Psi = 0,45$) sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 der Entwässerungssatzung zu dimensionieren.

Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Für die Regenrückhaltung ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 1 bis 2 m³ geeignet. Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

Beim Bau von Zisternen für Grauwasseranlagen besteht die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung beim Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und zur Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind die Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen.

Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Das Wasserwirtschaftsamt als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im §7a WHG formuliert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen. Im Holsystem werden Restmüll, Biomüll und Papier getrennt erfasst und abgeholt.

Die Anliegerwege können vom Müllfahrzeug nicht angefahren werden. In den Mündungsbereichen zur Straße werden im Bebauungsplan deshalb die privaten Mülltonnenaufstellflächen vorgesehen. Für die Wohngebäude, die direkt an die öffentliche Straße angrenzend müssen die Mülltonnen direkt auf der Straße, an den Abholtagen bereitgestellt werden.

Die Abfälle werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt. Die Verpackungsabfälle (grüner Punkt) werden in Säcken eingesammelt.

Masten, Funk- und Sendeanlagen sowie Freileitungen

Freileitungen und Masten, für überörtliche Versorgung bestimmte Funk- und Sendeanlagen sind im Baugebiet aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes nicht zulässig. Daher sind Versorgungsleitungen wie Telekommunikationsleitungen, DSL- und Fernsehkabelleitungen sowie Stromleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

8. Hauptbaustellenverkehr

Um das umliegende Wohngebiet im Bereich des Dillinghofweges und der Brandenburger Straße von den temporären Baustellenverkehr zu entlasten, wird eine provisorische ca. 5.0 m breite Baustraße entlang der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1132/2 (außerhalb des Geltungsbereiches) errichtet (s. Bild unten).



Die Baustraße wird auf die Dauer der Hauptbaumaßnahmen errichtet und anschließend wieder zurückgebaut.

9. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Der Umweltbericht ist jetzt ein Bestandteil dieser Begründung. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Beteiligung ergibt weitere Erkenntnis über die Umweltbelange im Planungsgebiet.

Auf dieser Grundlage wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht weiter fortgeschrieben.

9.1 Artenschutz

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) mit Stand August 2013 durch die Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach erstellt.

Zur Vermeidung des Zugriffsverbotes sind folgende Maßnahmen bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen:

- Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern, sind die folgenden zeitlichen Vorgaben einzuhalten: Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeiten der vorkommenden Brutvögel, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und außerhalb der Winterschutzzeit von Fledermäusen (November bis April) durchgeführt werden (siehe Anlage 2 zur Begründung „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP)).

- Der Abriss des Wirtschaftsgebäudes auf der Fl.Nr. 1131/2 ist ebenfalls nur außerhalb der Wochenstubezeit der Fledermäuse durchzuführen (zwischen September und April). Im Bebauungsplan ist zusätzlich der Abbruch der baulichen Anlagen als anzeigepflichtig festgesetzt.
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sog. CEF-Maßnahmen
 - ▶ CEF 1: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten (Feldlerche und potenziell Wiesenschafstelze) wird der östliche Teil der an der Randeingrünung angrenzende Fl.Nr. 1094 zu einer extensiven Wiese entwickelt. Die Grenzlinie zum verbliebenden Acker muss sich in mind. 60 m Entfernung von der Randbegrünung befinden.
 - ▶ CEF 2: Als Ersatz für den Wegfall von Bäumen mit potenzieller Quartierung für Fledermäuse sind auf der Flurnr. 1131/2, an den Baumbeständen 2 Flachkästen anzubringen. Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt.
 - ▶ Die CEF Maßnahmen sind vor dem naturschutzrechtlichen Eingriff (z.B. Abschieben des Mutterbodens o.ä) durchzuführen.

9.2 Erhaltung von Hecken, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

1. eine ca. 5,0 m breite private Grünfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Teil des Biotops Nr. 379),
2. eine ca. 2,0 m breite öffentliche Grünfläche am nordöstlichen Rand des Flurstücks 1095 (Erhalt des schmalen Heckensaums),
3. Eiche mit Kronentrauf von 11,0 m Radius am Südrand des Grundstücks Fl.Nr. 1131/2 (Teil des Biotops Nr. 380).

9.3 Ökologischer Ausgleich

Die Behandlung des Art. 6 und Art. 6a BayNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB und damit die Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt im noch zu erstellenden Umweltbericht, der Teil der Begründung wird. Die grünordnerischen Maßnahmen sind gem. Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG in den Bebauungsplan integriert.

Die ökologische Bewertung des Bestandes und der geplanten Entwicklung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt auf Grundlage der „Schwabacher Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen“.

Durch Vergleich des Bestandes mit der Planung, unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Höhe des ökologischen Ausgleichs ermittelt. Dieses Defizit wird durch die ökologischen Maßnahmen auf den noch nachzuweisenden ökologischen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

Die ökologische Bilanz ist in Teil B der Begründung, Umweltbericht, als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dargestellt.

Die Ausgleichsflächen werden in den textlichen Festsetzungen zeichnerisch und textlich aufgeführt und dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.

Als ökologische Ausgleichsmaßnahmen für den vorgenommenen naturschutzrechtlichen Eingriff sind festgesetzt:

9.3.1. Innerhalb des Geltungsbereiches (Kompensationsmaßnahmen):

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Anlage 2 der Begründung)

Zur Abgrenzung des neuen Wohngebietes von den landwirtschaftlichen Flächen ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Fl.Nr. 1094/4, 1132/9, und Teilflächen aus 1132/11) ist eine ca. 10 m breite und 180 m lange öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Maßnahmenplan

Zur Ortsabrundung und als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigten Heckenanteile soll auf der derzeit intensiv genutzten Ackerfläche eine längere Hecke entstehen aus standortgerechten und heimischen Gehölzen. Entlang dieser Hecke soll ein Krautsaum ausgebildet werden, der gehölzfrei bleiben und den Übergang zur intensiv genutzten Ackerfläche bilden soll.

1. Herstellungsmaßnahmen

Zeitpunkt: frostfreie Perioden während des Winterhalbjahres

Hecke: Pflanzgut: zertifiziert autochthones Material
Pflanzenauswahl:

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Anteil In %
<u>Crataegus monogyna</u>	Eingriffiliger Weißdorn	5
<u>Cornus sanguinea</u>	Blutroter Hartriegel	5
<u>Coryllus avellana</u>	Europ. Hasel	30
<u>Prunus spinosa</u>	Schlehe	30
<u>Rosa canina</u>	Hundsrose	5
<u>Rhamnus cartharticus</u>	Kreuzdorn	5
<u>Sambucus nigra</u>	Schwarzer Holunder	10

3-4 reihig, Pflanzabstand 1,5 m zwischen den Reihen, 1-2 m in den Reihen (unregelmäßig)

Saum: Es ist eine möglichst unregelmäßige Grenzlinie zwischen Strauch- und Krautschicht herzustellen, da diese Grenzzone besonders artenreiche Lebensräume darstellen.

Strukturanreicherung: Ausbringen von Totholz und Lesesteinhaufen
Errichtung eines Schutzzaunes

2. Entwicklungspflege (Dauer: ca. 5 Jahre)

Gegebenenfalls Wässerung, Nachpflanzen ausgefallener Sträucher, Ausmäh konkurrierender Kräuter und Gräser bei Bedarf, hälftige Mahd der Saumbereiche;

3. Erhaltungspflege (Dauer: ca. 8 Jahre)

Abschnittsweises „Auf-den-Stock-Setzen“
Rückbau des Zaunes zur Landschaft

4. Erfolgskontrolle

5.

9.3.2. Außerhalb des Geltungsbereiches (Kompensationsmaßnahmen):

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs.1a BauGB folgende ökologische Ausgleichsflächen mit den dazugehörigen Maßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet:

Flur-Nr.	Gemarkung	Größe (m ²)	Maßnahme
Nördliche Teilfläche aus Fl.Nr. 1094	Schwabach	4.162	Resultierend aus den Vorgaben der Sap wird, als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten, auf der derzeit intensiv genutzten Ackerfläche eine extensive Wiese entwickelt. 1. Herstellungsmaßnahmen: Ausmagerung der Fläche bis zu ca. 3 Jahre; Geländemodellierung: in Teilbereichen flache, offene Mulden für Bodenbrüter; Anlage extensive Wiese; 2. Entwicklungspflege Mahd 2 schürig ab 15.06. und jeweils Mahdabfuhr über ca. 4-5 Jahre; Erhalt der offenen Bodenstellen bei Bedarf; 3. Erhaltungspflege Mahd 2 schürig ab 15.06. und jeweils Mahdabfuhr über ca.8 Jahre; Erhalt der offenen Bodenstellen bei Bedarf; 4.Erfolgskontrolle
Nördliche Teilfläche aus Fl.Nr. 1095 und 1094/4		4.137	Wie auf der o.g. Fl.Nr. wird auf der derzeit ebenfalls intensiv genutzten Ackerfläche eine extensive Wiese entwickelt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung

zu Punkt 9.3.1 und 9.3.2.

Die Maßnahmenpläne für die o. g. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und für die Maßnahmen auf den zugeordneten Flächen für Ausgleich von Eingriffen § 9 Abs.1a BauGB sind für die Herstellung und dauerhafte Pflege bindend.

Der ökologische Ausgleich ist vor dem naturschutzrechtlichen Eingriff (spätestens jedoch vor Erteilung der ersten Baugenehmigung) zu leisten, es sei denn, es stehen dem nicht andere Vorgaben entgegen vgl. saP-CEF Maßnahmen

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Teil B dieser Begründung) ist durch den vorgenannten ökologischen Ausgleich der naturschutzrechtliche Ausgleich vollständig erbracht.

9.4 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für Ausgleich von Eingriffen § 9 Abs.1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs.1a BauGB folgende Ausgleichsflächen mit den dazugehörigen Maßnahmen dem Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ zugeordnet:

9.4.1 Zuordnung der nördliche Teilfläche Fl.Nr. 1094 dem Grundstück Fl.Nr. 1131/2

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Bestandteil der Begründung bildet, wird der von dem Grundstückseigentümer Fl.Nr 1131/2 verursachten Eingriff in Höhe von 1.248,6 Wertepunkten auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1094 auf 4.162 m² ausgeglichen.

Die nördliche Teilfläche der Fl.Nr. 1094 wird als Fläche für Ausgleich von Eingriffen § 9 Abs.1a BauGB dem Grundstück Fl.Nr. 1131/2 zugeordnet.

(s. Berechnungsgrundlage im Punkt 6.2 des Umweltberichtes)

9.4.2 Zuordnung der nördliche Teilfläche Fl.Nr. 1095 und Fl.Nr 1094/4 den Grundstücken westlich des Flurweges (Fl.Nr. 1094/2 –westlich der bestehenden Bebauung an der Brandenburger Straße)

Der verbleibende naturschutzrechtliche Eingriff in Höhe von 982,32 Wertepunkten wird auf der Teilfläche Fl.Nr .1094/4 und 1095 mit einer Gesamtgröße von 4.137 m² erbracht.

Die nördliche Teilfläche der Fl.Nr. 1095 und Fl.Nr .1094/4 wird als Fläche für Ausgleich von Eingriffen § 9 Abs.1a BauGB dem Geltungsbereich mit Ausnahme des Flurstücks 1131/2 zugeordnet.

(s. Berechnungsgrundlage im Punkt 6.2 des Umweltberichtes)

9.5 Energienutzung und Energieeinsparung

Die Wärmeversorgung ist über ein Nahwärmenetz mittels gasbetriebenen BHKW vorgesehen. In weiteren Verfahren wird eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie erstellt.

9.6 Abfalltrennung

Durch die Möglichkeit der Trennung der Wertstoffe vom Hausmüll ist Recycling gesichert. Zur Umsetzung der abfallwirtschaftlichen Ziele der Stadt sind ausreichend dimensionierte Standplätze für Restmüll- und Wertstofftonnen erforderlich.

9.7 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Erkenntnisse über Altlasten bekannt.

9.8 Immissionen (Geruchsimmissionen)

Außer zu den Lärmimmissionen, die im Baugebiet selbst entstehen, ist mit Lärm- und Geruchsimmissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Dies muss

aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlich geprägten Struktur von den Nachbarn bzw. Anwohnern akzeptiert werden. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hingewiesen.

Die bisher vorhandenen Geruchsemissionen gelten als ortstypisch und werden als nicht störend eingestuft.

10 Öffentlicher Kinderspielplatz

Im Nordwestteil des Baugebietes, als Teil der festgesetzten Wohnbaufläche ist ein ca. 180 m² großer öffentlicher Kinderspielplatz für Kleinkinder vorgesehen.

Die Größe dieser Anlage berechnet sich nach Zahl, Art und Größe der Wohneinheiten im Neubaugebiet. Allgemein verbindliche Konkretisierung dieser Anforderungen bestehen nicht mehr. Obwohl die DIN 18034 nicht in der Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln aufgenommen wurde, wird sie mit ihren Orientierungswerten bei Größenfestlegung des Kinderspielplatzes herangezogen.

Ein vereinfachtes Berechnungsverfahren schreibt 1,5 m² Bruttospielplatzfläche pro Einwohner vor. D.h. bei den angenommenen 90 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich ein Spielplatzflächenbedarf von ca. 135 m². Geplant wird ein ca. 180 m² großer Kinderspielplatz für die Kleinkinder.

Es ist noch anzumerken, dass im angrenzenden Wohngebiet „Wildbirnenweg“ und „Am Siechweihergraben“ weitere, in fußläufiger Entfernung liegende Kinderspielplätze sich befinden.

Die Ausstattung des Kinderspielplatzes und die Auswahl der Bepflanzung wird in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan festgelegt.

11. Bodendenkmal

Da im Planungsgebiet mit Bodenfunden zu rechnen ist, die nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz geschützt sind, ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, zu benachrichtigen (s. auch Punkt 3.7 des Umweltberichtes).

12. Kosten und Ausbau der Erschließung

Über den Umfang der Erschließungskosten bestehen noch keine abschließenden Erkenntnisse. Die Kosten für Entwässerung sowie Straßen- und Gehwegausbau einschließlich Beleuchtung werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Die anfallenden Herstellungskosten werden im Rahmen der Erschließungsbeitragsabrechnung mit den Grundstückseigentümern geregelt und abgerechnet.

13. Bodenordnende Maßnahmen-Kostenangaben

Die im Planbereich liegende Erschließungsfläche der Planstraße befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Schwabach.

Der Stadt Schwabach entstehen durch den Bebauungsplan „Am Dillinghof“ Kosten für die Herstellung: der öffentlichen Straßen, des öffentlichen Kinderspielplatzes, Herstellung, Entwicklung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen und Verkehrsgrünflächen.

Darüber hinaus entstehen Kosten für die Planung und den Bau der Entwässerungsanlagen.

Zusätzlich entstehen Kosten im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die notwendigen internen und externen Kompensationsmaßnahmen.

14. Flächen- und Kostenangaben

14.1 Umlegung der Kompensationsmaßnahmen

Die genannten Maßnahmen werden von der Stadt Schwabach gemäß § 135 a stellvertretend umgesetzt.

Die entstehenden Kosten werden entsprechend der nachfolgenden beschriebenen und im Bebauungsplan verbindlich festzusetzenden Verteilung im Rahmen von Kostenerstattungsbeiträgen auf die einzelnen Eingriffsverursacher umgelegt.

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135a Abs. 3 BauGB i.V. m der Satzung der Stadt Schwabach zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 17.07.2000 Kostenerstattungsbeiträge erhoben.

Die Kompensationskosten sind den Wohnbaugrundstücken und den Verkehrsflächen der öffentlichen Erschließung zuzuordnen.

Die öffentlichen Grünflächen wirken eingriffsausgleichend und bedürfen keiner weiteren Kompensation.

Die Überplanung von bereits vorhandenen baurechtlichen Vorgaben der bereits bestehenden Bebauung führt nach § 30 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung zu keiner Ausgleichspflicht.

I. **Eingriffswirksamen Flächen (100% der zu kompensierenden Flächen) sind somit nach dem ermittelten ökologischen Ausgleich** (s. Anlage 5):

Flächenart	Größe (m ²)	Grundstückseigentümer Fl.Nr. 1131/2 (m ²)	Stadt Schwabach (m ²)
Wohnbaugrundstücke nach -Abzug der Flächen in BPLan S-4-62 (3.318 m ²)	14.650	2.965 eingriffswirksam	11.685
öffentlichen Verkehrsflächen nach -Abzug der Flächen in BPLan S-4-62 (350 m ²)	2.543	301	2.244
Berechnungsfläche	17.193		

II. **Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen**

1. Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes sind Teil der öffentlichen Grünfläche und daher kostenmäßig nicht eigens zu erfassen.
2. Kosten für Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes
 - Flächengrößen:

Flurstück Nr. 1094 sog. CEF-Fläche	4.162m ²
Teil des Flurstück Nr. 1095 und Fl.Nr. 1094/4	4.137m ²
je Gemarkung Schwabach Summe	8.299 m ²

:
Flur Nr. 1094/4 und 1095, Gemarkung Schwabach



Überschlägige Kostenschätzung von ca. 12.500 €

Kosten für Grunderwerb und Ausgleichsmaßnahmen –grobe Schätzung ca.	39.500,-
---	-----------------

(Die Kosten werde im weiteren Verfahren konkretisiert)

3. Kostenaufteilung für Erschließung und Wohnbauflächen-

Wohnbaugrundstücke und die öffentlichen Erschließung -ohne Bereich S-4-62:

Flächenart	Größe (m ²)	%	Fl.Nr. 1131/2 (m ²)	Stadt Schwabach (m ²)
Wohnbaugrundstücke	14.650	85,20	2.965 17,2%	11.685 68 %
öffentlichen Verkehrsflächen	2.543	14,80	301 1,75 %	2.244 13,05%
Berechnungsfläche	17.193	100		

Kompensationskosten	Fl.Nr. 1131/2	Stadt Schwabach (m ²)
Wohnbaugrundstücke	17,2 % aus 39.500 =6.794,-€	68 % aus 39.500 = 26.860,-€
Öffentliche Erschließung	1,75 % aus 39.500=691,25,-€	13,05 % aus 39.500 = 5.154,75,-€

III. Kosten für CEF Maßnahmen:

Bereich der CEF-Maßnahmen (erstrecken sich nur auf die städtischen Flächen)

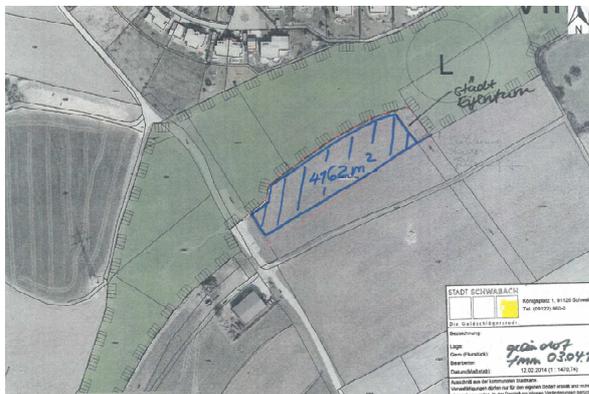
Laut saP wurde im Bereich der geplanten Wendefläche eine Brutstelle eines Lerchenpaars festgestellt. Dadurch sind nur die städtischen Flächen betroffen, deshalb erfolgt die

Kompensation auch nur auf den stätischen Flächen westlich des bestehenden Flurweges fl.Nr .1094/2



CEF-Fläche auf Flur Nr. 1094, Gemarkung Schwabach

Überschlägige Kostenschätzung (Grunderwerbskosten und Ausgleichsmaßnahmen) von ca. 27.000 €



Flächenart	Größe (m ²)	%
Wohnbaugrundstücke_CEF	11.685	83,89
Öffentliche Verkehrserschließung_CEF	2.244	16,11
Gesamtfläche (ohne öffentl. Grünflächen)	13.929	100,00

geschätzte Kosten für Grunderwerb Fl.Nr. 1094 und Ausgleichsmaßnahmen	27.000,-€
---	------------------

Kompensationskosten für Wohnbaufläche CEF ----83,89% aus 27.000 =22.650,- €

Kompensationskosten für öffentliche Erschließung CEF -----16,11% aus 27.000= 4.350,-€

Die Aufstellung der entstehenden Kompensationskosten wird im weiteren Verfahren in diesem Punkt der Begründung ergänzt.

Schwabach, den 29.09.2014

i. V.

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41

B. UMWELTBERICHT

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.

Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angepasst.

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

Das Planungsgebiet „Am Dillinghof“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Grundstücks Fl.Nr.1131/2 als Wohnbaufläche und im restlichen Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt (s. Anlage 1).

Dort befinden sich auf der Fl.Nr. 1131/2 ein nach Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 379 (Hecke) entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und ein Biotop Nr. 380 (Eiche) am Südrand.

Darüber hinaus befinden sind keine Schutzgebiete oder geschützten Einzelbestandteile der Natur nach Kapitel 4, Abschnitt 1 BNatSchG, z.B. Landschaftsschutzgebiete (§ 26), Naturdenkmäler (§ 28), Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29), Biotop (§ 30) oder nach Kapitel 4, Abschnitt 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete (§ 31) im Geltungsbereich der Planung.

Direkt nördlich des Planungsgebietes befinden sich Teilbereiche des geschützten Landschaftsschutzgebietes LSG VIII (Siechweiher). Es ist vorgesehen in diesem Landschaftsbestandteil eine Oberflächenentwässerungsleitung zu führen um das aus dem Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser in den beiden vorhandenen Regenrückhalteteichen des Siechweihergrabens gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung abzuleiten.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS

Da durch die geplante Bebauung in Lebensräume von möglicherweise artenschutzrelevanten Tierarten eingegriffen wird, wurde die Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft ÖFA (www.oefabayern.de) mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (nachfolgend „saP“ genannt) beauftragt.

Hierzu wurden zwei Übersichtsbegehungen zur Erfassung naturschutzfachlich wertgebender Strukturen sowie artenschutzrelevanter Tierarten sowie zwei nächtliche Erfassun-

gen von Fledermausaktivitäten durchgeführt. Diese Erhebungen erfolgten durch Dipl.-Biol. Georg Waeber am 18.04., 11.05. und 05.06.2013 (Fauna, Strukturen) und durch die Fledermausspezialisten Dr. Detlev und Dipl.-Biol. Bettina Cordes am 13.06. und 15.08.2013.

In der saP wurden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

geprüft.

Die naturschutzfachlichen Schutzgüter wurden im Sommer 2013 durch Auswertung vorhandener Daten und Ortsbegehungen untersucht. Neben der durchgeführten abschließenden Bestandserfassung im Herbst 2013 wird der rechtskräftige Bebauungsplan S-4-62 als Grundlage für die Bewertung des Geltungsbereiches (Fl. Nr. 1131/2) herangezogen.

Das Biotop Nr. 379 (Hecke) und Biotop Nr. 380 (Eiche am Südrand) auf der Fl.Nr. 1131/2 werden als zu erhalten festgesetzt. Dort dürfen planungsrechtliche keine Veränderungen stattfinden. Aus diesem Grund werden sie zwar im Umweltbericht genannt, aber da sich der ökologische Wert nicht verändern darf in der Ausgleichsbilanz nicht erfasst.

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.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem von der Stadt Schwabach in der Regel angewandten Berechnungsmodell.

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 umweltschützende 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 Hecken und einer am Südrand befindlichen Eiche 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.

Die durch die zukünftige Realisierung der Planung verursachten Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter lassen sich wie folgt beschreiben:

3.1. Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet, das durch Mensch geprägt ist, besteht aus einem privaten Bauernhof, Fl.Nr. 1131/2 und der landwirtschaftlichen Flächen.

Der Boden in diesem Bereich, wie auch die größte Fläche im Stadtgebiet besteht aus „Bibert-Schwabach-Rezat-Platten“. Der gesamte Naturraum ist hauptsächlich aus den Gesteinen des Mittleren Keupers, im Bereich der naturräumlichen Untereinheit durchwegs aus dem Blasensandstein, aufgebaut.

Die Sandsteine verwittern zu sandigen und sand-lehmigen Böden, aus denen mittel-bis tiefgründige Braunerden, Pelesol-Braunerden entstanden sind. Bei größerem Sandanteil sind sie nährstoffarm, bei höherem Lehmanteil handelt es sich um nährstoffreiche und ertragsreiche Standorte.

Dem Boden ist im nördlich Teil der vorhanden Ackerflächen im Geltungsbereich eine geringe und im südlichen Bereich dieser Ackerflächen eine mittlere Ertrags- und Filterfunktion zugewiesen.

Boden- oder Flurdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt (s. Punkt 3.7 dieses Umweltberichtes).

Im Bebauungsplangebiet befinden sich auch keine Böden mit Arten- Biotop- oder Wasserschutzfunktion oder Bodensonderstandorte mit spezifischem, ökologischem Entwicklungspotential, die beeinträchtigt werden könnten.

Konflikt / Eingriffswirkung /Eingriffsvermeidung bzw.-minimierung/ Ausgleich nachteiliger Wirkung im Plangebiet

Die bedeutendste Beeinträchtigung erfolgt durch Versiegelung.

Durch die geplante Nutzung werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt.

Eine bauliche Nutzung bringt immer eine Reduzierung von gewachsenem Boden durch Überbauung und Oberflächenversiegelung und der damit einhergehenden Reduktion von Lebensraumfunktionen und ökologischen Regelungsfunktionen (Wasserrückhaltung/ Grundwasserneubildung bzw. Wasserdargebotspotenzial, Filter- und Puffervermögen). Es tritt ein Verlust von Böden mit geringem bis mittleren Produktionspotenzial.

Im Zuge einer flächensparenden Planung werden die überbaubaren (versiegelten) Flächen auf den minimalen Bedarf beschränkt.

Im Teil des Planungsgebietes wurde die Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitungen zusätzlich auf 0,6 begrenzt. Durch diese Reduzierung der Überbauung der Flächen am Rande des Planungsgebietes wird auch der Grad der Versiegelung und damit die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen verringert.

Die vollständige Flächenbefestigung für private Wege und Zufahrten werden ausgeschlossen.

Durch die vorgesehene Bebauung mit den festgesetzten Bezugshöhen zum natürlichen Gelände werden größere Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen vermieden.

Um den Mutterboden im Rahmen der Baumaßnahmen zu schützen wird zusätzlich auf die Beachtung der DIN 19731 hingewiesen.

Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Der Siechweihergraben befindet sich nördlich, außerhalb des Planungsgebietes.

Grundwasser

Das Kontaminationsrisiko bemisst sich aus dem Grundwasserflurabstand sowie den Puffer- und Filtereigenschaften der darüberliegenden Gesteine und Böden. Für den Geltungsbereich ist gem. den Aussagen des ABSP mit einem mittleren Kontaminationsrisiko des Grundwassers zu rechnen.

Die Bereiche mit mittlerem Kontaminationsrisiko befinden sich über relativ mächtigen Sandsteinschichten des Blasensandsteines, des Coburger Sandsteins und des Burgsandsteins. Infolge des tonigen Bindemittels des Sandsteins und Zwischenablagerungen von Letten weisen die Verwitterungsböden ein mittleres Adsorptionsvermögen und eine mittlere bis hohe Wasserspeicherkapazität.

(Quelle: Karte des Instituts für Geologie und Mineralogie Prof. Roßner für das ABSP Schwabach „Kontaminationsrisiko des Grundwassers“).

Die Puffer- und Filterfunktion der Böden im Geltungsbereich ist als mäßig einzustufen.

Konflikt / Eingriffswirkung /Eingriffsvermeidung bzw.-minimierung/ Ausgleich nachteiliger Wirkung im Plangebiet

Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung bzw. das Wasserdargebotspotenzial sowie die Pufferfunktion gegen Stoffeinträge sowie der Wasserrückhalt reduziert. Neben dem mittleren Versiegelungsgrad sind die unversiegelten Bereiche in der Regel leicht bis mäßig verdichtet. Somit wird mittels Festsetzungen wie zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien auf den Stellflächen die Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereichs gefördert bzw. weitgehend erhalten. Das Niederschlagswasser kann über Zisternen als Brauchwasser genutzt. Somit sind die Anforderungen des ABSP, ein ökologisches Entwässerungskonzept zu schaffen, erfüllt.

Insgesamt ist sicherzustellen, dass das zu versickernde Wasser keine Schadstoffe enthält, um eine Beeinträchtigung der Gewässer auszuschließen.

Anfallendes Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist innerhalb des Geltungsbereichs über die belebte Bodenschicht zu versickern. Stark verschmutztes Wasser ist vor der Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen. Die Entwässerungsplanung wird dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vorgelegt, etwaige Auflagen und Nutzungsbedingungen werden dabei berücksichtigt.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden aus versickerungsfähigem Material ausgebildet. Insgesamt wird die Gefahr des Stoffeintrags gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung nicht erhöht. Das erfasste Konfliktpotenzial für das Schutzgut Wasser kann durch die beschriebenen Maßnahmen deutlich reduziert werden. Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser ist demnach nicht gegeben.

Da im gesamten Bebauungsplangebiet nur eine Wohnbaunutzung vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass keine neue wesentliche Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten ist.

Ausgleichend gegenüber vorhabenbedingten unvermeidbaren Eingriffen wirkt die Reduzierung der Bodenbearbeitung gegenüber der landwirtschaftlichen Produktion teilweise in die Ausgleichsflächen. Die dauerhafte Vegetation erhöht die Strukturstabilität der Böden, schließt Feinteilabschwemmungen aus und verbessert somit nachhaltig die Wasseraufnahmekapazität der oberen Bodenschicht.

Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.3. Schutzgut Klima und Luft

Schwabach gehört zum Mittelfränkischen Becken, das durch ein trockenwarmes, kontinental getöntes Klima gekennzeichnet ist, mit

- geringen Niederschlägen zwischen 650 und 750 mm jährlich.
- Die Jahresdurchschnittstemperaturen entsprechen mit 7° bis 8°C dem bayernweiten Durchschnitt.
- Die vorherrschende Windrichtung ist Westsüdwest bis Nordnordwest.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind als Flächen für die Frischluftproduktion gemäß den Aussagen des ABSP sowie des Landschaftsplangutachtens von hoher Bedeutung. Die in die Siedlungsbereiche abfließende Kaltluft wird hier zusätzlich mit lokal entstehenden Frisch- und Kaltluftabflüssen angereichert.

Die vorhandene Bebauung an der Brandenburger Straße bildet schon bereits jetzt ein Luftaustauschhindernis.

Konflikt / Eingriffswirkung /Eingriffsvermeidung bzw.-minimierung/ Ausgleich nachteiliger Wirkung im Plangebiet

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

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan südlich der Wai-kersreuther Straße wurde im Jahre 1998 ein klimatisches Gutachten vom Dr. Thomas Carl vom Fachbüro „CARL + SAMIMI“ erarbeitet.

Das Planungsgebiet Am Dillinghof liegt weniger als 100 m entfernt vom untersuchten Gebiet. Daher können die Ergebnisse dieses Gutachtens für die Untersuchung der Klimatischen Situation im laufenden Verfahren herangezogen werden.

Das o.g. Gutachten stellt fest, dass im Siechweihergraben Kaltluft gebildet wird und talwärts strömt. Diese Kaltluft erreicht jedoch nicht die Innenstadt, da sie zuvor am Bebauungsrand gestaut wird. Für die belastungsgefährdeten Bereiche des Stadtkerns mit seiner dichten Bebauung konnte keine Ausgleichswirkung durch die festgestellte Kaltluftbewegung im Siechweihergraben nachgewiesen werden.

Das Plangebiet Am Dillinghof liegt nicht mal 100 m entfernt vom untersuchten Gebiet. Daher wurden die Ergebnisse dieses Gutachtens zur Beurteilung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet herangezogen.

Es werden ca. 0,18 ha (städtische Flächen westlich des bestehenden Flurweges Fl.Nr. 1094/2) der landwirtschaftlicher Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen und somit das Kaltluftentstehungsgebiet verkleinert.

Die Kaltluft-Leitbahnen erfassen zum Teil den nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (s Karte 2 des o.g. Gutachtens).

Diese Flächen können jedoch schon jetzt auf Grund des bestehenden Baurechts gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes S-4-62, ohne jeglichen ökologischen Ausgleichs, bebaut werden.

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

Ein Einfluss der geplanten Bebauung im Planungsgebiet auf das Kleinklima seiner Umgebung findet zwar statt; jedoch auf Grund der Größe und der vorhandenen Barrierewirkung der bestehenden Bebauung westlich der Brandenburger Straße als unwesentlich bezeichnet werden.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Klimahaushalt wird die Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung auf 0,6 begrenzt, werden vollständig versiegelnde Flächenbefestigungen für private Wege und Zufahrten ausgeschlossen.

Mit der geplanten ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung wird der Luftaustausch zwischen den Flächen nicht wesentlich gestört.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können ihre Funktion als Frischluftproduzent auch zukünftig nachkommen. Die klimatische Beeinträchtigung wird durch die grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzen von Sträuchern und Bäumen, Grünflächen) so weit als möglich gemindert. Für das Schutzgut Klima/ Luft kann das Konfliktpotenzial durch die getroffenen Maßnahmen deutlich reduziert werden, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen ist.

Emissionen durch den Straßenverkehr sind auszuschließen.

Nennenswerte Immissionen (Luft, Lärm) werden durch die Entstehung des Wohnquartiers nicht erwartet.

Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Art- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)

Der Bestandsbewertung zur Ermittlung der Eingriffsschwere liegt zum Teil der rechtskräftige Bebauungsplan S-4-62 zugrunde (Grundstück Fl.Nr. 1131/2). Die landwirtschaftlichen Flächen westlich dieses Grundstücks bilden den restlichen Planungsbereich.

Der Vegetationsbestand wurde im Zuge der Erstellung eines speziellen artenschutzrechtlichen Gutachtens (saP) vom ÖFA im Mai –Juli 2013 aufgenommen.

Auf dem Flurstück 1131/2 befinden sich zwei kartierte Biotope: Nr. 379 (Hecke mit Gehölzstruktur am Nordrand des Grundstücks) und Nr. 380 (Eiche mit Hecke am Südrand dieses Grundstücks).

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1095 besteht ein ca. 2.0 m schmaler Heckensaum.

Ansonsten grenzt der Bebauungsplan im Norden an das Landschaftsschutzgebiet LSG VIII „Siechweiher“ an.

Das ehemalige Bauernhofgrundstück Fl.Nr. 1131/2 ist bereits durch menschliche Nutzungen geprägt (Wirtschaftsgebäude, Scheune).

Der östlich Teil dieses Grundstück ist bereits durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan überplant.

Dort können gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes S-4-62 die Baugenehmigungen ohne naturschutzrechtlicher Ausgleichspflicht erteilt werden.

FFH Gebietes oder europäische Vogelschutzgebiete sind im Geltungsbereich und in wirkungsrelevanter Entfernung nicht vorhanden.

Die bis jetzt als Ackerfläche genutztes Teil des Planungsgebietes sind abgesehen von ihrer Funktion als Lebensraum für ackerflächenspezialisierte Arten (Feldlerche) von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Tierarten

• **Fledermäuse**

Im Rahmen von Übersichtsbegehungen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld gelang kein Nachweis von Fledermäusen.

Es wurden lediglich potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse ausschließlich in Grundstück der Flur-Nr.1131/2 gefunden: Hohlräume an und in Bäumen sowie abstehende Rindenteile können für manche Fledermausarten als Wochenstuben-, Winterquartiere und Tagesverstecke dienen. Die Scheune auf diesem Grundstück ist ein Tagesversteck und kann ggf. auch als Wochenstubenquartier genutzt werden.

Im Rahmen der Erfassungen wurden zwei Fledermausarten im Gebiet angetroffen. Weitere vier Arten können aufgrund ihres Vorkommens im weiteren Umfeld an den o.g. Bäumen und in der Scheune Quartiere nutzen.

Alle übrigen zu prüfenden Säugetierarten fehlen entweder großräumig um das Planungsgebiet oder finden dort keine geeigneten Habitate (s. saP-Ergebnisse).

• **Feldlerche**

Die Feldlerche ist ein regelmäßiger Brutvogel in den Feldfluren bei Schwabach. Im Rahmen der Begehungen wurde wiederholt ein revieranzeigendes Feldlerchen-Männchen auf der Ackerfläche im Bereich der Flurgrenze 1132 -1132/2 angetroffen. Außerdem wurde die Art auch westlich des Uigenauer Weges beobachtet. Als lokale Population werden die Vorkommen aller größeren Freiflächen in bis zu 3 km Abstand definiert (s. saP- Kartierbericht).

• **Andere Tierarten**

Alle weiteren Kartierungsergebnisse finden in der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Beachtung, die als gesonderter Teil dem Bebauungsplanverfahren beiliegt.

Konflikt / Eingriffswirkung /Eingriffsvermeidung bzw.-minimierung/ Ausgleich nachteiliger Wirkung im Plangebiet

Konflikte für dieses Schutzgut entstehen durch den Flächenverlust landwirtschaftlich genutzter Flächen, die aufgrund des sandigen Bodens gutes Biotopentwicklungspotenzial aufweisen. Ein Eingriff in besonders wertvolle Flächen, die Teil des LSG VIII „Siechweiher“ sind, wurde durch Untersuchungen im Vorfeld vermieden.

Das Biotop Nr. 379 wird durch den festgesetzten 5.0 m breiten Grüngürtel sowie das Biotop Nr. 380 -Eiche mit einem festgesetzten 11.0 m breiten Kronentrauf unter Schutz gestellt. Auf Grund der Tiefe der parzellierten Grundstücke auf der Fl.Nr. 1131/2 südliche der Planstraße wird die dazugehörige Hecke nicht unter Schutz gestellt. Der Verlust der Hecke wird durch Ersatzpflanzungen (ökologischen Ausgleich) vollständig ersetzt.

Mit der Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Wohngebietes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes S-4-62 Richtung Westen gehen insbesondere für die landwirt-

schaftliche Flächen die Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Einige Heckensträucher, alte Bauernhoffläche und an das Wohngebiet angrenzende landwirtschaftlichen Flächen werden überbaut oder in Hausgärten umgewandelt. Diese 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.

Andere Schutzgebiete und seltene Tiere und Pflanzen (mit Ausnahme der Feldlerche-s. CEF

Maßnahmen Punkt. 9.1 der Begründung) werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Für den naturschutzrechtlichen Eingriff in die Flächen des neuen Baugebietes wird der ökologische Ausgleich soweit wie möglich innerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Es ist eine Aufwertung der weiteren Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen, so dass der ökologische Ausgleich komplett ausgeglichen wird.

Für die meisten der oben genannten Arten ist der Geltungsbereich trotz der vorgesehenen Nutzung als Lebensraum weiterhin geeignet. Für die Fledermäuse wurden zusammen mit der Fällung der Obstbäume, 2 Fledermauskästchen auf dem Bauernhofgrundstück untergebracht, so dass die Arten weiterhin ausreichend Habitate findet und den Raum für sich nutzen kann. Die nachgewiesenen Fledermausarten werden den Raum weiterhin als Jagdgebiet nutzen. Die Entwicklung eines Ortrandes in Form einer ökologisch aufgewerteten Ausgleichfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze führt zu einer Strukturanreicherung, die das Insektenangebot und die Wertigkeit des Lebensraums erhält. Außerhalb des Geltungsbereiches finden die CEF Maßnahmen für die Feldlerche statt.

Die Feldlerche als Bodenbrüter bevorzugt Ackerflächen und benötigt dabei offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont. Deshalb wurde westlich des Planungsgebietes eine Ausgleichfläche festgesetzt. Sie wird als Bruthabitat für die Feldlerche dienen.

Mit der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der privaten und öffentlichen Grünfläche werden teilweise den Vogelarten Teillebensräume bieten.

Die detaillierten grünordnerischen Festsetzungen finden sich in Punkt 6.3 und Punkt 9 der Begründung. Diese tragen wesentlich zur Verminderung der Wirkungen des Eingriffs auf die Arten und Lebensgemeinschaften bei. Das als „hoch“ einzustufende Konfliktpotenzial wird durch die Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensation- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen soweit reduziert, dass mit den neu geschaffenen Flächen und damit Lebensraum für die vom Eingriff betroffenen Tierarten keine Beeinträchtigung verbleibt.

Es ist zu erwähnen, dass aus ökologischer Sicht das Niederschlagswasser aus den Dachflächen in den Siechweihergraben abgeleitet wird. Dazu muss die Entwässerungskanalleitung durch das LSG auf dem Kurzesten Weg in den Graben geführt werden.

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten wird auch der Oberboden im Bereich der Beeinträchtigung des LSG VIII wie ursprünglich angebracht.

Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.5. Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)

§ 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sieht Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft gleichrangig neben dem Schutz der Bestandteile des Naturhaushalts und strebt so Maßnahmen und Erfordernisse zum Erhalt und zur Verbesserung des Landschaftsbilds und des Erholungswerts an. Dazu gehört auch der Eindruck weitgehenden Fehlens menschlicher Einflüsse und Nutzungen im Sinne von Intaktheit, Ungestörtheit

und Ruhe, Vorhandensein von Naturprozessen und Vegetationsstrukturen mit erkennbarer Eigenentwicklung.

Im Bereich des Geltungsbereichs sind einige Freiraumverbindungen ausgehend von den bebauten Bereichen in die freie Landschaft verzeichnet, die jedoch durch die bereits vorhandene Bebauung teilweise eingeschränkt sein dürften.

Der Geltungsbereich an sich weist eher geringes Naherholungspotenzial auf, da es nur wenig verschiedene erlebniswirksame Strukturen aufweist.

Das Planungsgebiet wird geprägt von einem Einfamilienhausgebiet am östlichen Rand und der anschließend landwirtschaftlich, (Ackerbau) bewirtschafteten Feldfluren.

Beim ehemaligen Bauernhof handelt es sich um eine private für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Fläche.

Das ABSP ordnet ihm ein mittleres Naherholungspotenzial der Landschaft zu.

Erst hinterm Uigenauer Weg erstrecken sich die Waldflächen, die der Naherholung dienen können. Gleichzeitig wird betont, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen, Siedlungsräume mit Bedeutung als allgemein nutzbarer Freiraum für die Menschen sind.

Die Autobahn und das neu entstehende Gewerbepark West an sich werden die Zugänglichkeit des Waldgebietes für die Erholung aus dem Stadtgebiet stark einschränken. Der vorhandene Uigenauer Weg dient dem zwischenörtlichen Verkehr und weniger der Erholung.

Darüber stellt ABSP eine mangelnde Einbindung der Siedlungsränder in die umgebende Landschaft fest.

Der Standort liegt im Stadtrandbereich, ist jedoch über die Brandenburger Straße gut angebunden.

Konflikt / Eingriffswirkung /Eingriffsvermeidung bzw.-minimierung/ Ausgleich nachteiliger Wirkung im Plangebiet

Zur Wahrung der Eigenart des Landschaftsbildes und zur Gestaltung eines attraktiven und stimulierenden Wohnumfeldes

- werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper, Verkehrsanlagen und sonstigen Freiflächen getroffen,
- werden Pflanzgebote zur Ortsgestaltung festgesetzt, wird ein funktionsfähiges Fußwegesystem zur Vernetzung mit den umliegenden Landschaftsraum festgesetzt.

Mittels der grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere der Erhaltungsgebote für die Hecke im Norden des Planungsgebietes und für die Eiche am Südrand, kann die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze geplante Ausgleichsfläche in die Landschaft eingebunden werden. Die geplanten Baumpflanzungen, auch wenn es sich nur um zwei Bäume handelt, tragen zusätzlich zur Einbindung der Bebauung bei.

Die Erholungsfunktion innerhalb des Geltungsbereichs für die Bevölkerung der Stadt Schwabach geht verloren, insgesamt jedoch bleiben die wichtigsten Komponente, vorhandene Erschließungswege aus dem Stadtgebiet in die Landschaft und den Wald erhalten. Diese Bereiche behalten somit ihre Erholungsfunktion bei, eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholung verbleibt nicht.

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

Es werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

3.6. Schutzgut Mensch

Die Bestandssituation **Mensch** für das so genannte Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders der Erholungssuchenden verbunden. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Naherholungsgebiete, die der Erholung der Menschen dienen. Diese Fläche werden (mit Ausnahme des privaten Bauernhofes auf der Fl.Nr. 1131/2) landwirtschaftlich genutzt, haben aber eine mittlere Bedeutung für Feierabend- und Naherholung.

Die etwas weiter entfernt liegende Waldflächen weisen dagegen eine überörtliche Bedeutung als Erholungsraum auf.

Konflikt / Eingriffswirkung /Eingriffsvermeidung bzw.-minimierung/ Ausgleich nachteiliger Wirkung im Plangebiet

Trotz der geplanten Bebauung bleiben Wegebeziehungen zwischen den Wohnbau- und landwirtschaftlichen Flächen und dem Erholungsraum erhalten. Eine Erschließung der westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist gesichert und somit auch die Erreichbarkeit des als Erholungsgebiet dienenden Waldbereiches.

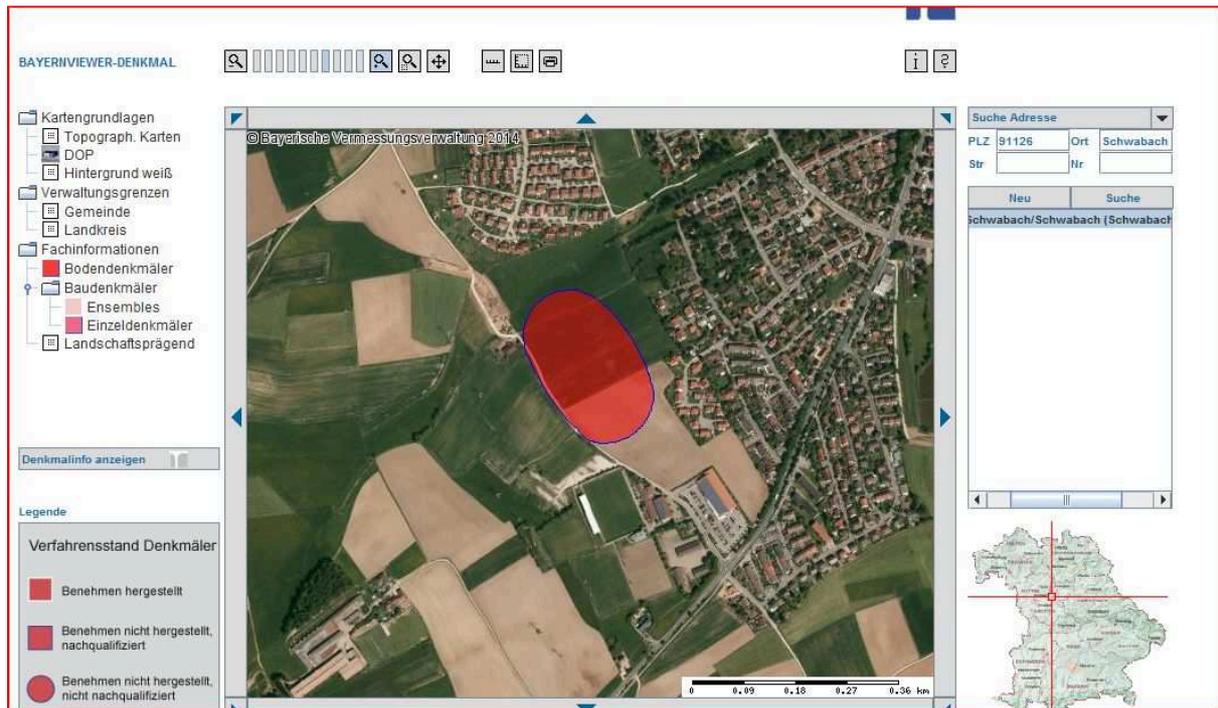
Aufgrund des sich kaum erhöhenden Verkehrsaufkommens ist ein Konflikt bezüglich Lärm auf die umliegenden Wohngebiete auszuschließen. Auch durch das Vorhaben selbst ist eine erhebliche Lärmemission auszuschließen. Zusätzliche Hausheizungen können einen geringen Beitrag zur Luftbelastung leisten. Nennenswerte Immissionen (Luft, Lärm) werden durch die Entstehung des neuen Wohnquartiers nicht erwartet.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter, die als kulturelle Werte Bestand haben und bewahrt werden müssen, sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Beeinträchtigungen von Sachgütern im Geltungsbereich sind nicht gegeben.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist ein Bodendenkmal in der Bodendenkmalkarte eingetragen (roter Bereich). Im Flächennutzungsplan ist im Gebiet östlich des Uigenauer Weges ein schwimmendes Zeichen „Bodendenkmal“ eingetragen.



Generell gilt, dass eine Aufdeckung weiterer Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler und Artefakte während der Bauzeit im Rahmen der Erdbewegungen unverzüglich dem zuständigen Amt für Denkmalpflege mitzuteilen ist. Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Konflikt / Eingriffswirkung /Eingriffsvermeidung bzw.-minimierung/ Ausgleich nachteiliger Wirkung im Plangebiet

Auf die notwendigen Schutzmaßnahmen bei Antreffen von Bodendenkmalen wird hingewiesen.

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

4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamtschätzung

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.

Die Auswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter sind nicht nur für sich zu betrachten, sondern sie beeinflussen sich in gegenseitigen Wechselwirkungen untereinander. So wirkt sich die Bodenversiegelung nicht nur auf den Boden selbst aus, sondern auch auf das Geländeklima und in ganz besonderem Maße auf den Wasserhaushalt durch Verminderung der Grundwasserneubildung und die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Der Verlust der Vegetation selbst wirkt sich nicht nur auf den Habitatverlust der Fauna aus, sondern auch auf das Landschaftsbild und damit geringfügig auf die Erholungsfunktion des Menschen. Insgesamt kann durch die benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der entstehende Konflikt deutlich reduziert werden. Durch die Festsetzungen zur Begrünung kann das Landschaftsbild gestaltet und damit die Funktion des Umfelds grundsätzlich erhalten bleiben. Beeinträchtigungen der Fauna sind mit den im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeiteten Maßnahmen zu vermindern.

Die Eingriffe in die Biotopfunktion sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen sowie der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) im Geltungsbereich selbst und auf externen Flächen als kompensierbar einzustufen.

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

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

5.1 Nullvariante

In diesem Fall sind keine wesentlichen Änderungen des status quo absehbar. Dabei ist jedoch hervorzuheben, dass der geltende rechtgültige Bebauungsplan S-4-62 keine grünordnerische Maßnahmen zum Schutz dieser beiden Biotope festsetzt. Darüber hinaus sind bei einer nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Bebauung auch keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bei Nichtdurchführung könnten die städtebauliche Planungsziele der Stadt – ein neues Wohnquartier zu schaffen- nicht verwirklicht werden.

5.2 Planungsalternativen

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an die natürlichen Schutzgüter unter dem Aspekt einer möglichst flächensparenden Ansiedlung

6. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes Am Dillinghof ist ein Eingriff in Natur – und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbunden.

6.1 Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs (s. Bestandsplan –A)

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Bestandstypen im Geltungsbereich erfasst und gemäß der „Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen“ bewertet:



Typ-Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp + Beschreibung	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wertpunkte
2.4.	heimische, standortgerechte Gebüsch, Hecken			
	Teilfläche auf Flur-Nr. 1131/2 nördl.	220,00	0,6	132,00
	Teilfläche auf Flur-Nr. 1131/2 westl. zum Feldweg hin	154,00	0,6	92,40
	Teilfläche auf Flur-Nr. 1131/2 südl.	208,00	0,6	124,80
	Teilfläche auf Flur-Nr. 1094/2	10,00	0,6	6,00
	Teilfläche auf Flur-Nr. 1095	18,00	0,6	10,80
	Teilfläche auf Flur-Nr. 1097/2	75,00	0,6	45,00
4.1.	Streuobstwiese Flur-Nr. 1131/2	257,00	0,8	205,60
7.3.	unbefestigte Wege auf Flur-Nr. 1094/2 + Verläng zum Siechweihergra-		0,2	124,60

ben hin	623,00		
Teilstück auf Flur-Nr.1097/2	3,00	0,2	0,60
Teilstück auf Flur-Nr.1095	70,00	0,2	14,00
Flur-Nr. 1125/28	6,00	0,2	1,20
9.17. Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation			
Teilstück aus Flur-Nr. 1094/2	361,00	0,4	144,40
9.5. Extensive Wiese			
östl. Flur.Nr.1131/2 (Streuobstwiese wird abgezogen)	2.728,00	0,6	1636,80
9.15. intensive Äcker			
Flur-Nr. 1095/0	2.780,00	0,3	834,00
Flur-Nr. 1094/4	335,00	0,3	100,50
FlurNr. 1132/9	877,00	0,3	263,10
FlurNr. 1132/10	6.631,00	0,3	1989,30
FlurNr. 1132/11	4.827,00	0,3	1448,10
BESTAND	20.183,00		7.173,20

Tab. 1: Bestandsbewertung

Die Bilanzierung für das Grundstück Fl.Nr. 1131/2 erfolgt auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans S-4-62. Für die restlichen Flächen wurde die Wertigkeit der Flächen nach der neuen Ökologischen Prüfliste der Stadt Schwabach (NÖP) ermittelt.

FFH-Verträglichkeit

Von dem Vorhaben ist kein FFH-Gebiet betroffen.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Weiterführende Aussagen hierzu finden sich in den „naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“.

Für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (kl. Nov.) erfüllt.

Es wird keine Ausnahme gem. gemäß § 43 Abs. 8 Satz 1 u. 2 BNatSchG (kl. Nov.) benötigt.

Hinsichtlich der betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen und im B-Plan festgesetzten CEF-Maßnahmen dargelegt,

Überbaute Flächen GRZ:0,4

Wohnbebauung auf Flur-Nr. 1131/2	2.966,00
Wohnbebauung auf Flur-Nr. 1095	2.301,00
Wohnbebauung auf Flur-Nr. 1132/10	5.924,00
Wohnbebauung auf Flur-Nr. 1094/2	325,00
Wohnbebauung auf Flur-Nr. 1132/11	3.136,00
Summe Wohnbebauung	14.652,00

7. versiegelte Fläche=Fläche Wohnbebauung x 0,4

Wohnbebauung auf Flur-Nr. 1131/2	1.186,40	0,0	0,00
Wohnbebauung auf Flur-Nr. 1095	920,40	0,0	0,00
Wohnbebauung auf Flur-Nr. 1132/10	2.369,60	0,0	0,00
Wohnbebauung auf Flur-Nr. 1094/2	130,00	0,0	0,00
Wohnbebauung auf Flur-Nr. 1132/11	1.254,40	0,0	0,00
gesamt	5.860,80		

5.4 Kleingartenanlagen u Hausgärten (=Differenz Wohnbeb.-versiegelteFläche)

auf Flur-Nr. 1131/2	1.779,60	0,4	711,84
auf Flur-Nr. 1095	1.380,60	0,4	552,24
auf Flur-Nr. 1132/10	3.554,40	0,4	1.421,76
auf Flur-Nr. 1094/2	195,00	0,4	78,00
auf Flur-Nr. 1132/11	1.881,60	0,4	752,64
gesamt	8.791,20		3.516,48

5.2. kleine öffentliche strukturreiche Grünanlagen

Abgrenzung zur Feldflur / Teilbereich Spielplatz auf Flur-Nr. 1094/4	112,00	0,4	44,80
öffentl. Grünfläche auf Flur-Nr. 1132/11	58,00	0,4	23,20

7.4. Durchlässige Beläge (Abfluss höchstens 30%)

Anliegerweg+Parken auf Flur-Nr. 1132/10	273,00	0,1	27,30
Anliegerweg+Parken auf Flur-Nr. 1132/11	394,00	0,1	39,40
Parken auf Flur-Nr. 1131/ 2	18,00	0,1	1,80
Fußweg auf Flur-Nr. 1094/2	612,00	0,1	61,20
Fußweg auf Flur-Nr. 1097/2	21,00	0,1	2,10
Fußweg+Parken auf Flur-Nr. 1095	122,00	0,1	12,20
Flur-Nr. 1125/28	6,00	0,1	0,60

7.5 Versiegelte Fläche (Abfluß über 70 %)

Flur Nr. 1131/2	284,00	0,0	0,00
Flur-Nr. 1097/2	10,00	0,0	0,00
Flur-Nr. 1094/2	44,00	0,0	0,00
Flur-Nr. 1132/10	434,00	0,0	0,00
Flur-Nr. 1095	445,00	0,0	0,00
Flur-Nr. 1132/11	676,00	0,0	0,00

11.1. Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. §9 Abs. 1 Ziff. 20 u. 25 BauGB u Art. 4 BayNatSchG.

Hecke+ heimischer standortgerechter Hecken-saum/öffentl. Grünfläche

Hecke auf Flur-Nr. 1094/4	46,00	0,6	27,60
Saum auf Flur-Nr. 1094/4	177,00	0,6	106,20
Saum auf Flur-Nr. 1094/2	13,00	0,6	7,80
Hecke auf Flur-Nr. 1132/9	255,00	0,6	153,00
Saum auf Flur-Nr. 1132/9	622,00	0,6	373,20
Hecke auf Flur-Nr. 1132/11	168,00	0,6	100,80
Saum auf Flur-Nr. 1132/11	395,00	0,6	237,00

2.4. heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken u Säume

Hecke auf Flur-Nr. 1131/2	299,00	0,6	179,40
Hecke auf Flur-Nr. 1097/2	47,00	0,6	28,20

Planung	20.183,00	m²	4.942,28
----------------	------------------	----------------------	-----------------

Unterkompensation von 2.230,92 Wertepunkten

Tab. 2: Bewertung des Planungsfalls in Wertpunkten gem. Schwabacher Werteliste

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des vorliegenden Planentwurfes hat ergeben, dass der Ausgleich nicht vollständig im Geltungsbereich der Planung möglich ist.

Es zeichnet sich ein Defizit von **2.230,92 Wertepunkten ab, für das zusätzlich ein externer Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich wird.**

Dieser wird auf den Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr.1094 , Fl.Nr .1094/4 und 1095 in der direkten Nahe zum Planbereich nachgewiesen.

Fläche	Ökologischer Ausgleich in Wertepunkten.
Nördliche Teilfläche der Fl.Nr .1094	1.248,60
Nördliche Teilfläche der Fl.Nr .1094/4 und 1095	982,32
Summe	2.2230,92

Es ist anzumerken, dass auf den Flurstücken 1094/4 und 1095 noch zusätzlicher Ausgleichspotenzial besteht, soweit es die Notwendigkeit besteht.

7. Beschreibung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1:** Die als Biotop (ABSP-Nr. 379) erfasste zweizeilige Hecke wird erhalten und während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen geschützt (Schutzzäunung). Darüber hinaus muss diese Fläche gem. den Festsetzungen der Planung **von jeglicher Bebauung und hausgärtnerischen Nutzung freigehalten werden**
- V2:** Die als Biotop (ABSP-Nr. 380) erfasste Eiche am Südrand der Flur 1131/2 wird erhalten und während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen geschützt (Schutzzäunung).
- V3:** Die Baufeldräumung sowie Gehölzbeseitigungen erfolgen **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September).
- V4:** Die Fällung der alten Obstbäume (= ABSP-Nr. 381) sowie der zwei alten Laubbäume (Walnuss, Ahorn) in Flur 1131/2 erfolgt **im Oktober** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) und außerhalb der Winterschutzzeit von Fledermäusen (November bis April).
Da bei kalter Witterung etwaige Fledermäuse in Tagesverstecken während der Fällung ggf. nicht rechtzeitig fliehen können, ist bei den großen Laubbäumen ein abschnittsweises Abtragen der Kronen und Stammbereiche sowie eine Überwachung der Fällung durch einen Fledermausexperten erforderlich.
Für den Fall, dass die Fällung der Bäume **zwischen November und Februar** innerhalb der Winterschutzzeit der Fledermäuse erfolgen soll, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Auch hier muss ein Experte für Fledermausschutz zur Kontrolle (und Rettung) von etwaigen überwinterten Fledermäusen hinzugezogen werden, unter dessen Anleitung die Fällung abschnittsweise erfolgt.
Es wird angeraten hierfür mit dem Fledermausschutz (Kontakt über Flederby@uni-erlangen.de) in Kontakt zu treten.
- V5:** Der Abriss der Scheune auf Flur 1131/2 erfolgt **zwischen September und April** außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse.
- A1:** Als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigte Heckenanteile (Lebensraumverlust von heckenbrütenden Vogelarten) wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine ca. 10 m breite Fläche mit einer zwei- bis dreizeiligen Hecke bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen, angepflanzt. Es werde gemäß der ökologischen Bilanzierung auf einer Fläche von ca. 1.700 m² 1.030 Wertepunkte erreicht. Diese Maßnahme erfolgt zeitgleich mit der Bebauung.
- A2:** 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).

- **A3:** Das Entwässerungskonzept für das neue Plangebiet hat zum Ziel das anfallende Oberflächenwasser in den Siechweihergraben abzuleiten. Um dem ökologischen Gedanken aus diesem Konzept Rechnung zu tragen, muss im Bereich der Kanalarasse (die im Grenzbereich des Landschaftsschutzgebietes liegt) abgegraben werden. Nach Beendigung der Kanalarbeiten wird der Oberboden aufgebracht, damit keine Beeinträchtigungen in diesem Teil des Landschaftsschutzgebietes auftreten.

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden **vor dem betreffenden Eingriff** durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- **CEF1:** Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten (Feldlerche und potenziell Wiesenschafstelze) wird der östliche Teil der an die Randeingrünung angrenzenden Flur 1094 zu einer extensiven Wiese entwickelt. Die Grenzlinie zum verbleibenden Acker (Westteil der Flur 1094) befindet sich in mindestens 60 m Abstand zur o.g. Randeingrünung (Hecken-Ersatzpflanzung).
- **CEF2:** Als Ersatz für den Wegfall von Bäumen mit potenzieller Quartiereignung für Fledermäuse werden in nahegelegenen Baumbeständen 2 Flachkästen fachgerecht angebracht. (*Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt*).

7.3 Maßnahme zur Aufwertung der festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe

Kompensationsbedarf

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Diese innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche hat einen Umgriff von ca. 1.676 m², darauf können 1.030 Wertpunkte (WP) ausgeglichen werden (s. Tabelle 2). Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind gemäß den Festsetzungen zu gestalten und zu pflegen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich, der nicht durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen werden kann, beläuft sich auf einen externen Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.109 WP.

Beschreibung der Maßnahmen

Teilfläche aus Fl.Nr. 1094

Als Kompensationsfläche ist die Maßnahme gemäß der „saP“ zwingend auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1094 durchzuführen.

Als Ersatz für den Lebensraum von feldbrütenden Vogelarten (Feldlerche und potenziell Wiesenschafstelze) wird der östliche Teil des an die Randeingrünung angrenzenden Flurstücks 1094 zu einer extensiven Wiese entwickelt. Die Grenzlinie zum verbleibenden Acker muss sich in mind. 60 m Abstand zur o.g. Randeingrünung (Heckenersatzpflanzung) befinden. Diese Maßnahme muss vor bzw. zeitgleich mit der Bebauung erfolgen.

Sehe Punkt 9.3.1 der Begründung

Teilfläche aus Fl.Nr. 1095

Sehe Punkt 9.3.2 der Begründung

Diese Maßnahmen werden im Vorfeld mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Bei Durchführung der Planung sind mittels der geplanten Grünordnungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und durch die Ausgleichsmaßnahmen die Sicherung, der Erhalt und die Wiederherstellung der vorhandenen Lebensgemeinschaften gewährleistet.

Die Umlegung der Kompensationsmaßnahmen sowie Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und die Angaben im Planunterlagen ergänzt.

8. Alternativlösungen und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung

Mit dem generellen Verzicht auf die Bebauung kann die planerische Überlegung der Gemeinde ein Baugebiet mit der aufgestellten Zielsetzung auszuweisen nicht umgesetzt werden.

o Planungsalternativen

Im Rahmen der Bearbeitung wurden verschiedene Standortalternativen geprüft (s. hierzu Punkt 3 der Begründung):

	Standortalternativen
1	Bereich der verlängerten Ansbacher Straße/Regelsbacher Straße- sich in der Aufstellung befindlich Bebauungsplan S-111-12
2	<u>Nördlich der Lindenbachstraße</u>
3	<u>Nördlich der Straße An der Autobahn /westlich der Lindenstraße</u>
4	<u>Fläche „An der Autobahn“ - Flur-Nr. 1754 Gemarkung Schwabach</u>
5	<u>Fläche Am Kappelbergsteig Flur-Nrn. 437 und 438, Gemarkung Penzendorf</u>
6	<u>Fläche Am Vogelherd Flur-Nr. 1772, Gemarkung Schwabach</u>
7.	<u>Im Bereich der verlängerten Ansbacher Straße /Regelsbacher Straße</u>
8.	<u>Nördlich der Lindenbachstraße</u>

Die Untersuchung der Alternativflächen hat gezeigt, dass mit keiner diesen Flächen das angestrebte Ziel kurzfristig realisiert werden kann.

Auf Grund der Standortprüfung ist diese Entwicklung aus ökologischer, umweltschutzrechtlicher sowie städtebaulicher Sicht einem Alternativstandort vorzuziehen.

9. 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. Erhalt die Hecke entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der Eiche am Südrand, Reduzierung der Baudichte), die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Neupflanzung von Bäumen und Hecken) werden Bemühungen angestellt die Eingriffe in Natur und Landschaft nahezu vollständig auszugleichen.

10. 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, Biotope und Siedlungsbild beurteilen. Die Überwachung kann durch Befragung oder ggf. durch Vorortskontrolle erfolgen. Ausführender ist die Stadt Schwabach.

11. Zusammenfassung

Aufgabe des Umweltberichts ist es, die Belange des Umweltschutzes, soweit sie von der vorliegenden Planung berührt werden, zu ermitteln und zu bewerten.

Der Umweltbericht dient als Entscheidungsgrundlage und der sachgerechten Abwägung der unterschiedlichen umweltfachlichen Belange des Bebauungsplanverfahrens.

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des Umweltschutzes sowie den gesetzlichen Vorgaben wird im Umweltbericht Planung beschrieben, es wird ein Überblick über den Zustand der Umwelt-Schutzgüter im Entwicklungsbereich gegeben sowie die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden bzw. benachbarten Siedlungsgebiete zu erwarten.

Im Bereich der Planflächen können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Luftreinhaltung, Lärmschutz) gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Schutzwürdige Biotope im Geltungsbereich werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten.

Die klimatische Situation wird sich durch die Anlage eines Wohngebietes nicht verschlechtern.

Mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes ist ein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen verbunden, der aber keinen hohen landschaftsästhetischen Wert besitzt. Durch die geplante Wohnbebauung ist bei den Umweltauswirkungen vorrangig die Bodenversiegelung und damit verbundene Reduzierung des Grundwasserneubildung sowie der Verlust an Lebensraum für geschützte Vogelarten zu nennen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbereich dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten sind.

Schwabach, den 25.09.2014

i. V.

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41