

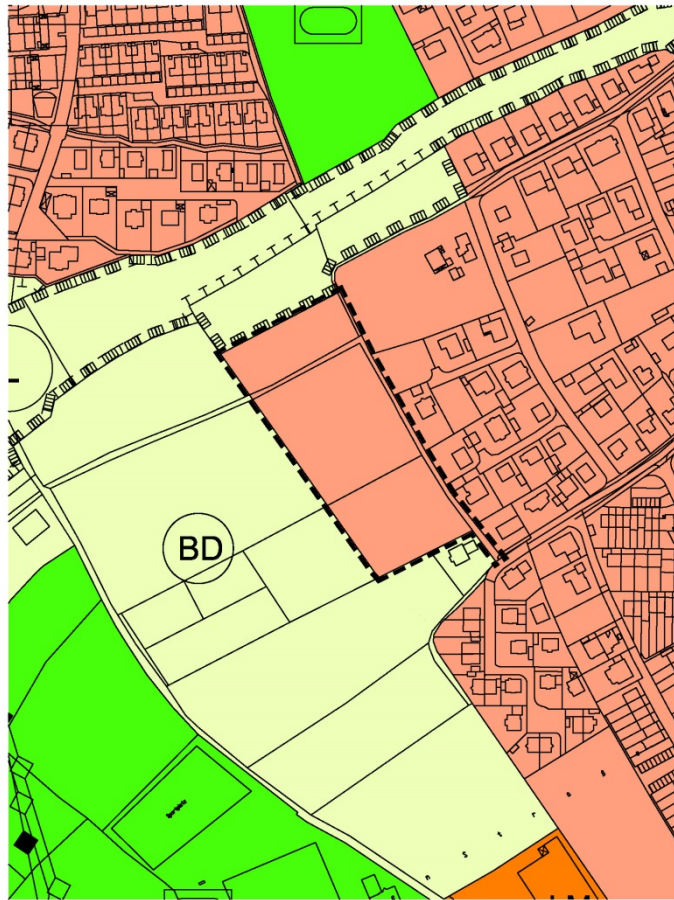


Teiländerung des Flächennutzungsplanes

-westlich der Brandenburger Straße-

BEGRÜNDUNG

-Entwurf-



Stadt Schwabach
Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Bearbeitung: Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Schwabach, 25.09.2014

- 1. Verfahrensablauf und Grundlagen**
 - 1.1 Verfahrensablauf
 - 1.2 Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
- 2. Planungsanlass**
 - 2.1 **Voruntersuchung der Alternativflächen für ein neues Wohnbaugebiet**
- 3. Planungsziel**
- 4. Rahmenbedingungen der Planung**
 - 3.1 Übergeordnete Planungen
 - 3.2 Plangebiet
- 5. Umweltbericht**
- 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
 - 6.1 Räumliche Geltungsbereich
 - 6.2 Nutzungsänderungen

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

Das Planverfahren wurde durch Änderungsbeschluss des Stadtrates am 27.09.2013 eingeleitet. Der Stadtrat hat in seiner o.g. Sitzung beschlossen den FNP gem. § 8 Abs. 1 BauGB im Teilbereich westlich der Brandenburger Straße im Parallelverfahren zu ändern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Form, dass der Planvorentwurf zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen S-111-12 „ Am Dillinghof“ ein Monat im Amt für Stadtplanung und Bauordnung zur Einsicht bereitgehalten wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde zeitgleich zur frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

1.2 Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen gültigen Fassung.

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden die Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtet.

2. Planungsanlass

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

In jüngster Vergangenheit entwickelte Gebiete wurden in kürzester Zeit bebaut. Dazu gehören u.a.: das Gebiet der ehemaligen Kaserne OBrien, Weingässchen I, Kappelbergsteig und Jakobsweg. Die Baulandangebote decken den Bedarf bei Weitem nicht ab.

Es soll möglichst kostengünstiges Bauen ermöglicht werden, um eine gesamtstädtische Mi-

sung zu den hochpreisigen Gebieten zu ermöglichen und einer sozialen Segregation vorzubeugen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind zwar viele potenzielle Wohnbauflächen. Aus verschiedenen Gründen, wie:

- Lärm von der Autobahn A6, der sich erheblich auf die Wohnqualität der Wohnbaufläche auswirkt bzw. ohne aufwendigen Lärmschutzvorkehrungen die Bebauung unmöglich macht,
 - Flächen befinden sich im Privatbesitz, deren Eigentümer kein Interesse an der Entwicklung der Wohnbaufläche haben,
 - fehlende Erschließung,
- stehen sehr viele dieser Flächen keiner zeitnahen Entwicklung zur Verfügung.

Im Bereich westlich der Brandenburger Straße hat sich kurzfristig eine günstige Entwicklung abgezeichnet, auf der direkt an der Brandenburger Straße angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1131/2 und westlich davor anschließenden Flächen ein neues Baugebiet mit der angestrebten Zielsetzung zu realisieren.

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.

Im Bereich des Grundstücks Fl.nr 1131/2 besteht bereits Baurecht (siehe rechtmäßiger Bebauungsplan S-4-62).

2.1 Voruntersuchung der Alternativflächen für ein neues Wohnbaugebiet

Bevor die Flächen westlich der Brandenburger Straße zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit der Zielsetzung möglichst kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, vorgesehen wurden, wurden detaillierte Voruntersuchungen der nachstehend genannten Alternativflächen durchgeführt:

- An der Autobahn Fl.Nr. 1754, Gemarkung Schwabach
- Am Kappelbergsteig Fl.Nr. 437 und 438, Gemarkung Penzendorf
- Am Vogelherd Fl.Nr. 1772 , Gemarkung Schwabach

Zusammenfassung aus dem Untersuchungsergebnis:

Fläche „An der Autobahn“ - Flur-Nr. 1754 Gemarkung Schwabach

Hier wurde die Stadt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens tätig und versuchte dieses Grundstück, das im Vorfeld der Prüfung als geeignet befunden wurde, zu erwerben. Die Stadt Schwabach orientierte sich daraufhin bei ihrem Kaufpreisangebot an diesem gutachterlich ermittelten Wert. Der Versteigerungstermin wurde abgesetzt.

Ein freier Ankauf durch die Stadt Schwabach scheiterte. Der Eigentümer ist an einer Vermarktung der Flächen nicht interessiert.

- Fläche „Am Kappelbergsteig“ Flur-Nrn. 437 und 438, Gemarkung Penzendorf

In diesem Fall scheiterten die Grundstücksverhandlungen auf Grund der Baulandpreisvorstellungen des Eigentümers. Die Umsetzung eines Baugebietes, das kostengünstiges Bauen ermöglichen soll war aus Sicht der Verwaltung hier nicht möglich.

- **Fläche „Am Vogelherd“ Flur-Nr. 1772, Gemarkung Schwabach**

Der neue Flächennutzungsplan stellt die betroffene Fläche (Flur-Nr.1772) als Fläche für die Landwirtschaft dar, ein Bebauungsplan existiert nicht. Eine Teilfläche (Flur-Nr.1772/34) wird als Wohnbaufläche dargestellt, hier gilt der rechtskräftige Bebauungsplan S-52-74.

Um eine neue Wohnbaufläche zu entwickeln, wären eine Teiländerung des FNP, die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans und die Änderung des vorhandenen Bebauungsplans erforderlich.

Die Überprüfung der Belange des Immissionsschutzes hat ergeben, dass auf Grund der Nähe zur Bahnstrecke die vorhandene Lärmschutzwand (2,5 m Höhe) nicht ausreicht um die neue Baufläche ausreichend vor Lärm zu schützen.

Der vom angrenzenden Gewerbegebiet ausgehende Lärm hätte ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Im betreffenden Bebauungsplan der Gemeinde Rednitzhembach ist ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Auch wenn die vorhandenen Betriebe die Werte nicht überschreiten, muss ein möglicher Lärmkonflikt berücksichtigt werden, da ansonsten das Gewerbegebiet und dessen Betriebe in der Entwicklung beschränkt werden.

Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes werden die Flächen am Igelsdorfer Weg kritisch gesehen.

Das Plangebiet grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche (Flur-Nr.1772/78) ist im FNP als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt und vom Bayerischen Landesamt für Umwelt als Biotop kartiert. Die an die Bahnstrecke angrenzenden Grundstücke sind im neuen FNP als Landschaftsschutzgebiet bzw. als Waldfläche dargestellt. Der westliche Teil von Flur-Nr.1772 ist zwar nicht Teil des Landschaftsschutzgebiets, es gibt jedoch einen wertvollen Baumbestand und dieser ist als Biotop und regional bedeutsamer Lebensraum kartiert.

Durch die Bebauung/ Nutzungsänderung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Umwelt auszugehen. Der erforderliche ökologische Ausgleich nach der Eingriffsregelung wäre vergleichsweise aufwändig und hätte sehr große Ausgleichsflächen gefordert.

Aus Sicht der Verwaltung war die Fläche aufgrund der ungünstigen Lage und zu hoher Kosten ungeeignet.

Bei ausgeweiteter Suche nach Alternativflächen wurden zwei weitere Flächen in die Untersuchung aufgenommen. Das Ergebnis dieser Prüfung stellt sich wie folgt dar:

- **Bereich der verlängerten Ansbacher Straße / Regelsbacher Straße**

Die Flächen nördlich der Regelsbacher Straße sind im wirksamen FNP bis zur Verlängerung der Ansbacher Straße als Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Bereich hat der Stadtrat am 26.07.2012 ein Bebauungsplanverfahren S-112-12 eingeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft deutlich. Mögliche Lösungsansätze scheitern momentan daran, dass keine alternativen Standorte für die Landwirtschaft bereitgestellt werden können. Aus diesem Grund kann der o.g. Bebauungsplan momentan nicht weiter verfolgt werden.

- **Nördlich der Lindenbachstraße** liegen größere Potenziale für Wohnbauflächen. Die vorhandene Infrastruktur reicht für die Erschließung weiterer Flächen jedoch nicht aus. Für den notwendigen Ausbau verfügt die Stadt Schwabach nicht über den Grunderwerb. Es wird versucht, mittelfristig eine Lösung zu finden.

Über die vorgenommene Untersuchung der Alternativflächen hinaus wurden die im Rahmen der Erstellung eines Baulückenkatasters die Befragungsbögen der Grundstückseigentümer ausgewertet.

Die Ergebnisse der Auswertung haben gezeigt, dass nur ein geringer Anteil an Eigentümern an einer Entwicklung ihrer Grundstücksflächenpotenziale Interesse zeigt und viele diese als Sicherheit oder für Bauabsichten von Familienangehörigen in ferner Zukunft behalten.

Die Abfragen werden flächendeckend weiterverfolgt, lösen jedoch nicht den bestehenden, aktuellen Baulandmangel. Auch die Baulandangebote, wie die jüngste Entwicklung der der ehemaligen Kaserne O'Brien, Weingässchen I, Kappelbergsteig und Jakobsweg zeigt, decken den Bedarf bei Weitem nicht ab.

Bei dieser umfangreichen Prüfung wurde abschließend festgestellt, dass mit keiner dieser Alternativflächen das angestrebte Ziel kurzfristig realisiert werden kann.

3 Planungsziel

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist zentrumsnahe Flächen zu entwickeln unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Nachhaltigkeit bei den Folgekosten, Anbindung mit ÖPNV, Ausnutzung vorhandener öffentlicher Einrichtungen wie Kindergärten, Verringerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch kurze Wege). Dabei soll ein möglichst kostengünstiges Bauen und eine kostengünstige Erschließung ermöglicht werden.

Auf insgesamt ca. 23,5 ha großen geplanten Bauflächen soll ca. 40 Wohneinheiten teilweise in verdichteter Form als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die Bebauung soll sich in Maß und Struktur den Stadtentwicklungszielen anpassen sowie in Landschaft und Stadtbild einfügen. Durch die Entwicklung des neuen Wohnquartiers soll der Ortsrand neu bilden.

Dabei soll das zu entwickelnde Gebiet zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße (südlich des Planbereiches) eine Abrundung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg bilden.

Städtebaulich ist die Abrundung des Ortsteils sinnvoll.

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

4 Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Übergeordnete Planungen

Einordnung in die Gesamtplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7) festgelegt.

Die Stadt Schwabach ist Teil des gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (LEP- Anhang 2 Strukturkarte).

Der Verdichtungsraum soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.

Der Regionalplan der Region 7 fordert für das o.g. gemeinsame Oberzentrum, dass zur Vermeidung der Bevölkerungsabwanderung eine quantitative Verbesserung des Wohnflächenangebotes durch bedarfsorientierte Neuplanung von Wohnbaugebieten hingewirkt werden soll.

4.2 Plangebiet

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets Schwabach.

Die Entfernung des Änderungsbereiches zum Schwabacher Stadtzentrum beträgt Luftlinie ca. 1,5 km.

Das Gebiet bietet durch seine sehr gute Einbindung in die bestehende Infrastruktur günstige Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnquartieren.

Planungsrechtliche Situation

Die von der 2. Teiländerung betroffenen Teilflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (westlich der Bebauung an der Brandenburger Straße) als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Für diesen Bereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Derzeitige Nutzung

Diese Flächen werden momentan landwirtschaftlich genutzt. Dort befinden sich keine schützenswerte Grünstrukturen. Nach der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (sog. saP) im Jahre 2012 stellte der Gutachter fest, dass sich im westlichen Teilbereich eine Brutstelle einer Feldlerche befand.

Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die Brandenburger Straße erschlossen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Bereich des bestehenden Feld- und Waldweges ein Fuß- und Radweg geplant. Dieser verbindet das Neubaugebiet mit der Laubenhaidstraße.

Anschlüsse für die technische Ver- und Entsorgung werden zusammen mit den internen Leitungsnetzen mit der entsprechenden weiteren Planung hergestellt.

Die Entwässerung der Bauflächen wird im Trennsystem erfolgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll über eine Retentionsmulde dem Siechweihergraben zugeführt werden.

Soziale Infrastruktur

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

5 Umweltbericht

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Er dient gleichzeitig als Teil der Begründung zu dieser 2. Teiländerung des FNP.

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 fortgeschrieben.

Im o.g. Bebauungsplanverfahren wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) mit Stand August 2013 durch die Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach erstellt. Die Vorgaben aus der saP sind vollinhaltlich in den Umweltbericht eingearbeitet.

6. 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit dem integrierten Landschaftsplan

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich betrifft die folgenden Flächen westlich des Flurweges Fl.Nr 1094/4 : Fl.Nr. 1095, 1132/ 10, 1132/11, 1094/4 und 1132/9, Gemarkung Schwabach. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 17,5 ha. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung wie im Planblatt zur Teiländerung des FNP westlich der Brandenburger Straße (s. Anlage 1).

6.2 Vorgesehene Nutzungsdarstellung

Entgegen der Darstellung im FNP sollen die betroffenen Flächen einer Wohnnutzung zugeführt und in dem, parallel mit der 2. Teiländerung des FNP eingeleiteten Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ als allgemeines Wohngebiet 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 auf der Gesetzesgrundlage des § 8 Abs. 3 BauGB die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Planung parallel mit dem eingeleiteten Bebauungsplan S-111-12 „ Am Dillinghof“(von Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche) geändert (s. Anlage2).

Schwabach, den 29.09.2014

i. V.

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41

Anlage

1. Entwurfsplan zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße

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 sich keine Schutzgebiete oder geschützten Einzelbestandteile der Natur nach Kapitel 4, Abschnitt 1 BNatSchG, z.B. Landschaftsschutzgebiete (§ 26), Naturdenkmäler (§ 28), Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29), Biotope (§ 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 Erfassungen 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 planungsrechtlichen 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:

1.1. 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.

1.2. 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 Wasserspeicherfähigkeit.

(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.

1.3. 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 Waikersreuther 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 versiegelte 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.

1.4. 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 bereit durch einen rechtgültigen 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 abgesehene von ihrer Funktion als Lebensraum für ackerflächenspezialisierte Arte (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 Rindeanteile 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 landwirtschaftliche 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 Arte weiterhin ausreichend Habitate findet und den Raum für dich 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.

1.5. 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 mensch-

licher 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.

1.6. 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.

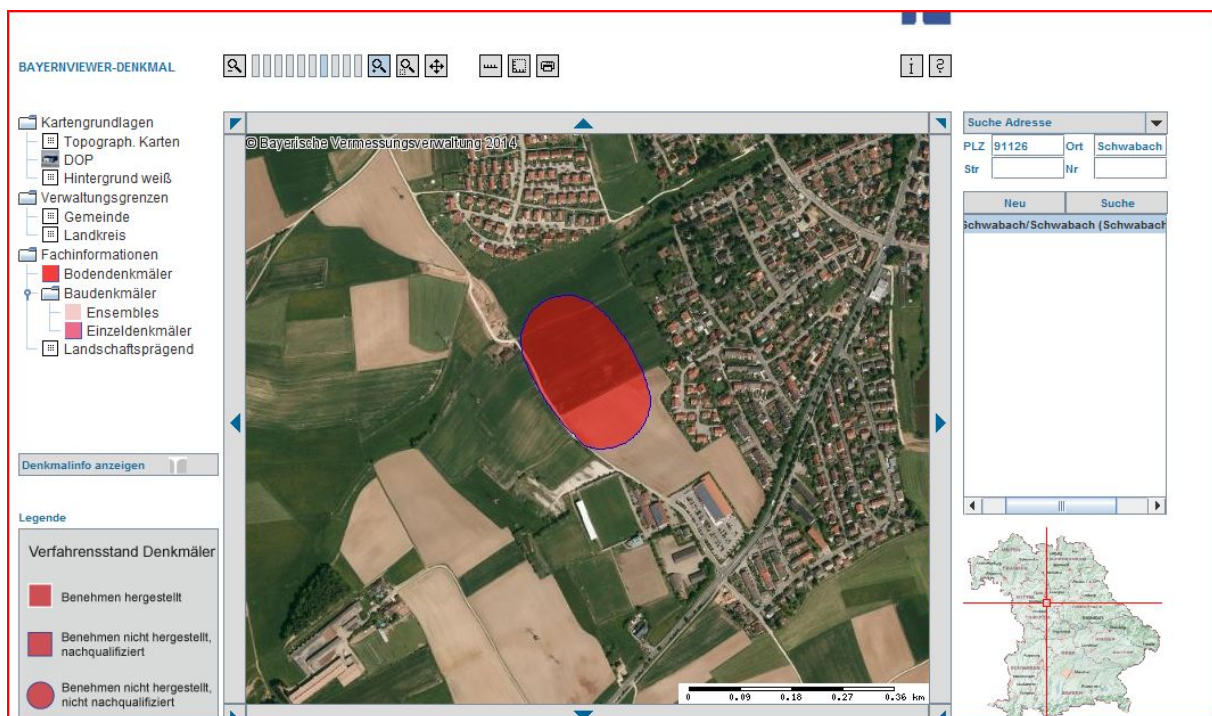
Aufgrund des sich kaum erhöhenden Verkehrsaufkommens ist ein Konflikt bezüglich Lärm auf die umliegenden Wohngebiete auszuschließen. Auch durch das Vorhaben selbst ist eine erhebliche Lärmemission auszuschließen. Zusätzliche Hausheizungen können einen geringen Beitrag zur Luftbelastung leisten. Nennenswerte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

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

1.7. 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 Gesamteinschätzung

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 rechtsgültige 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 könnte 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 (m²)	Wertfaktor	Wertpunkte
2.4.	heimische, standortgerechte Gebüsche, 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- ben hin	623,00	0,2	124,60
	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			
	örtl. 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, dass die

jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt.

6.2 Ermittlung des ökologischen Ausgleichs für die Planung

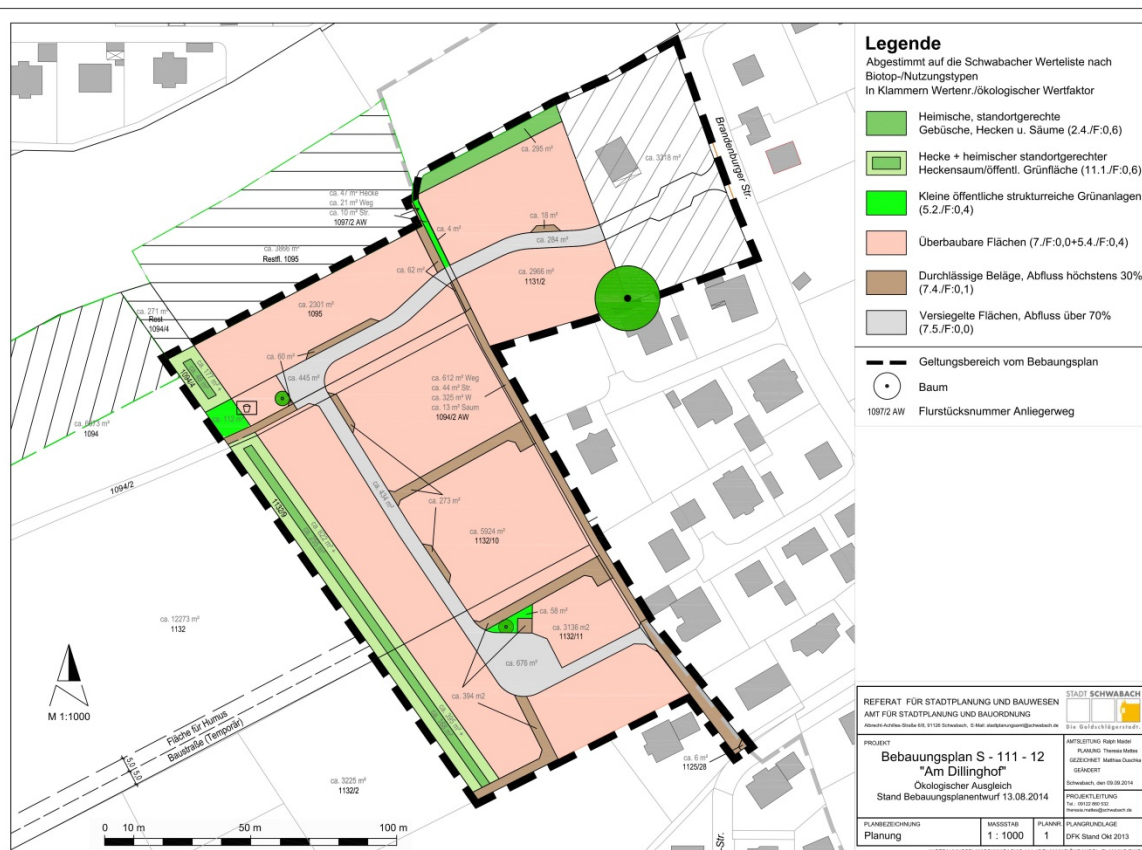
Für den Bereich des Planungsbereichs –Fl.Nr. 1131/2 liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan S-4-62 vor, der als Ausgangsbasis für die Beurteilung des ökologischen Eingriffs in diesem Teilbereich gilt.

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

Für den naturschutzrechtlichen Eingriff ist im restlichen Bereich des Geltungsbereiches ein ökologischer Ausgleich zu erbringen.

Der Kompensationsbedarf für den verbliebenen, unvermeidbaren Eingriff wird gemäß der „Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen“ der Stadt Schwabach ermittelt.

Die Bewertung des Planungsfalles ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen in nachfolgender Tabelle 2 dargestellt.



Nr.		ment- nummer		fak- tor	punkte
	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		
	<u>Summe Wohnbebauung</u>		<u>14.652,00</u>		
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
	<u>gesamt</u>		<u>5.860,80</u>		
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
	<u>gesamt</u>		<u>8.791,20</u>		<u>3.516,48</u>
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, He- cken 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 Laubbaume (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 Fledermaus-

schutz zur Kontrolle (und Rettung) von etwaigen überwinternden 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 dreizeilige 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 Kanaltrasse (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. 1049 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 Vorortkontrolle 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 29.09.2014

i. V.

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41