



UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan S-113-12 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Weingäßchen II“

1. Einleitung

1.1 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 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c 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.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan umfasst ein kleines Gebiet von 1,3 ha. Das Ziel der Planung besteht darin, das Planungsrecht zur Errichtung von 9 Wohnhäusern und einer öffentlichen Grünfläche zu erlangen. Dabei sind insbesondere zu behandeln bzw. zu klären: die Erschließung der Grundstücke, der Erhalt eines großen Baumes, der ökologische Ausgleich sowie die Abführung des Niederschlagswassers.

Das Bebauungsplangebiet ist ein erster, vorgezogener Bauabschnitt von einer langfristig angedachten Baufläche von insgesamt ca. 15 ha südlich der Regelsbacher Straße bzw. nördlich des Plangebietes.

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Nutzungsart

Als Nutzungsart ist ein Allgemeines Wohngebiet für freistehende Einfamilienhäuser festgesetzt.

Nutzungsintensität/ - maß

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 ohne Überschreitung festgesetzt. Die Grundstücke sind mit einer Mindestgröße von 800m² sehr groß festgesetzt. Aufgrund der Lage in der Nähe eines sensiblen Naturbereichs soll im Übergangsbereich zwischen der sehr lockeren Bebauung im Baugebiet Weingäßchen I und den später nördlich angrenzenden „normalen“ Wohngebieten geschaffen werden. Die Höhe der Gebäude wird an der Traufe 6,50m/ First 8,50m, bezogen auf die Erschließungsstraße, nicht überschreiten.

Verkehrsbelastung

Die innere Erschließung erfolgt vorerst über die Ortsstraßen Am Rebstock und Weingäßchen (2.Phase nach Rückbau Baustraße). Es wird ausschließlich Ziel- und Quellverkehr entstehen. Durch die 9 Wohnbaugrundstücke ergibt sich ein maximales zusätzliches Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden von 6 Kfz/ Stunde (35% des jetzigen Verkehrsaufkommens). Eine Weiterführung oder Verknüpfung mit anderen Ortsstraßen ist nicht vorgesehen.

In einer 3.Phase erfolgt die Umbindung der Erschließung nach Norden. Die beiden Straßenanbindungen nach Süden werden nur noch als Fuß- und Radweg bzw. als Verbindung in Havariefällen genutzt. Dies ist erst möglich, wenn die Erschließung von der Regelsbacher Straße durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist.

Emissionen / Immissionen

Als Emissionen treten Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen im normalen Maß auf, die durch die baulichen Nutzungen und den Individualverkehr hervorgerufen werden. Geruchsimmissionen durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind im Plangebiet nur im geringen Maße vorhanden.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Westlich der Regelsbacher Straße ist ein Spielplatz vorgesehen. Auch der Landschaftsplan behandelt das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche.

Die Planung dient dazu, ein kernstadtnahes Gebiet neu zu ordnen und die vorhandenen wertvollen Landschaftsstrukturen in ein Gesamtkonzept zu integrieren, dadurch zu schützen und weitmöglichst zu erhalten.

Die wesentlichen umweltbezogenen Grundlagen sind dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Schwabach vom August 2000 entnommen.

Im unmittelbaren Plangebiet des S-113-12 für das Gebiet „Weingäßchen II“ gibt es keine Schutzgebiete oder geschützte Einzelbestandteile der Natur nach Kapitel 4, Abschnitt 1 BNatSchG, z.B. Landschaftsschutzgebiete (§ 26), Naturdenkmäler (§ 28), Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30) oder nach Kapitel 4, Abschnitt 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete (§ 31).

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich schützenswerte Landschaftsbestandteile.

Die Kastanienallee am Leitelshofer Weg ist als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

Die Grünstrukturen auf den im Norden befindlichen Flurstücken 892, 906 und 893 sind als unbedingt erhaltenswert kartiert worden. Es handelt sich um Heckenstrukturen und Streuobstwiesen. Im Rahmen der weiterführenden Planung ist hier eine genaue Kartierung und strukturelle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Die Heckenstrukturen sind gesetzlich geschützt durch Art.16 (1) Nr. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

Die im Süden und Südwesten an das Plangebiet grenzenden Flächen entlang des Weingäßchens sind als Landschaftsschutzgebiet und geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist momentan eine Ackerbrache.

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde ist der Eingriff durch das geplante Baugebiet für den Artenschutz gering, so dass keine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich ist. Es besteht allerdings das Verbot der Störung von Bodenbrütern, die nicht ausgeschlossen werden können. Somit ist ein Bodenabtrag nur im Winter (Oktober bis Februar) zulässig. Anderenfalls ist eine saP zu erstellen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan S-113-12 „Weingäßchen II“ ist der zweite Entwicklungsabschnitt der Wohnbaufläche zwischen Weingäßchen und Regelsbacher Straße. Der erste Abschnitt wurde durch die Umsetzung des Bebauungsplanes S-100-04 „Weingäßchen I“ mit der Bebauung Am Rebstock und im Weingäßchen realisiert.

Um eine geordnete Entwicklung des Gesamtgebiets zu gewährleisten, wurde eine Strukturplanung „Entwicklungsbereich Regelsbacher Straße- Weingäßchen“ vorgeschaltet. Die Vorgaben aus der Landschaftsschutzkarte, dem ABSP, dem Landschaftsplangutachten und der Biotopkartierung fanden bei der Bestandsaufnahme, als Grundlage für die Strukturplanung, Berücksichtigung. So wurde nicht nur das relativ kleine Wohngebiet des Bebauungsplanes S-113-12 bewertet, sondern der Gesamtbereich großräumlich betrachtet. Die folgende Beschreibung beschränkt sich zwar weitgehend auf den Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes S-113-12 und der unmittelbaren Umgebung, die Bestandserhebung, Bewertung und die vorbereitende Planung (Strukturplanung) geschah jedoch vor einem großräumigen Hintergrund.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist hier der Zittergras-Seggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Die reale Vegetation wird im B.-Plan-Gebiet von Ackerbrache geprägt. Hervorzuheben ist ein einzelner großer Birnbaum von lokaler Bedeutung.

Vorbeeinträchtigungen bestehen wenige. In geringem Umfang durch die nördlich verlaufende Regelsbacher Straße (momentan Staatsstraße) und die südlich angrenzende Neubebauung Wohngebiet „Weingäßchen I“, was die Abgrenzung zum wertvollen Naturraum mit Heckenstruktur (Landschaftsschutzgebiet) darstellt.

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

2.1. Schutzgut Mensch (Erholungsraum/ Lärmschutz)

Die Bestandssituation für das so genannte Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders der Erholungssuchenden verbunden. Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Naherholungsgebiete. Das Plangebiet ist eine Ackerbrache und besitzt selbst keinen weiteren Erholungswert.

In einiger Entfernung befinden sich in südlicher Richtung das Schwabachtal und in nordwestlicher Richtung das Waldgebiet Brünst, jeweils mit hohem Erholungswert. Die Anbindung dieser Naherholungsgebiete erfolgt nicht zwingend über das Plangebiet.

Im südlichen Umfeld wird das Naherholungspotential im Zusammenhang mit der Gesamteinheit Schwabachtal in Bezug auf Landschaftspotential als hoch eingestuft.

Südlich der Regelsbacher Straße wird eine durch Lärm beeinträchtigte Zone vermerkt, die allerdings nicht bis zum Plangebiet „Weingäßchen II“ reicht.

(Quelle: Karte E1 des ABSP Schwabach „Naherholungspotential der Landschaft“)

An das Baugebiet grenzen in nördliche und westliche Richtung landwirtschaftliche Flächen an. Es ist damit zu rechnen, dass Erntearbeiten an den Wochenenden durchgeführt werden und dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft das Ausbringen von Wirtschaftsdüngern erfolgen wird. Es wird eingeschätzt, dass diese Beeinträchtigungen des neuen Baugebietes durch die Schall- und Geruchsimmissionen bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar sind.

Die Regelsbacher Straße und die geplante verlängerte Ansbacher Straße werden als Hauptstraßen durch den Verkehrslärm die unmittelbar angrenzende Bebauung beeinträchtigen. Dort sind Schallschutzmaßnahmen geboten. Dies kann durch entsprechende Baustrukturen, die abschirmende Wirkung von großen Baukörpern, entsprechende Nutzungen und Schallschutzgrundrisse der Gebäude realisiert werden. Das betrifft allerdings erst die Bebauung der Gesamtfläche südlich der Regelsbacher Straße.

Von der Regelsbacher Straße sind für das Baugebiet „Weingäßchen II“ aufgrund des ausreichenden Abstandes keine verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.
(siehe auch Lärminderungsplan der Stadt Schwabach, Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“): Im Plangebiet des S-113-12 wird eine Pegeldifferenz von -5 bis 0 dB (A) verzeichnet.

Im Weingässchen befindet sich ein kleinerer Landwirtschaftsbetrieb mit einer Mindestentfernung von 170m vom Plangebiet. Er soll nach Aussagen der Eigentümer weiterhin bestehen bleiben. Die landwirtschaftliche Hofstelle am Weingäßchen führt aufgrund des Abstandes zu keiner gegenseitigen Beeinträchtigung.

Die Empfindlichkeit des Gebietes des Bebauungsplanes S-113-12 ist hinsichtlich des Schutzgutes Mensch als gering einzuschätzen.

Konflikt/Eingriffswirkung

Durch die Bebauung kommt es zu einer zunehmenden Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsraumes, dessen Funktionsfähigkeit jedoch erhalten werden kann.

Insbesondere aufgrund der geringen Größe des Baugebietes (9 Bauplätze) sind die Eingriffswirkungen sehr gering.

Während der Bauphase ist mit einer normalen Lärmentwicklung und Bewegungen von Baufahrzeugen zu rechnen. Um die angrenzende Wohnbebauung dennoch möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird während der Bauphase die Baustraße zur Regelsbacher Straße hin wieder aktiviert.

Zusätzliche Hausheizungen können einen geringen Beitrag zur Luftbelastung leisten.

Vom Gebiet gehen keine relevanten Lärmbelastungen aus.

Aufgrund des geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommens ist ein Konflikt bzgl. des Lärms auf die umliegenden bestehenden Wohnnutzungen auszuschließen. Eine Erhöhung der Verkehrszahlen von bisher maximal 17 Kfz/ Spitzenstunde um 6 Kfz im Weingäßchen und Am Rebstock auf 23 Kfz in der Spitzenstunde ist für eine Anliegerstraße im verträglichen und unerheblichen Bereich.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das künftige Baugebiet ist zurzeit eine Ackerbrache.

Die Ackerbrache ist entstanden aufgrund der Erwartung der Planung. Ohne die Planungsabsichten wäre die Fläche weiterhin ackerbaulich genutzt worden.

Mitten in der zu beplanenden Fläche auf dem städtischen Grundstück 897/6 steht ein etwa 100-120jähriger vitaler riesiger Birnbaum, der letzte Baum der Sorte "Susbirne", die in Schwabach früher als typische regionale fränkische Sorte für die Nahversorgung der Menschen in der Stadt als Trockenobst genutzt wurde. Dieser Baum ist auch als Kulturdenkmal zu werten und unbedingt zu erhalten. Der Einzelbaum ist im ABSP als Biotop Nr.35 kartiert.

Im ABSP Schwabach sind folgende Aussagen getroffen:

(Karte A 1 „Arten- und Lebensräume-Bestand“, Karte A 2 des ABSP Schwabach „Arten- und Lebensräume- Bewertung“, Karte A 3 des ABSP Schwabach „Arten- und Lebensräume- Ziele und Maßnahmen“)

Südlich an den B.-Plan angrenzender Bereich: Insbesondere der Bereich ab der Hangkante, die südlich der Wohnbaufläche verläuft, ist als regional bedeutsamer Landschaftsraum mit hoher Funktion für die Biotopvernetzung einzustufen. Die Talseiten zur Schwabach zeichnen sich durch eine vernetzte Heckenlandschaft mit extensiven Wiesen und Weiden sowie alten Streuobstbeständen aus. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Weinberg verläuft etwa 40m südlich des Weingäßchens.

Nördlich an den B.-Plan angrenzender Bereich sind Grünland, Biotope wie Streuobst, strukturreiche Gartenanlage, Feldgehölze, Hecken, Gebüsch, Ruderalflur, Altgrasbestände. Die genannten Bereiche sind zum größten Teil lokal bedeutsame Lebensbereiche, ausgewiesen.

Ziele und Maßnahmen für den unmittelbaren Planbereich sind nach ABSP grundsätzlich Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung in strukturarmen und überwiegend ackerbaulich genutzten Gebieten. Für die nördlich und südlich angrenzenden Biotope sind Erhalt, Pflege und Optimierung als Ziel benannt. Für bestehendes Grünland wird der Erhalt und die Förderung extensiver Grünlandnutzung gefordert.

Die Biotopfunktion der Flächen im Plangebiet des S-113-12 wird als hoch eingeschätzt.

Konflikt/Eingriffswirkung

Mit der Bebauung nördlich des Weingäßchens geht eine kleine Ackerbrache verloren. Der Ackerbrache wird eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zugemessen. Allerdings ist diese Ackerbrache im Hinblick auf die anstehende Planung entstanden.

Da keine saP durchgeführt wurde, ist das Vorkommen von Bodenbrütern nicht auszuschließen. Es besteht das Verbot der Störung von Bodenbrütern.

Bei einer Bebauung im Bereich des Obstbaumes ist dieser gefährdet. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind festzulegen.

Die neu entstehenden Siedlungslebensräume (Hausgärten, öffentliche Grünflächen) auf den verbleibenden, nicht durch Versiegelung und Bebauung entzogenen Flächen haben je nach Ausstattung ebenfalls eine mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Bebauung relativ locker geplant ist und Bäume gepflanzt werden.

Der Eingriff nördlich des Weingäßchens wird mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

2.3. Schutzgut Geologie und Boden

Nach der natur- und stadträumlichen Gliederung liegt das Plangebiet innerhalb der naturräumlichen Einheit „Bibert-Swabach-Rezat-Platten“. Der gesamte Naturraum ist hauptsächlich von den Gesteinen des mittleren Keupers, im Bereich der naturräumlichen Untereinheit durchwegs aus Blasensandstein aufgebaut. Die Sandsteine verwittern zu sandigen und sandig-lehmigen Böden, aus denen mittel- tiefgründige Braunerden, Pelosol Braunerden und Pelosole entstanden sind.

Bei höherem Lehmanteil handelt es sich um nährstoffreiche und ertragreiche Standorte, bei größerem Sandanteil sind sie nährstoffarm.

Nach ABSP befinden sich im Bebauungsplangebiet überwiegend Böden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion sowie zum geringen Teil Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion.

Die Böden weisen keine vorrangige Arten- und Biotopschutzfunktion oder vorrangigen Wasserschutzfunktion auf.

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

Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens im Plangebiet durch Altlasten/ Altablagerungen liegen nicht vor. (siehe Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung erstellt von Genesis Umwelt Consult GmbH am 10.10.2014)

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Boden wird somit als gering bis mittel eingestuft.

Konflikt/Eingriffswirkung

Die Überbauung von Boden hat den Verlust von Bodenfunktionen zur Folge. 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, Filter- und Puffervermögen). Es tritt ein Verlust von Böden mit mittlerer/ hoher und geringem Produktionspotential auf. Das Potential für eine Entwicklung wird dagegen als gering eingeschätzt.

Durch die vormals landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung insbesondere hinsichtlich Bodengefüge und Verdichtung.

Trotz der Vorbelastung stellt die Bebauung einen Eingriff dar, der jedoch nicht als hoch einzustufen ist.

2.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist von der Wasserdurchlässigkeit, Wasserspeicherfähigkeit und Adsorptionsfähigkeit des Bodens sowie vom Grundwasserspiegelstand abhängig.

Im gesamten Planungsbereich ist von einem mittleren Kontaminationsrisiko des Grundwassers auszugehen. Die tonigen Bindemittel des Blasensandsteins, des Coburger Sandsteins und des Burgsandsteins führen zu einer verbesserten Wasserspeicher- und Adsorptionsfähigkeit des Bodens. Dies erschwert den Stoffübertritt in das Grundwasser.

(Quelle: Karte R 2 des ABSP Schwabach „Kontaminationsrisiko des Grundwassers“).

Die Grundwasser-Fließrichtung erfolgt mit dem Gefälle von Nordwesten nach Südosten. Südlich des Weingäßchens verläuft in einiger Entfernung die Grenze der weiteren Wasserschutzzone. Da sich das Grundwasser in seiner Fließrichtung weitgehend an den Gefällestrukturen der Talräume orientiert, kann von keiner erheblichen Gefahr der Beeinträchtigung ausgegangen werden, da ein relativ großer Abstand des Plangebietes zum Wasserschutzgebiet besteht.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens relativ gering ist (siehe Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung erstellt von Genesis Umwelt Consult GmbH am 10.10.2014),

kann bei der Bebauung der Flächen das Oberflächenwasser nicht im Grundstück versickert werden. Es muss im Trennsystem dem Kanal Am Rebstock zugeführt werden. Es ist damit zu rechnen, dass bei starken Niederschlägen das Regenwasser der umgebenden Ackerflächen in das Plangebiet fließt. Es muss dafür Sorge getragen werden, dass das Niederschlagswasser vom Baugebiet fern gehalten wird.

Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser als mittel eingestuft.

Konflikt/Eingriffswirkung

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

Baubedingt besteht bei Siedlungsnutzung grundsätzlich die Gefahr von Grundwasserbeeinträchtigungen. Da jedoch die aufliegenden Böden eine hohe Schutzwirkung gegenüber Verschmutzungen besitzen, besteht hier ein geringes Risiko. Die vormalige Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bedeutet die Aufgabe einer Nutzung, die potenziell zu Nährstoff- /Schadstoffeinträgen in das Grundwasser im betrachteten Raum beitragen kann. Sie stellt somit eine Vorbelastung dar, die zum Teil einer Nutzung der Hausgärten gegenübergestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist keine neue erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten.

2.5. Schutzgut Klima und Luft

Das im Norden des Gesamtgebiets gelegene Waldgebiet Brünst ist als Frischluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential vor allem für den Stadtteil Eichwasen anzusehen.

Das Gesamtgebiet Weingäßchen besitzt Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Der Talraum im Süden stellt eine Kalt- und Frischluftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung dar.

Für den Frischluftaustausch und der Kaltluftabflüsse von lokaler Bedeutung ist die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Klima als gering bis mittel einzustufen.

(Quelle: Karte R 3 des ABSP Schwabach „Stadtklima“).

Die Bedeutung des Plangebietes wird für das Schutzgut Klima/ Luft aufgrund des Abstandes und durch die bereits vorhandene Bebauung Weingäßchen I insgesamt als gering eingeschätzt.

Konflikt/Eingriffswirkung

Die Ackerbrache als unbebaute, teilweise vegetationsbedeckte Flächen haben als Kaltluftentstehungsflächen eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion, die durch Versiegelung und Überbauung verloren geht.

Die zukünftigen Wohnbauflächen des Gesamtgebietes werden sich als Übergangsräume (Stadttrand- und Ortsklima) darstellen. Die geplante Bebauung und Versiegelung führt zu einer Veränderung des Klein- und Mikroklimas durch stärkere Erwärmung und Verringerung von verdunstungsfähigen Flächen mit ihrer ausgleichenden Funktion.

Auch aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplangebietes ist die Beeinträchtigung gering.

Die nachteiligen Umwelteinwirkungen werden als wenig erheblich eingeschätzt.

2.6. Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)

Unter dem Orts- und Landschaftsbild werden alle optisch und sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft /Kulturlandschaft verstanden. Das Erscheinungsbild von Siedlungsbereichen, d.h. das Ortsbild entspricht dabei einem Teil der (Kultur-)Landschaft.

Das Gesamtgebiet der Strukturplanung und somit auch des Bebauungsplangebietes ist in Teilen als Erholungsfläche mit Bedeutung als allgemein nutzbarer Freiraum einzustufen. Im Norden des Gesamtgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Brünst“ mit mittlerem Naherholungspotential. Das südlich verlaufende Schwabachtal hat ein hohes Naherholungspotential.

Mitten in der zu beplanenden Fläche steht ein etwa 100-120jähriger vitaler riesiger Birnbaum, der letzte Baum der Sorte "Susbirne". Dieser Baum ist in dieser sonst unstrukturierten Fläche sehr markant und schön.

Aufgrund der leichten Hanglage und der Nähe zum Schwabachtal und zu den schützenswerten Bereichen der strukturreichen Hecken- und Gartenanlagen wird die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Landschaftsbild als mittel bis hoch eingestuft.

Konflikt/Eingriffswirkung

Mit der Bebauung des Gesamtgebietes wird ein Siedlungsbeginn weitergeführt, der mit einer Ortsrandausbildung einen vorübergehenden Abschluss erhält.

Die vorhandene Kastanienreihe südlich des Leitelshofer Weges bildet die natürliche Zäsur für die bebauten Bereiche.

Die Solitärwirkung des Birnbaumes wird durch die geplante Bebauung trotz Erhalt des Baumes eingeschränkt.

Durch die Fußwegeführung über das Gesamtgebiet (Strukturplanung) und die geplante Straßen- und Wegeführung im B.-Plangebiet bleibt das Gebiet erlebbar und wird für die Erholung erschlossen.

2.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine bekannten Bodendenkmäler oder sonstige Denkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) zu Tage treten können.

In der weiteren Auslegung ist auch ein wertvoller Baum als Kulturdenkmal zu werten. Mitten in der zu beplanenden Fläche auf dem städtischen Grundstück 897/6 steht ein etwa 100-120-jähriger vitaler riesiger Birnbaum, der letzte Baum der Sorte "Susbirne", die in Schwabach früher als typische regionale fränkische Sorte für die Nahversorgung der Menschen in der Stadt als Trockenobst genutzt wurde.

Konflikt/Eingriffswirkung

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

2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Die Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet hat ergeben, dass diese im Wesentlichen hinsichtlich ihrer Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Natur-Haushalts mittlere Wertigkeiten/ Bedeutung besitzen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei nicht Durchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes würde in diesem Bereich die Ackerbrache erhalten bleiben bzw. die Fläche wieder ackerbaulich genutzt werden. Die Defizite im Bereich des Spielangebotes für diesen Stadtbereich bleiben bestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

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

4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT MENSCH:

Um die angrenzende Wohnbebauung möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird während der Bauphase die Baustraße zur Regelsbacher Straße hin wieder aktiviert. Die Baufahrzeuge sollen die bestehenden Wohngebiete nicht durchfahren. Zur Absicherung wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem privaten Eigentümer der Flächen im Plangebiet geschlossen.

Die grünordnerischen Festsetzungen (Baumerhalt, Neupflanzung von Bäumen und Hecken, öffentliche Grünfläche) dienen der durchgängigen Anbindung/ Vernetzung des Gebietes an die umgebenden wertvollen Grünstrukturen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der wertvolle Obstbaum muss bei einer Bebauung der umgebenden Fläche mit einem Bauzaun in entsprechender Größe und in einem, durch einen Fachmann zu definierendem Ab-

stand, so geschützt werden, dass weder Wurzelbereich noch der Kronentrauf beeinträchtigt werden.

~~Die provisorische Wendeanlage für den Zeitraum des Baustellenbetriebes soll möglichst weit entfernt vom bestehenden Baum im Osten des Plangebietes platziert werden (Regelung im Städtebaulichen Vertrag mit dem privaten Eigentümer der Flächen im Plangebiet).~~

Die neu entstehenden Siedlungslebensräume (Hausgärten, öffentliche Grünflächen) auf den verbleibenden, nicht durch Versiegelung und Bebauung entzogenen Flächen haben je nach Ausstattung ebenfalls eine mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die neuen Hausgärten sollen naturnah angelegt werden, die Bebauung ist relativ locker geplant und es sind Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Ebenfalls im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Oberboden nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober -Februar) abgeräumt werden darf, um eventuell vorkommende Bodenbrüter nicht zu stören. Anderenfalls ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.

SCHUTZGUT GEOLOGIE UND BODEN

Im Zuge einer flächensparenden Planung wurden die überbaubaren (versiegelten) Flächen auf den minimalen Bedarf beschränkt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 werden noch die Obergrenzen der BauNVO §17 eingehalten. Eine Überschreitung entsprechend §19 Abs.4 ist ausgeschlossen.

Der Oberboden ist fachgerecht und getrennt abzuräumen, geordnet zu lagern und bei Lagerung von mehr als drei Monaten bis zur Wiederverwendung durch geeignete Begrünungsmaßnahmen zu schützen (DIN 18915).

SCHUTZGUT WASSER

Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Zur ordnungsgemäßen Abführung des Oberflächenwassers sind im Baugebiet die beiden Kanäle herzustellen. Provisorisch wird das Wasser komplett in den bestehenden Mischwasserkanal im Weingäßchen eingeleitet. Grundsätzlich soll dann später im Zusammenhang mit der Entwässerung des gesamten Strukturplangebietes das Trennsystem umgesetzt werden und das Oberflächenwasser dem Nadlersbach/ Schwabach zugeführt werden.

Die Festsetzung eines privaten Grünstreifens im Norden und Westen des Plangebietes mit einer Heckenpflanzung wird die neuen Baugrundstücke vor dem Niederschlagswasser schützen, dass den umgebenden Acker herunterfließt.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht festgesetzt. Eine Versickerung müsste im Einzelfall durch ein Gutachten geprüft werden. Der Bau von Zisternen ist möglich.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Durch die Bebauung wird die Kaltluftproduktion innerhalb des Geltungsbereichs eingeschränkt.

Die klimatische Beeinträchtigung wird durch die lockere und offene Baustruktur und durch die grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzen von Bäumen und Hecken, große öffentliche Grünflächen, Hausgärten) so weit wie möglich gemindert. Die Neigung des Geländes (2,5 – 3%) kommt dem Abfluss der im Norden gebildeten Kaltluft entgegen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND LANDSCHAFTSERLEBEN (ERHOLUNG)

Die mindestens 800 m² großen Baugrundstücke mit einer Überbaubarkeit von maximal 40 % lassen einen großen Gartenanteil und damit zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzfestsetzungen einen weiten Spielraum für eine Gartengestaltung auch mit raumwirk-samen Grün zu.

Durch die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe von 6,50m (Traufe) und 8,50 (First) wird verhindert, dass sich die Bebauung nachteilig auf das Landschaftsbild auswirkt.

Die Festsetzung einer großen öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und deren Vernetzung mit anderen Grünstrukturen trägt in starkem Maße zur Verbesserung der Erholungsfunktion und landschaftlichen Einbindung bei.

Durch die Fußwegeführung über das Gesamtgebiet (Strukturplanung) bleibt das Gebiet erlebbar und wird für die Erholung erschlossen.

SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Der bestehende Birnbaum wird zum Erhalt festgesetzt. Es wird ebenfalls der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Nähe des Baumbestandes die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetations-flächen bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt. Es erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme der vorhandenen Flächen mit Bewertung nach der „Schwabacher Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen“. Die Bilanz für den Bereich des Bebauungsplanes S-113-12 zeigt, dass ein Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff innerhalb des Gebiets nicht vollständig mög-lich ist.

Im Bebauungsplan sind zeichnerisch und textlich Maßnahmen zur Vermeidung und Vermin-derung des Eingriffs festgesetzt, die der Eingriffsminderung und dem ökologischen Ausgleich innerhalb des Gebietes auf privaten und öffentlichen Grünflächen dienen:

- Erhalt des einen wertvollen und schützenswerten Baumes
- Grünordnerische Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen und Hecken
- Grünordnerische Festsetzungen zur Hausgartenbegrünung,
- Grünordnerische Festsetzung einer strukturreichen öffentlichen Grünfläche

Der externe ökologische Ausgleich erfolgt durch die ökologische Aufwertung von Flä-chen in den Gemarkungen Unterreichenbach und Ottersdorf.

Flächenbezeichnung	Größe	Beschreibung der Maßnahme
Fl.Nr.503 Gemarkung Unterreichenbach	5.333 m ²	Ein Klee-grasacker (Waldlichtung) wird entwi-ckelt zu • einem breiten gestuften Waldmantel • einem umfangreichen standortgerechten Gras-Kraut-Saum mit Zwergsträuchern
Fl.Nr.1036 und 1038 Gemarkung Ottersdorf (Eigen-tümer: Stadt Schwabach)	2.422 m ²	Ein intensiv genutzter Acker soll zu einer extensiv bewirtschafteten mageren Wiese entwickelt werden.

Diese Flächen wurde hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Alle Maßnahmen wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zur Sicherung und Durchführung dieser Maßnahme werden mit dem Eigentümer der Ausgleichsfläche getroffen und sind im Städtebaulichen Vertrag mit dem privaten Eigentümer der Flächen im Plangebiet geregelt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine zweistufige Bauleitplanung handelt, wurde die grundsätzliche Frage des Standortes des Vorhabens bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entschieden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Nordwesten von Schwabach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft. Insbesondere der Bereich auf der anderen Seite des Leitelshofer Wegs (nördlich), der im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten war, wurde dabei erneut auf den Prüfstand gestellt und für das weitere Verfahren u. a. aufgrund der landschaftlich positiven Wirkung der Allee am Leitelshofer Weg zurückgenommen.

Im Bebauungsplan geht es nur noch um die verschiedenen Möglichkeiten der konkreten Ausgestaltung des Planungskonzeptes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden alternative Erschließungskonzepte überprüft. Die gesicherte Erschließung der 9 Baugrundstücke und der Grünfläche über eine vollausgebaute Erschließungsstraße von der Regelsbacher Straße (die jetzige Baustraße) wurde geprüft. Zum jetzigen Zeitpunkt wären die Umweltauswirkungen dieser Variante erheblicher, da gegenwärtig die Voraussetzungen zur Realisierung des Gesamtkonzeptes noch nicht gegeben sind und der Bau allein dieser Straße daher unwirtschaftlich wäre.

Die Erschließung in der 2.Phase über das Weingäßchen bedarf keiner weiteren Versiegelung durch Straßen außerhalb des Plangebietes.

Durch das Vorhalten der Baustraße für wenige Jahre ist der Eingriff in die Umwelt zeitlich begrenzt. Sollte die Baustraße länger als 3 Jahre bestehen bleiben, ist zu prüfen, ob ein erheblicher Eingriff vorliegt und ob ein Ausgleich entsprechend der BayKompV erforderlich wird. Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse aufgenommen.

~~Diese Erschließungsstraße zur Regelsbacher Straße wird erst im Zusammenhang mit der Erschließung weiterer Bauflächen geplant, bewertet und ausgeglichen.~~

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung erstellt von Genesis Umwelt Consult GmbH am 10.10.2014 wurde bei der Erarbeitung mit herangezogen. Auch liegen grundsätzliche Aussagen der Entwässerungsstudie des Ingenieurbüros Petter für das Gesamtstrukturplangebiet der Bauleitplanung zugrunde. Ansonsten wurden keine weiteren Gutachten vergeben. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Als Grundlage für die Darstellung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Schwabach sowie Angaben von Fachbehörden verwendet. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Aufstellung der planrelevanten Aussagen sind nicht aufgetreten.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

§ 4c 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.

Aufgrund der Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Umweltauswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Abführung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit des Grabens alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und ggf. zu ertüchtigen.

Außerdem sind alle 10 Jahre die Entwicklung des bestehenden Birnbaumes und die Baum- und Heckenpflanzung zu überprüfen. Damit lassen sich die wichtigsten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Siedlungsbild beurteilen. Die Überwachung sollte durch Vorortskontrolle erfolgen.

Ausführender ist die Stadt Schwabach.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante kleine Wohngebiet, das den Bedarf der Bevölkerung nach hochwertigen Baugrundstücken decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich am westlichen Ortsrand gewählt.

Es sind keine wertvollen Lebensräume unmittelbar von der Planung betroffen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich unmittelbare Umweltauswirkungen durch den Verlust von Boden durch Bodenversiegelung.

Durch Minimierung des Eingriffs (z.B. Erhalt des Baumes, geringe Baudichte) und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (wie z. B. Erhalt des schützenswerten Baumes, Baumpflanzungen und Anlage einer öffentlichen Grünfläche) werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen, wird der Eingriff zum Teil ökologisch ausgeglichen und es wird ein qualitativ wertvolles Wohnumfeld entstehen. Die durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen schaffen den kompletten naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Durch die Planung wird eine Einbindung in die Landschaft hergestellt, indem über die öffentliche Grünfläche die fuß- und naturräumliche Anbindung an die umgebende Landschaft gewährleistet wird.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Pflanzmaßnahmen sowie die Baumkontrolle des Birnbaumes vor.

Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplanung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit

Klima	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

Es verbleiben Auswirkungen in den Schutzgütern Boden, Wasser, **Tiere und Pflanzen** und Landschaft, die angesichts der Planungsziele jedoch unvermeidbar sind. In der Gesamtheit gesehen sind keine verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Schwabach, den 18.05.2015, **geändert am 13.07.2015**

i. V.

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41