

Teil B zur Begründung
BEBAUUNGSPLAN S-66-86, 1.Änderung
FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER FÜRTHER STRASSE
MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN
und
zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt
Schwabach für den Bereich der Planung

UMWELTBERICHT

- 1. Rechtsgrundlagen des Umweltberichts und der Umweltprüfung**
 - 2. Beschreibung der Planung**
 - 3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**
 - 4. Bestandaufnahme mit Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum ökologischen Ausgleich im Wirkungsbe-
reich des Vorhabens**
 - 4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Art- und Lebensgemeinschaften (Biototypen) /Artenschutz
 - 4.2 Schutzgut Boden
 - 4.3 Schutzgut Wasser
 - 4.4 Schutzgut Klima und Luft
 - 4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben
 - 4.6 Schutzgut Mensch
 - 4.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 5. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung**
 - 6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser
Planung**
 - 7. Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
 - 7.1 Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 7.2 Bewertung des artenschutzrechtlichen und baurechtlichen Eingriffs
 - 7.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Planung
 - 7.4 Vermeidungsmaßnahmen
 - 7.5 Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe
 - 8. Alternativlösungen und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwä-
gungsentscheidung**
 - 9. Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens
auf die Umwelt**
 - 10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
 - 11. Zusammenfassung**
-

Anlage 1: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß TA Lärm des Ing. Büro Sorge vom 25.04.2017).

1. Rechtsgrundlagen des Umweltberichts und der Umweltprüfung

Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts ergibt sich aus den §§ 2 und 2a des Baugesetzbuches. 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 wurde der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angepasst.

2. Beschreibung der Planung

Die Norma-Filiale nördlich der Fürther Straße beabsichtigt eine Modernisierung ihrer Filiale, die mit der Vergrößerung des bestehenden Betriebes (um ca. 350 m²) und den Umbau der vorhandenen Stellplatzanlage verbunden ist.

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes um die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes zu ermöglichen.

Mit der o.g. Erweiterung soll der Standort als Nahversorgungsstandort gesichert werden.

Durch die bauliche Gebäudeerweiterung ist ein geringer ökologischer Eingriff notwendig, der jedoch vollständig im Planungsbereich kompensiert werden kann.

Die Ergebnisse der ökologischen Bilanzierung sind im Punkt 7 dieses Umweltberichtes dargestellt.

Die Erschließung des geplanten Sondergebietes erfolgt wie bisher über die vorhandene Zufahrt an der Fürther Straße.

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

Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Um das Ziel des Bebauungsplanes zu erreichen, ist es erforderlich den FNP in diesem Bereich zu ändern.

Daher wird parallel mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren S-66-86 1. Änderung, der FNP im Teilbereich des geplanten Sondergebietes von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche geändert (s. Anlage 1 zur Begründung- 3. Teiländerung des FNP der Stadt Schwabach für den Bereich der Planung).

Geschützte Bereiche

Im Bereich der Planung befinden sich keine geschützten Biotope.

Arten- und Biotopprogramm der Stadt Schwabach

Die einzelnen Vorgaben des ABSP werden bei den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

Grundlegend formuliert ABSP für den Bereich der Planung folgende Ziele:

- Förderung von Durchgrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung
- Förderung der Verwendung von heimischen Baum und Straucharten,
- Entsiegelung und Strukturanreicherung von Plätzen z.B. durch Pflanzung von Großbäumen,
- Förderung naturnaher Freiflächengestaltung,
- Erhalt bzw. Neupflanzung typischer Hof- und Straßenbäume.

4. Bestandsaufnahme mit Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der ökologischen Bilanzierung) im Wirkungsbereich des Vorhabens

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.

Die naturschutzfachlichen Schutzgüter wurden im Frühjahr /Sommer 2014 durch Auswertung vorhandener Daten und Ortsbegehungen untersucht und die Bedeutung des Gebietes ermittelt sowie seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Das Ergebnis der Bewertung ist in den nachfolgenden Ausführungen, gegliedert nach Schutzgütern, dargestellt.

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgt gemäß der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Stadt Schwabach.

Bei den konfliktvermeidenden Maßnahmen handelt es sich zunächst um allgemeine die Umwelt schützende Maßnahmen, die unter Würdigung der planungsrechtlichen Situation, der geplanten Nutzungen und der durchgeführten Bestandsanalyse 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.

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

Ist-Zustand

Der Lebensmittelmarkt und zum Teil dessen Stellplatzanlage liegen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-66-86. Dort kann das bestehende Baurecht gem. den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes ohne naturschutzrechtlicher Ausgleichspflicht ausgeübt werden.

Für das bestehende Gebäude mit der Stellplatzanlage bis zur nördlichen Grundstücksgrenze 715/8 liegt eine bestandskräftige Genehmigung vom 06.09.2001 vor.

Am Nordrand des Grundstücks Fl.Nr. 714/16 befindet sich eine ca. 2-3 m breite dichte Hecke, die dann weiter entlang der westlich Grundstücksgrenze Fl.Nr. 715/8 nach Norden hin sich ausbreitet. Teils vor, teils in dieser Hecke stehen drei Spitzahornbäume.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist der Grünstreifen ca. 2 m breit. Er ist bepflanzt mit Berg- und Spitzahornbäumen, Heckenelementen und Bodendeckern.

Die restliche Fläche ist mit Ausnahme der weniger Baumscheiben innerhalb der Stellplatzanlage vollständig versiegelt.

Im Norden grenzt der Planungsbereich zum Teil an die gewerblichen Flächen des angrenzenden Autohaus der Fa. Feser und an landwirtschaftliche Fläche an (*im wirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt*). Weiter nördlich befindet sich ein Wohngebiet an der Straße Nasbachtal. Gegenüber dem geplanten Sondergebiet und südlich der Fürther Straße ist eine Wohnbebauung mit einem Lebensmittelmarkt vorhanden.

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

Bestand

Der Bestand an Lebensräumen wurde vor Ort ermittelt, zusätzlich wurden die Informationen aus dem ABSP und der Biotopkartierung übernommen. Die Flächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Siehe auch vorstehende Beschreibung des *Ist- Zustandes*.

Aufbauend auf den zur Verfügung stehenden Daten wird davon ausgegangen, dass Schutzgebiete, wertvolle Biotope und seltene Tiere und Pflanzen im Plangebiet nicht vorkommen.

Im Planungsbereich befinden sich auch keine kartierten Biotope, die im ABSP als lokal bedeutsame Lebensräume eingestuft werden (*Quelle Karte 1 „Arten – und Lebensräume-Bestand“*).

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

Im Geltungsbereich wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL festgestellt. Relevante Arten kommen entweder im weiteren naturräumlichen Umfeld nicht vor oder finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensraumbedingungen.

Die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches ist hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Art- Lebensgemeinschaften als gering einzustufen.

Konflikt / Eingriffswirkung

Mit der Vergrößerung des Lebensmittelmarktes gehen insbesondere im Heckenbereich Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen Fl.Nr. 714/19 verloren.

Die Nist- und Brutplätze von Vögeln im Heckensaum werden eingeschränkt.

Zu einem geringen Teil führt die zusätzliche Versiegelung durch die Erweiterung des bestehenden Marktes zur Aufheizung des Kleinklima im Siedlungsbereich.

Das im ABSP formulierte Ziel -Entsiegelung von Parkplätzen- kann nur teilweise umgesetzt werden.

Bei der o.g. Betrachtungsweise werden im Planungsgebiet keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Konfliktvermeidende Maßnahmen

Als Ersatz für die beseitigten Heckenanteile nördlich des Gebäudes wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine neue ca. 3.0 m breite Hecke angepflanzt. Weiterhin wird für den vorgenommenen ökologischen Eingriff eine private Anpflanzfläche im nordwestlichen Teil des Planbereiches angelegt.

Auf der Südseite des Gebäudes wird die Fassade begrünt und ein mind. 0,65 m breiter Grünstreifen hergestellt.

Am Nordrand des Planungsgebietes werden Einzäunungen als unzulässig festgesetzt, um den Tieren den ungehinderten Zugang zum Gebiet zu ermöglichen.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenzen werden bestehende Stellplätze zu entsiegelt. Am Rand der Stellplatzanlage werden größtenteils die Stellplätze entsiegelt und mit wasser-durchlässigen Belägen ersetzt.

Artenschutz

Es wurde keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich bei einem eher geringen ökologischen Eingriff die Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt bzw. wieder entsteht.

Die detaillierten grünordnerischen Festsetzungen finden sich in Punkt 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung. Sie tragen wesentlich zur Verminderung der Wirkungen des Eingriffs auf die Arten und Lebensgemeinschaften bei. Das als „gering“ einzustufende Konfliktpotenzial wird durch die Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen soweit reduziert, dass damit den neu geschaffenen Flächen und dadurch neu geschaffenen Lebensraum für die vom Eingriff betroffenen Tierarten die Beeinträchtigung ausgeglichen wird.

Bewertung

Mit den geplanten ökologischen Ausgleichmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches können die Beeinträchtigungen des o.g. Schutzgutes ausgeglichen werden.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.2. Schutzgut Boden

Bestand

Der Boden besteht in diesem Bereich aus „Bibert-Schwabach-Rezat-Platten“. Der gesamte Naturraum ist hauptsächlich aus den Gesteinen des Mittleren Keupers, im Bereich der naturräumlichen Untereinheit durchwegs aus 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.

Im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, 2000) wird die ökologische Bodenfunktion im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion bewertet. (*Quelle: Karte R1 des ABSP Schwabach „Ökologische Bodenfunktion“*).

Boden- oder Flurdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt (s. auch Punkt 4.7 dieses Umweltberichtes).

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

Durch die bisherige gewerbliche Nutzung und die hohe Versiegelung der Flächen weist der Planbereich eine geringe Bedeutung für das o.g. Schutzgut auf. Nur einer kleinen Teilfläche der Fl.Nr. 714/19 entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Konflikt / Eingriffswirkung

Die Beeinträchtigung erfolgt durch Versiegelung.

Durch die vorhandene sowie durch die geplante Versiegelung kann der Boden seine natürlichen Funktionen nur eingeschränkt wahrnehmen.

Eine bauliche Nutzung bringt immer eine Reduzierung von gewachsenem Boden durch Überbauung und Oberflächenversiegelung und der damit einhergehenden Reduktion von Lebensraumfunktionen und ökologischen Regelungsfunktionen mit sich (Wasserrückhaltung/ Grundwasserneubildung bzw. Wasserdargebotspotenzial, Filter- und Puffervermögen).

Durch die bisherige Nutzung besteht allerdings bereits jetzt eine Vorbelastung insbesondere hinsichtlich Bodengefüge und Verdichtung.

In Bezug auf das Schutzgut Boden ist der Eingriff durch die Bebauung als gering einzustufen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen

Die in den Geltungsbereich aufgenommene Teilflächen der Fl.Nr. 715/ 8 und 714/19, die momentan landwirtschaftlich genutzt werden, werden für die Anlage einer privaten Anpflanzfläche herangezogen. D.h., sie werden weitgehend ihre Bodenfunktion behalten.

Durch die getroffene Festsetzungen:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades,
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- Vermeidung von Bodenkontamination

werden die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen verringert.

Die Bezugshöhen der baulichen Anlagen werden so festgelegt, dass sie sich an dem bestehenden Geländeverlauf orientieren. Dadurch werden größere Erdmassenbewegungen sowie die Veränderungen der Oberflächenformen vermeiden.

Im nördlichen Teil der Fl.Nr. 715/8 werden die bereits bestehenden PKW-Stellplätze entsiegelt.

Bewertung

Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird der Eingriff u.a. in das Schutzgut Boden vollständig im Geltungsbereich der Planung ausgeglichen.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächenwasser: Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Grundwasser: Das Kontaminationsrisiko bemisst sich aus dem Grundwasserflurabstand sowie den Puffer- und Filtereigenschaften der darüber liegenden Gesteine und Böden. Im gesamten Planungsbereich ist gemäß ABSP von einem hohen Kontaminationsrisiko des Grundwassers auszugehen. Gelöste Nähr- und Schadstoffe werden daher im Boden kaum gebunden und gehen direkt in das Grundwasser über.

(Quelle: Karte R2 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

Durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung gehen Vegetationsflächen mit Eigenschaften der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren.

Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser größtenteils wie schon bisher nicht versickern kann und damit nicht der örtlichen Grundwasserneubildung zur Verfügung gestellt wird. Es

handelt sich jedoch größtenteils um eine vorhandene Belastung.

Insgesamt wird die Bedeutung des Planungsgebietes auf das Schutzgut Wasser als gering eingestuft.

Konfliktvermeidende Maßnahmen

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

Auf den entsiegelten nördlichen Teilfläche auf Fl.Nr .715/ 8 kann das Niederschlagswasser direkt versickern. Die Entwässerung des Planungsbereiches bleibt sonst unverändert. Die Stellplatzanlage ist bereits jetzt an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Mittels Festsetzung wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien auf den Stellflächen der Stellplatzanlage die Grundwasserneubildung verlangt um die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereichs zu fördern.

Insgesamt wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass das zu versickernde Wasser keine Schadstoffe enthalten darf, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen.

Bewertung

Insgesamt wird die Gefährdung des Schutzgutes Wasser gegenüber der bestehenden Nutzung nicht erhöht.

Die festgesetzten Grünflächen erhöhen die Strukturstabilität der Böden, schließen Feinteilschwemmungen aus und verbessern somit nachhaltig die Wasseraufnahmekapazität der oberen Bodenschicht.

Es sind durch die geplante, relativ geringe Erweiterung der vorhandenen Nutzung keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Bestand zu erwarten.

4.4. Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Schwabach gehört zum Mittelfränkischen Becken, das durch ein trockenwarmes, kontinentales 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.

Gemäß den Aussagen des ABSP sind die im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Teilflächen für das Klima von großer Bedeutung. Sie besitzen ein hohes Ausgleichspotenzial für die Belastungsbereiche. Diese Funktion ist allerdings schon jetzt durch den bestehenden Lebensmittelmarkt mit großflächigen Stellplatzanlagen beeinträchtigt.

Emissionen durch den Straßenverkehr sind bereits jetzt vorhanden.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes hat aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung mit entsprechend hoher Versiegelung eine hohe bis sehr hohe Wärmebelastung. Es gibt keine Flächen mit Bedeutung für die Frischluft- oder Kaltluftproduktion.

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

Konflikt / Eingriffswirkung

Auf Grund der geringen Änderung der Bestandsituation, wird die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus der Umgebung nicht wesentlich verschlechtert.

Konfliktvermeidende Maßnahmen

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Anpflanzfläche mit hoher Ausgleichsfunktion für das geplante Sondergebiet angelegt. Sie trägt zur Strukturanreicherung des Plangebietes bei. Auf diesen Flächen sollen die im ABSP formulierten Vorgaben, u.a. Förderung der Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern, umgesetzt werden.

Die klimatische Beeinträchtigung wird durch die grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzen von Sträuchern und Bäumen, Grünflächen, Begründung der Südfassade des Gebäudes) so weit als möglich gemindert.

Durch die vorgeschriebene Teil-Dachbegrünung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird neben der Pufferfunktion von Oberflächenwasser u.a. auch die Aufheizung von Gebäuden vermindert.

Nennenswerte Luftimmissionen werden durch die geringe Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht erwartet.

Es werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Bewertung

Das geplante Sondergebiet führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Klein- und Mikroklimas. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Punkt III der textlichen Festsetzungen tragen zur Verbesserung des Kleinklima innerhalb des geplanten Sondergebietes bei.

Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)

Bestand

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Flächen. Nennenswerte landschaftliche Strukturen sind nicht vorhanden.

Das ABSP ordnet ein geringes Naherholungspotenzial der Landschaft zu.

Darüber hinaus stellt das ABSP den Bereich der Planung als lärmbeeinträchtigte Zone fest.

Das geplante Sondergebiet ist als landschaftlicher Erholungsraum nicht geeignet.

Die Empfindlichkeit des Planbereiches ist hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild und Landschaftserleben als gering einzustufen.

Konflikt / Eingriffswirkung

Die das Orts- und Landschaftsbild prägende Topographie bleibt durch die geplante Erweiterung weitgehend unverändert.

Es werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Konfliktvermeidende Maßnahmen

Die vorhandenen orts- und landschaftsbildprägenden Bäume bleiben erhalten.

Die Abgänge werden im Sinne der Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes ersetzt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass entlang der nördlichen Abgrenzung der Fürther Straße Baumpflanzungen sowie Baumüberstellung und Eingrünung inner-

halb der großflächigen Stellplatzanlage erfolgt. Die private Anpflanzfläche wird den zukünftigen Rand des Sondergebietes verträglich einbinden.

Bewertung

An dem Landschaftsbild werden kein erheblich, nachteiligen Veränderungen vorgenommen. Deshalb wird das Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben/Erholung nicht beeinträchtigt.

4.6 Schutzgut Mensch

Die Bestandssituation in Bezug auf das Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders der Erholungssuchenden verbunden. Der Planungsbereich befindet sich direkt an der stark frequentierten Straße und ist zusammen mit den anderen umliegenden gewerblich genutzten Flächen ein Teil des Versorgungszentrums für den nördlichen Teil der Stadt Schwabach. Die Bevölkerung kann sie deshalb nicht als Erholungsraum nutzen.

Die Empfindlichkeit des Gebietes des o.g. Bebauungsplanes ist hinsichtlich des Schutzgutes Mensch als gering bis mittel einzustufen.

Konflikt / Eingriffswirkung

Es wird bei diesem Schutzgut Immissionsschutzkonflikt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung südlich der Fürther Straße und nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung an der Straße Nasbachtal erwartet.

Auf Grund der starken Emissionen ausgehend von der Fürther Straße ist im Planungsgebiet mit Verkehrslärmbelastungen aber auch zum Teil mit Gewerbelärm (angrenzende andere Betriebe) zu rechnen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen

Um auszuschließen, dass durch das geplante Sondergebiet negative Auswirkungen auf umgrenzende Gebiete entstehen, wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt (s. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß TA Lärm des Ing. Büro Sorge vom 25.04.2017- Anlage 1).

Die umliegenden Vorbelastungen (z.B. Verkehr, Gewerbe) wurden dabei berücksichtigt.

Als Ergebnis der o.g. Untersuchung sind die Schallimmissionen der Sondergebietsfläche durch die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 im Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung zu regeln. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00-22.00Uhr) $L_{EK} = 62 \text{ dB(A)}$ noch nachts (22.00-6.00 Uhr) $L_{EK} = 47 \text{ dB(A)}$ überschreiten.

Der Lärmbelange wird im Bebauungsplanverfahren S-66-86, 1. Änderung durch die o.g. Festsetzung einer Geräuschkontingentierung im geplanten Sondergebiet Rechnung getragen (s. § 9 der textlichen Festsetzungen).

Gleichzeitig ist es notwendig in den Planunterlagen zur 3. Teiländerung des FNP auf den, im o.g. Bebauungsplanverfahren bewältigten Immissionsschutzkonflikt zwischen dem geplanten Sondergebiet und der umliegenden Wohnbebauung hinzuweisen.

Dies geschieht in dem um die bereits von der Regierung von Mittelfranken genehmigte Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt in das Planblatt zur 3. Teiländerung des FNP sowie um das geplanten Sondergebiet im Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung ein Immissionschutzzeichen 15.6 gemäß der Planzeichenverordnung (PlanzV)- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG eingetragen wird.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Nennenswerte Emissionen (Luft, Lärm) werden durch die Nutzung nicht erwartet. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass keine erheblichen Belastungen vom geplanten Sondergebiet ausgehen werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

4.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

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

Konflikt / Eingriffswirkung

Intensive Bautätigkeit und Veränderungen finden im Planungsgebiet nicht statt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen

Keine erforderlich

Bewertung

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

Gesamtbetrachtung

Die Bewertung der o. g Schutzgüter im Plangebiet hat ergeben, dass diese im Wesentlichen hinsichtlich ihrer Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geringe Wertigkeiten / Bedeutung besitzen.

5. 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 ist bei der vorliegenden Planung sehr marginal und wirkt sich deshalb gering auf das Landschaftsbild und damit geringfügig auf die Erholungsfunktion des Menschen aus.

Insgesamt kann durch die oben benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der entstehende Konflikt deutlich reduziert werden. Durch die Festsetzungen zur Begrünung kann die Funktion des Umfelds grundsätzlich erhalten bleiben.

Die ökologischen Eingriffe auf den noch unbebauten Flächen werden unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen sowie der Anpflanzfläche im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches komplett ausgeglichen.

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

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

Nullvariante

In diesem Fall sind keine wesentlichen Änderungen des Status quo absehbar. Es wird dann der rechtgültige Bebauungsplan S-66-86 gelten. Bei Baumaßnahmen nach bisherigem Planungsrecht werden keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Bei Nichtdurchführung könnten die städtebaulichen Planungsziele der Stadt – das bestehende Versorgungszentrum zu stärken- nicht verwirklicht werden.

Planungsalternativen

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an die natürlichen Schutzgüter unter dem Aspekt einer Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsnutzung nördlich der Fürther Straße.

7. Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

7.1 Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der Ausweisung eines neuen Sondergebietes „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ ist ein Eingriff in Natur -und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbunden.

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

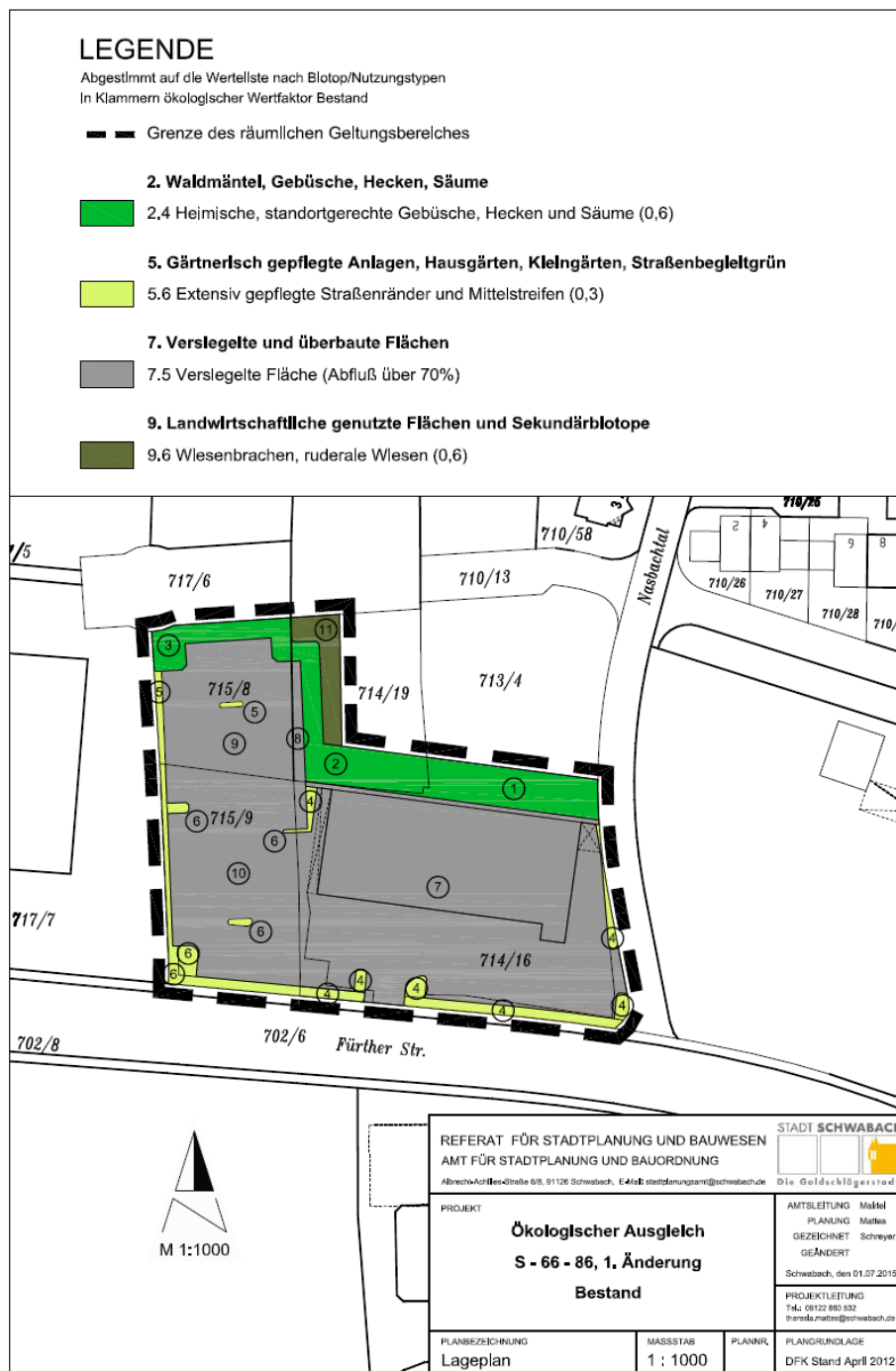
Durch Vergleich des Bestandes mit der Planung, unter Berücksichtigung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches wurde die Höhe der ökologischen Kompensation ermittelt (s. nachstehender Punkt 7.2 und 7.3).

7.2 Bewertung des artenschutzrechtlichen und baurechtlichen Eingriffs (s. Bestandsplan-Stand Frühjahr 2014)

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

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung					
BESTAND S-66-86, 1.Änderung					
Typnummer	Biotop-/ Nutzungstyp + Beschreibung		Fläche (m²)	Wertfaktor	Wertpunkte
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsch, Hecken und Säume				
	Hecke auf Flur-Nr. 714/16	1	300,00	0,6	180,00
	Hecke auf Flur-Nr. 714/19	2	293,00	0,6	175,80
	Hecken auf Flur-Nr. 715/8	3	166,00	0,6	99,60
5.6	extensiv gepflegte Straßenränder u. Mittelstreifen				
	Fläche auf Fl.Nr. 714/16	4	192,00	0,3	57,60
	Fläche auf Fl.Nr. 715/8	5	30,00	0,3	9,00
	Fläche auf Fl.Nr. 715/9	6	145,00	0,3	43,50
7.5	Versiegelte Fläche (Abfluß über 70%)				
	Fläche auf Fl.Nr. 714/16	7	2.639,00	0	-
	Fläche auf Fl.Nr. 714/19	8	53,00	0	-
	Fläche auf Fl. Nr. 715/8	9	675,00	0	-
	Fläche auf Fl. Nr. 715/9	10	1.087,00	0	-
9.6	Wiesenbrachen, ruderales Wiesen				
	Fläche auf Fl.Nr. 714/19	11	140,00	0,6	84,00
BESTAND S-66-86, 1.Änderung			5.720,00		649,50

Tab. 1: Bestandsbewertung in Wertpunkten gem. Schwabacher Werteliste



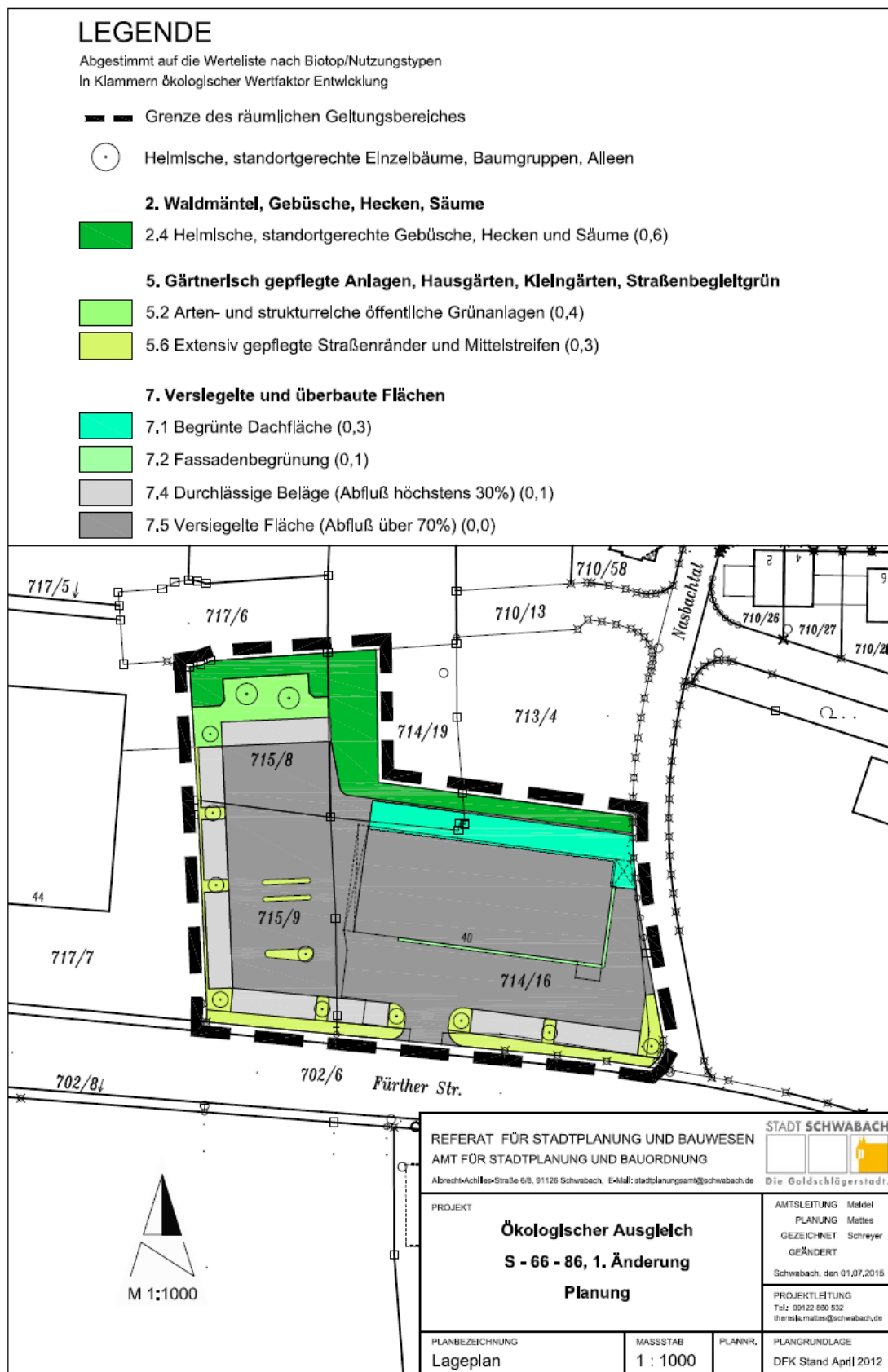
7.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Planung

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

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

PLANUNG S-66-86, 1.Änderung					
Typnummer	Biotop-/ Nutzungstyp + Beschreibung	Elementnummer	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wertpunkte
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsch, Hecken und Säume				
	Hecke auf Flur-Nr. 714/16		123,00	0,6	73,80
	Hecke auf Flur-Nr. 714/19		344,00	0,6	206,40
	Hecken auf Flur-Nr. 715/8		165,70	0,6	99,42
5.2.	Arten- und strukturreiche öffentliche Grünanlagen				
	Fläche auf Fl.Nr. 715/8		228,40	0,4	91,36
5.6.	Extensiv gepflegte Straßenränder u. Mittelstreifen				
	Fläche auf Fl.Nr. 714/16		229,70	0,4	91,88
	Fläche auf Fl.Nr. 715/8		7,20	0,4	2,88
	Fläche auf Fl.Nr. 715/9		187,00	0,4	74,80
7.1	Begrünte Dachfläche				
	Fläche auf Fl.-Nr. 714/16		270,00	0,3	81,00
	Fläche auf Fl.-Nr. 714/19		80,00	0,3	24,00
7.2.	Fassadenbegrünung				
	Fläche auf Fl.-Nr. 714/16 (anrechenbar sind nur 19 m²)		38,00	0,1	1,90
7.4	Durchlässige Beläge (Abfluß höchstens 30 %)				
	Fläche auf Fl.Nr. 714/16		216,00	0,1	21,60
	Fläche auf Fl.Nr. 714/19		2,00	0,1	0,20
	Fläche auf Fl. Nr. 715/8		168,00	0,1	16,80
	Fläche auf Fl. Nr. 715/9		264,00	0,1	26,40
7.5	Versiegelte Fläche (Abfluß über 70 %)				
	Fläche auf Fl.Nr. 714/16		2.251,00	0	-
	Fläche auf Fl.Nr. 714/19		64,00	0	-
	Fläche auf Fl. Nr. 715/8		302,00	0	-
	Fläche auf Fl. Nr. 715/9		780,00	0	-
PLANUNG			5.720,00		812,44

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



Die o.g. ökologische Bilanzierung hat ergeben, dass der ökologische Eingriff vollständig durch vorgenommen grünordnerischen Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet erfolgen kann.

7.4 Vermeidungsmaßnahmen

Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich zunächst um allgemeine, die Umwelt schützende Maßnahmen, die unter Würdigung der planungsrechtlichen Situation, der geplanten Nutzungen und der in der Bestandsanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt werden. 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 Ergänzung der Bäume sowie die Anlegung einer privaten Anpflanzfläche am Nordrand des geplanten Sondergebietes dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen.

Folgende Vorkehrungen zu 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:

- V 1: Die Gehölzbeseitigungen innerhalb der für die Erweiterung des Gebäudes vorgesehenen Fläche erfolgen **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September).
*Für den Fall, dass Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogelschutzzeit **zwischen März und September** erfolgen sollen, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Außerdem muss kurz vor der Maßnahme durch einen Vogelexperten geprüft werden, ob auf der Fläche oder in den Gehölzen Vögel brüten. Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flügengeworden der Jungtiere verschoben werden.*
- A1: Als Ersatz für die im Rahmen der Gebäudeerweiterung beseitigte Heckenanteile (Lebensraumverlust von heckenbrütenden Vogelarten) wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine ca. 3 m breite ökologische Ausgleichsfläche mit einer Hecke bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen, angepflanzt.
- 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).

7.5 Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (nördliche Teilfläche aus Fl.Nr .715/8 und westliche Teilfläche aus Fl.Nr.714/19) ist eine private Anpflanzfläche festgesetzt. Die Maßnahmen auf der Fläche sind zeitgleich mit der Bebauung durchzuführen.

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

8. Alternativlösungen und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung

Mit dem generellen Verzicht auf die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes kann die planerische Absicht der Gemeinde die Nahversorgung zu sichern, nicht erreicht werden.

Es handelt sich um die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-66-86, dessen Geltungsbereich bereits fast jetzt schon vollständig mit einem bestehenden Lebensmittelmarkt überplant ist.

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich eine geringe Erweiterung des Gebäudes ermöglicht sowie die konkrete Ausgestaltung der privaten Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereiches geregelt.

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 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie getroffenen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Neupflanzung von Bäumen und Hecken) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

§ 4 c BauGB regelt, dass im Falle des Vorhandenseins von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, die Umsetzung derselben zu überprüfen. Ziel dieser Überprüfung ist insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Im Falle, dass das Vorhandensein erheblicher Umweltauswirkungen festgestellt wird, wird empfohlen, eine Überprüfung (Monitoring) durchzuführen.

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 die 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 Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-66-86 sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden bzw. benachbarten Siedlungsgebiete zu erwarten.

Im Bereich der Planflächen werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Luftreinhaltung, Lärmschutz) durch die vorgenommenen Festsetzungen gesunde Arbeitsverhältnisse erreicht.

Die klimatische Situation wird sich durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ nicht verschlechtern.

Mit der Ausweisung des o.g. Sondergebietes ist ein geringer Verlust von landwirtschaftlichen Flächen (Flur-Nr. 714/19) verbunden. Diese Flächen sind im wirksamen FNP der Stadt Schwabach als gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die geplante geringe Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist bei den Umweltauswirkungen vorrangig die Bodenversiegelung und die 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, und Kompensation des ökologischen Eingriffs keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten sind.

Schwabach, den 14.07.2015, in der Fassung des Satzungsbeschlusses

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41