



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN S-83-93, 2.Änderung

„ÖSTLICH DER WALPERSDORFER STRAßE“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



STADT SCHWABACH
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Stand: in der Fassung des Satzungsbeschlusses

1.	Planungsgrundlagen, Bestandsbeschreibung	3
2.	Anlass und Erforderlichkeit der 2. Änderung zum Bebauungsplan S-83-93	3
3.	Rahmenbedingung der Planung.....	4
3.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
3.2	Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Planungsrechtliche Situation	4
3.4	Städtebauliche Vorgaben	6
3.5	Verfahrenswahl	6
4.	Geplante Festsetzungen und Hinweise	7
4.1	Änderungsumfang	7
4.2.	Änderungen und Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans S-83-93	7
4.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.2.2	Baugestalterische Festsetzungen.....	8
4.2.2.1	Grüngestaltung.....	8
5.	Erschließung.....	8
5.1	Verkehrerschließung.....	8
5.2	Ver- und Entsorgung	9
6.	Umweltauswirkungen / Umweltaspekte	10
6.1	Ökologische Situation im Planungsgebiet - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	10
6.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVP	10
6.3	Biotop Nr. 284 als Teil des Landschaftsbestandteils Nr. 70 -Fläche Fl.Nr. 1287 ...	11
6.4	Biotopvernetzung auf der Fl.nr. 1287	11
6.5	Artenschutz, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	11
6.6	Energienutzung und Energieeinsparung	12
6.7	Abfalltrennung	12
6.8	Altlasten	12
7.	Immissionen /Lärm.....	12
8.	Bodendenkmal	13
9.	Kosten und Ausbau der Erschließung / Bodenordnende Maßnahmen	13
10.	Inkrafttreten	13

Anlagen:

1. Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93- rechtsgültig seit 10.08.1996
2. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Planung
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Biologischen Büro Dr. Brunner vom 01.12.2020

Hinweis:

Alle in der Begründung genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach

1. Planungsgrundlagen, Bestandsbeschreibung

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

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

in der jeweiligen gültigen Fassung.

Der Bebauungsplanentwurf S-83-93, 2. Änderung enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

Lage und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine ca. 10.051 m² große Fläche östlich der Walpersdorfer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke: südliche Teilfläche der Fl.Nr. 1286, 1287, 1436/29 und 1436. Die Grundstücke Fl.Nr. 1287 und 1436/29 befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach.

Nutzung

Entlang der östlichen Abgrenzung der Walpersdorfer Straße befindet sich ein bebautes Gewerbegebiet. Im rückwärtigen Bereich befinden sich die unbeplanten städtischen Flächen, die gegenwärtig als Parkplatz und Bolzplatz (Skater-Anlage) genutzt werden.

Erschließung

Das Gewerbegebiet ist über die Walpersdorfer Straße erschlossen. Die im rückwärtigen Bereich liegende Grundstücke Fl.Nr. 1287, 1436/29 sowie die Fl.Nr. 1436 sind über die Eilgut-/ Angerstraße erschlossen.

Natur, Landschaft, Umwelt

Das o.g. Gewerbegebiet ist fast vollständig bebaut.

Zwischen dem Gewerbegebiet an der Walpersdorfer Straße und den momentan noch brachliegenden Flächen Fl.Nr 1287, 1436/ 29 liegt der Landschaftsbestandteil Nr. 70, der ein Teil der Biotopfläche Nr. 284 bildet. Die restlichen Teile der Biotopfläche erstrecken sich weiter bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze, sie liegen auch teilweise mittig auf der Fl.Nr. 1287 und 1436/29 entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung.

2. Anlass und Erforderlichkeit der 2.Änderung zum Bebauungsplanes S-83-93

Der im Bebauungsplan S-83-93 festgesetzte Erschließungstich mit Wendehammer, nordöstlich von der Walpersdorfer Straße abzweigend, wurde beim Ausbau der Walpersdorfer Straße nicht hergestellt. Dadurch sind die Gewerbegrundstücke im rückwärtigen Bereich zum Teil nicht erschlossen. Da damit die Grundzüge der Planung berührt wurden

ist die Änderung des Bebauungsplanes nötig geworden. Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanänderung ist die rechtmäßige Herstellung der Walpersdorfer Straße.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das im Geltungsbereich der Änderung liegende Grundstück Fl.Nr. 1287 „BayWa-Parkplatz“ von der Anger- bzw. der Eilgutstraße erschlossen und nicht noch zusätzlich über die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Zufahrt von der Walpersdorfer Straße aus.

Der o.g. Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

3. Rahmenbedingung der Planung

3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 umfasst folgende Grundstücke: südliche Teilfläche der Fl.Nr. 1286, 1287, 1436/29 und 1436.

Er ist begrenzt:

- im Osten durch das Gelände der Deutschen Bahn
- im Süden durch das Betriebsgebäude Walpersdorfer Straße 27 (auf der Fl.Nr. 1300),
- und im Westen durch die Walpersdorfer Straße.

Im Norden verläuft die nördliche Geltungsbereichsgrenze entlang der im rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93 festgesetzten Grünfläche.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwabach

Das Planungsgebiet ist im wirksamen FNP entlang der östlichen Abgrenzung der Walpersdorfer Straße als gewerbliche Baufläche und im rückwärtigen Bereich der o.g. Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Diese Darstellung entspricht der beabsichtigten Ausweisung des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO entlang der o.g. Straße und im rückwärtigen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1287 wurde die Abgrenzung des Landschaftsbestandteil Nr. 70 nachrichtlich in die Planung übernommen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Vorhandener Bebauungsplan S-83-83

Der Planbereich liegt im südlichen Teil des Geltungsbereiches des seit 10.08.1996 rechtsgültigen Bebauungsplanes S- 83-93. Durch das Planfeststellungsverfahren zur Bundesstraße B2, Ausbau der Ortsdurchfahrt Schwabach, wurden die Erschließungsvoraussetzungen und die ursprüngliche Verkehrsführung vollkommen verändert. Der Bebauungsplan ist rein formal noch rechtskräftig, kann aber inhaltlich nicht mehr umgesetzt werden. Er setzt im Bereich der Neuplanung entlang der Walpersdorfer Straße und im rückwärtigen Bereich dieser Straße ein Gewerbegebiet mit einer Sackgassenzufahrt auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1286/18 fest. Die o.g. mit einem Wendehammer ausgebildete Zufahrt sollte der Erschließung des hinter der Walpersdorfer Straße festgesetzten Gewerbegebietes dienen (s. Anlage 1).

Bisherige Planungen

- Änderung des Bebauungsplanes S-83-93

Im Jahre 2005 bestanden planerische Überlegungen den o.g. Bebauungsplan zu ändern. Dabei wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-83-93 um die Flächen für die

Bahnanlagen, erweitert. Mit dem Einleitungsbeschluss vom 25.02.2005 wurde der Geltungsbereich im Bereich Eilgutstraße um Grundstücke der Bahn und das BayWa-Gelände nordwestlich der Angerstraße erweitert (siehe Anlage 5).

Von 2005 bis 2009 ruhte das Verfahren, da noch kein Nutzungskonzept erstellt wurde und die verkehrsmäßige innere Erschließung des Gebietes nicht geregelt war. 2009 wurde im Planungs- und Bauausschusssitzung vom 17.03.2009 das Verfahren wiederaufgenommen und das Nutzungskonzept gebilligt.

Seitdem ruht das Verfahren, da aufgrund von Grundstückszuschnitten, Eigentumsverhältnissen, Erschließungsfragen und umgebende lärmintensive Nutzungen und der Bedarfssituation noch kein weiterführendes Bebauungskonzept für das Areal an der Bahn ausgearbeitet wurde.

- Ausbau der Walpersdorfer Straße

Für den Ausbau der Walpersdorfer Straße hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.06.1997 die Straßenplanung beschlossen. Während des Ausbaus wurden Modifizierungen an der beschlossenen Planung vorgenommen, die dann in der Sitzung des Stadtrates am 28.04.2017 vorgestellt wurden. In der o.g. Stadtratsvorlage wurde folgender Sachverhalt zur o.g. Zufahrt geschildert:

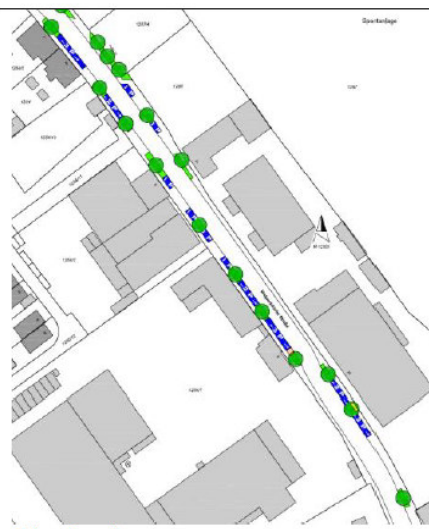
„Der festgesetzte Wendehammer auf der Höhe Fl.Nr. 1286 Richtung ehemaligem BayWa-Gelände wurde nicht realisiert, weil sich dazu keine Notwendigkeit ergab und die Flächen nicht im Eigentum der Stadt sind.

Der nicht realisierte Wendehammer stellt eine weitere Abweichung von den Festsetzungen des Baubauungsplanes S-83-93 dar.

Die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar, weil es sich hierbei um eine untergeordnete Nebenanlage handelt. Zudem bleibt sie hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück. Das Zurückbleiben ist vertretbar, da der Wendehammer nur zur Erschließung von Privatflächen benötigt würde. Trotz diesem reduzierten Ausbau entspricht die Maßnahme den Grundsätzen und Anforderungen eines ordnungsgemäßen Straßenbaus.



Bebauungsplan S83-93



Straßenbau

3.4 Städtebauliche Planungsvorgaben

Der rechtsgültige Bebauungsplan S-83-93 soll für den Bereich der Planung entsprechend der o.g. geschilderten Änderungen und der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes geändert werden.

Aufbauend auf dem Bestand wird entlang der östlichen Abgrenzung der Walpersdorfer Straße ein Gewerbegebiet festgesetzt. Weiter östlich von der Angerstraße und Eilgutstraße erschlossen, ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist konform mit dem am 17.03.2009 vom Planungs- und Bauausschuss beschlossenen Nutzungskonzept. Über die allgemeine Gemeinbedarfsfestsetzung hinaus wird das aktuelle Verfahren keine weitergehende Konzeption vorsehen.

Der vorhandene Landschaftsbestandteil Nr. 70 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93 weiterhin geschützt bleiben.

3.5 Verfahrenswahl

Unter Berücksichtigung, dass für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht und dass der o.g. Innenbereich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach entwickelt wird, soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt:

- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²-Grenze (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist davon nicht berührt.
- Das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben dar. Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da durch seine Festsetzungen sichergestellt wird, dass die Artenbelange ausreichend gewürdigt wird (siehe Anlage 3- artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Biologischen Büro Dr. Brunner vom 01.12.2020).

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss nicht angewandt und kein Scopingtermin durchgeführt werden.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Geplante Festsetzungen und Hinweise

4.1 Änderungsumfang

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93 bilden die Grundlage für den Entwurf der Festsetzungen der 2. Änderung.

Die Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1287, entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach (Fläche für den Gemeinbedarf), Entfall der inneren Erschließung auf der Fl.Nr. 1286 und mittig durch das Grundstück Fl.Nr. 1287 festgesetzten Grünfläche. Der Landschaftsbestandteil Nr. 70 bleibt unberührt.

1. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes S-83-93, die für den Geltungsbereich der 2. Änderung gelten, wurden unverändert übernommen (*schwarze Eintragungen in den textlichen Festsetzungen*).
2. Änderungen bzw. Ergänzungen, die auf der 2. Änderung basieren, werden nachstehend genannt (*rote Eintragungen in den textlichen Festsetzungen*).

4.2. Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-83-93

4.2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gebietsfestsetzung aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO an der Walpersdorfer Straße wird in das laufende Verfahren unverändert übernommen.

Im rückwärtigen Bereich dieses Gebietes wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes eine „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit genügt der Bebauungsplan den gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten entsprechend der Baunutzungsverordnung. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst, ihre Vorschriften finden daher auf sie keine Anwendung.

Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanzV gibt es für die Fläche für den Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und überbaubare Grundflächen.

Im laufenden Verfahren wurde jedoch aus städtebaulichen Gründen für diese Fläche das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt (s. nachstehenden Punkte).

Weitere Festlegungen wurden nicht getroffen, damit der Stadt Schwabach ein gewisser Spielraum verbleibt diese Fläche entsprechend der Zweckbestimmung zu überplanen.

4.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im Gewerbegebiet unverändert (Grundflächenzahl GRZ 0,8 und Geschossflächenzahl GFZ 2,0).

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf bedarf es auch in qualifizierten Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Gleichwohl wird verschiedentlich die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO bejaht, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird

vorliegend gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein dem Standort angemessenes Maß zu begrenzen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf orientiert sich mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 an dem in einem Mischgebiet zulässigen Höchstmaß. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen reichen aus, um die bauliche Fortentwicklung in diesem Bereich zu steuern.

4.2.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als künftiges städtebauliches Ziel dieser Planung ist die ursprüngliche Baugrenze des Gewerbegebietes entlang der Walpersdorfer Straße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1300 so zu verlängern damit eine Betriebserweiterung zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 1286 und 1300 möglich wird.

Die Baugrenzen werden relativ weitläufig gezogen, um eine Reglementierung von Gebäudeformen zu vermeiden.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden die überbaubaren Flächen durch die weitläufig gezogenen Baugrenzen festgesetzt um ein gewisses Maß an Flexibilität zu erreichen.

Das Ziel der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ist einen Abstand zum geschützten Biotop Nr. 284 langfristig zu erhalten. Deshalb wird der Abstand zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem o.g. Biotop auf 3,0 m festgesetzt. Der Abstand zwischen dem GE und dem o.g. Biotop von 5,0 m wurde aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93 unverändert in die 2. Änderung übernommen.

4.2.2 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Entgegen der bisherigen Festsetzungen sollen zur Wahrung des Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes Freileitungen für die Stromversorgung bzw. die Telekommunikation nicht mehr zugelassen werden. Versorgungsleitungen für Strom, Telefon etc. sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

4.2.2.1 Grüngestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Die grünordnerische Festsetzungen im GE werden unverändert in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes S-83-93, 2. Änderung übernommen. Die Auswahlliste der Pflanzungen wird auf Grund des sich vollziehenden Klimawandels aktualisiert und den textlichen Festsetzungen als Empfehlungsliste beigelegt.

Aus vorgenannten Gründen werden auf der Fläche für den Gemeinbedarf keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Eine konkrete Überplanung dieser Flächen steht in absehbarer Zeit noch nicht an. Ein Freiflächengestaltungsplan, muss zwingend mit den Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellungsunterlagen vorgelegt werden.

5 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet im Planbereich wird wie bisher von der Walpersdorfer Straße erschlossen. An dieser Situation wird nichts verändert. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird wie bereits schon jetzt im Bestand über die Angerstraße bzw. Eilgutstraße und bei weiteren Ausbau der inneren Erschließung auf der städtischen Fläche Fl.Nr. 1287 an die o.g. Straßen verkehrlich angebunden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im GE ist bereits vorhanden und ausreichend gesichert. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird bei einer konkreten Planung ein entsprechend dem Bedarf ein neues Versorgungsnetz konzipiert.

a) Wasser – und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung Im GE erfolgt über die bestehenden Trassen.

b) Abwasserbeseitigung

Durch den Bebauungsplan werden an der vorhandenen Kanaltrasse und der vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlagen keine Änderungen vorgenommen.

Durch die zunehmende bauliche Tätigkeit wächst jedoch die Gefahr, dass durch weitere Flächenversiegelung und Ableitung der Niederschläge über die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Ziel ist es deshalb, möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen.

Der anstehende Boden lässt dort die Versickerung von Niederschlagswasser zu. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsfläche sowie auf die fremden Grundstücke geleitet werden.

Gemäß der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung beträgt der maximale Versiegelungsgrad der als Gewerbefläche ausgewiesenen Teilfläche Flst. 1286, Gem. Schwabach, 80%. Sofern bei geplanter Nachverdichtung eine Überschreitung zu erwarten ist, sind im Rahmen der Grundstücksentwässerung Regenrückhaltmaßnahmen umzusetzen. Die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen in Gewerbegebieten müssen dem gültigen DWA-Regelwerk entsprechen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist bei konkretem Bauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung nachzuweisen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist bisher ungebunden befestigt. Anfallendes Oberflächenwasser versickert momentan an Ort und Stelle. Mit einer geplanten Überplanung und/oder Versiegelung sind nutzungsabhängig anfallende Schmutz- und/oder Niederschlagswässer getrennt zu fassen und über eine neu herzustellende Trennkanalisation abzuleiten. Der Anschluss ans öffentliche Netz erfolgt jeweils in der Eilgutstraße. Der kanalindiziert maximale Versiegelungsgrad für die Teilflächen beträgt 30%. Bei Überschreitung sind Regenrückhaltmaßnahmen erforderlich

Die auf dem Fl.Nr. 1436/29 außerhalb des gegenständlichen Festsetzungsbereichs bestehenden Straßenentwässerungseinrichtungen sind im Rahmen der v. g. Erschließung von der grenzparallel verlaufenden Vorflutleitung der Deutschen Bahn AG hydraulisch zu trennen und auf das städtische Netz umzubinden.

c) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung der Stadt Schwabach. Überlassungspflichtige Abfälle werden den Einrichtungen und Anlagen der städtischen Abfallentsorgung satzungsgemäß überlassen. Abfälle zur Beseitigung, für die wegen ihrer Art, Menge oder ihres unregelmäßigen Anfalls eine Sammlung in städtischen Behältern unzumutbar ist, können mit Zustimmung der Stadt durch einen Beauftragten eingesammelt und befördert werden. Die Abfälle sind bei einer städtischen Anlage oder einer Anlage eines beauftragten Dritten (derzeit Müllverbrennungsanlage Nürnberg) bereitzustellen. Abfälle zur Verwertung werden durch private Entsorgungsfirmen verwertet.

6 Umweltauswirkungen/ Umweltaspekte

6.1 Ökologische Situation im Plangebiet- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Biologischen Büro Dr. Brunner vom 01.12.2020

Auf Grundlage des vorhandenen Baurechts wurde ein Änderungsverfahren mit geringem Flächenumfang in Relation zum rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93 eingeleitet. Ziel der 2. Änderung ist es u.a., die nicht benötigte, im Bebauungsplan S-83-93 festgesetzte Zufahrt auf der Fl.Nr. 1286, entsprechend des umgebenden Gewerbegebietes zu überplanen. Diese Flächen werden schon seit geraumer Zeit gewerblich genutzt.

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf wurde im rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Auf Grund des vorhandenen Baurechts können bereits seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Baugenehmigungen erteilt werden.

Um die Einschätzung der Artenschutzbelange zu gewinnen, wurde eine saP erstellt, die Erkenntnisse aus dieser Prüfung wurden in die Planunterlagen der 2. Änderung eingearbeitet.

6.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Grundlagenermittlung untersucht. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte in Anlehnung an die Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung.

Die Ergebnisse der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung bezüglich des Umwelt- und Artenschutzes wurden in die Allgemeine Vorprüfung eingearbeitet.

Dabei ist jedoch das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan geschaffene Baurecht zu berücksichtigen.

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 werden unter Beachtung im 2. Änderungsverfahren getroffenen Festsetzungen und Beachtung der Vorgaben aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Biologischen Büro Dr. Brunner vom 01.12.2020 keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG erwartet.

6.3 Biotop Nr. 284-002 als Teil des Landschaftsbestandteils Nr. 70 auf der Fläche Fl.Nr. 1287

Das Biotop wurde im Juli 1986 vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes S-83-93 (10.08.1996) kartiert und in das Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Schwabach (Stand: Oktober 2000) aufgenommen. Anschließend wurde es bei der Neuauflage des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach im November 2011 nachrichtlich übernommen (s. Punkt 3.2).

Der durch die Landschaftsbestandteilverordnung unter Schutz gestellte Teil des Biotops Nr. 284-002 (Landschaftsbestandteil Nr. 70) wird durch die getroffenen Festsetzungen weiterhin vollständig geschützt.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden noch weitere Teile dieses Biotops unter Schutz gestellt. Die in der Fortsetzung des Landschaftsbestandteils Nr. 70 befindlichen Grünflächen werden als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist zur Sicherung des potentiellen Vorkommens der Zauneidechse als CEF-Maßnahme eine ca. 5.0 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (s. auch § 14 Artenschutz).

Im weiteren Verlauf der o.g. Fläche ist als Ausgleich für den Verlust des Teilbiotops Nr. 284-001 (nordöstlicher Teil des Geltungsbereiches) und zur Schaffung der zusammenhängenden Fläche mit dem bestehenden geschützten Landschaftsbestandteil (LB) Nr. 70 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (entsprechend der vorhandenen Vegetation im o.g. LB 70) im südlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.

Schutzmaßnahmen

Die o.g. Flächen sind von jeglicher Bebauung, hausgärtnerischen Nutzung, oberirdischen und unterirdischen Nebenanlagen (z.B. Regenwasserzisternen, Erdwärmepumpen) und sonstigen Beeinträchtigungen (wie: Versiegelungen, Pflasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freizuhalten.

Die Einfriedungen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO (Ver- und Entsorgung) in diesem Bereich sind davon nicht betroffen.

Die Umgrenzung des LB 70 soll im Rahmen der Fortschreibung der o.g. Verordnung entsprechend dem Bestand und der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1287 (zwischen den Gewerbegebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf) berichtigt werden.

6.4 Biotopvernetzung auf der Fl.Nr. 1287

Im weiteren Verlauf der o.g. Fläche ist zur Biotopvernetzung eine Fläche zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Diese Fläche soll entsprechend der vorhandenen Vegetation im LB 70 bepflanzt werden. Für diese Fläche gelten auch die vorstehenden Schutzmaßnahmen.

6.5 Artenschutz

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden, gelten entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Biologischen Büro Dr. Brunner vom 01.12.2020 die im § 14 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Vermeidungs-, Ausgleichs-, und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sog. **CEF** –Maßnahmen.

6.6 Energienutzung und Energieeinsparung

Im Bebauungsplangebiet wird die Nutzung regenerativer Energien begrüßt.

6.7 Abfalltrennung

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

Durch die Möglichkeit der Trennung der Wertstoffe ist Recycling gesichert.

Zur Umsetzung der abfallwirtschaftlichen Ziele der Stadt sind ausreichend dimensionierte Standplätze für Restmüll- und Wertstofftonnen erforderlich.

Zur besseren Integration in das Erscheinungsbild wird empfohlen die Standorte in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen oder zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

6.8 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vor.

Sollten jedoch bei den Erd- und Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen. Auf die Mitteilungspflichten gern. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG wird verwiesen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig, ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen. Im Fall von Eingriffen in das Grundwasser oder bei Grundwassernutzungen ist das Grundwasser auf möglicherweise vorhandene Belastungen mit Schadstoffen zu untersuchen.

7 Immissionen

a) Lärmimmissionen

Hinsichtlich der von außen auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist von einer deutlichen Vorbelastung durch die Bahnstrecke, die im Osten des Planungsgebietes verläuft und den Gewerbelärm der angrenzenden Gewerbebetriebe, auszugehen.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden können. Die Zuordnung der Flächen als solche steht dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG jedenfalls nicht entgegen. Genaue Vorgaben werden im Rahmen der Bauantragstellung unter Bezugnahme auf die konkrete Gebäudeplanung bestimmt.

Entsprechend dem Verursacherprinzip können gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter keine Ansprüche gestellt werden.

Da lärmschutztechnisch die Situation im Gewerbegebiet unverändert bleibt, werden keine über die Regelungen des Bebauungsplanes S-83-93 weiteren Festsetzungen getroffen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden, aufbauend auf den bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-83-93 getroffenen Festsetzungen, passiver Schallschutz festgesetzt (s. § 11 Lärmschutz der textlichen Festsetzungen).

8. Bodendenkmal

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9. Kosten und Ausbau der Erschließung / Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Planbereich erforderlich.

10. Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung des Inkrafttretens der 2. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 im Amtsblatt der Stadt Schwabach treten gleichzeitig frühere planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-83-93 und örtliche Bauvorschriften, die dieser Bebauungsplanänderung widersprechen, außer Kraft.

Schwabach, in der Fassung des Satzungsbeschlusses
– S t a d t –

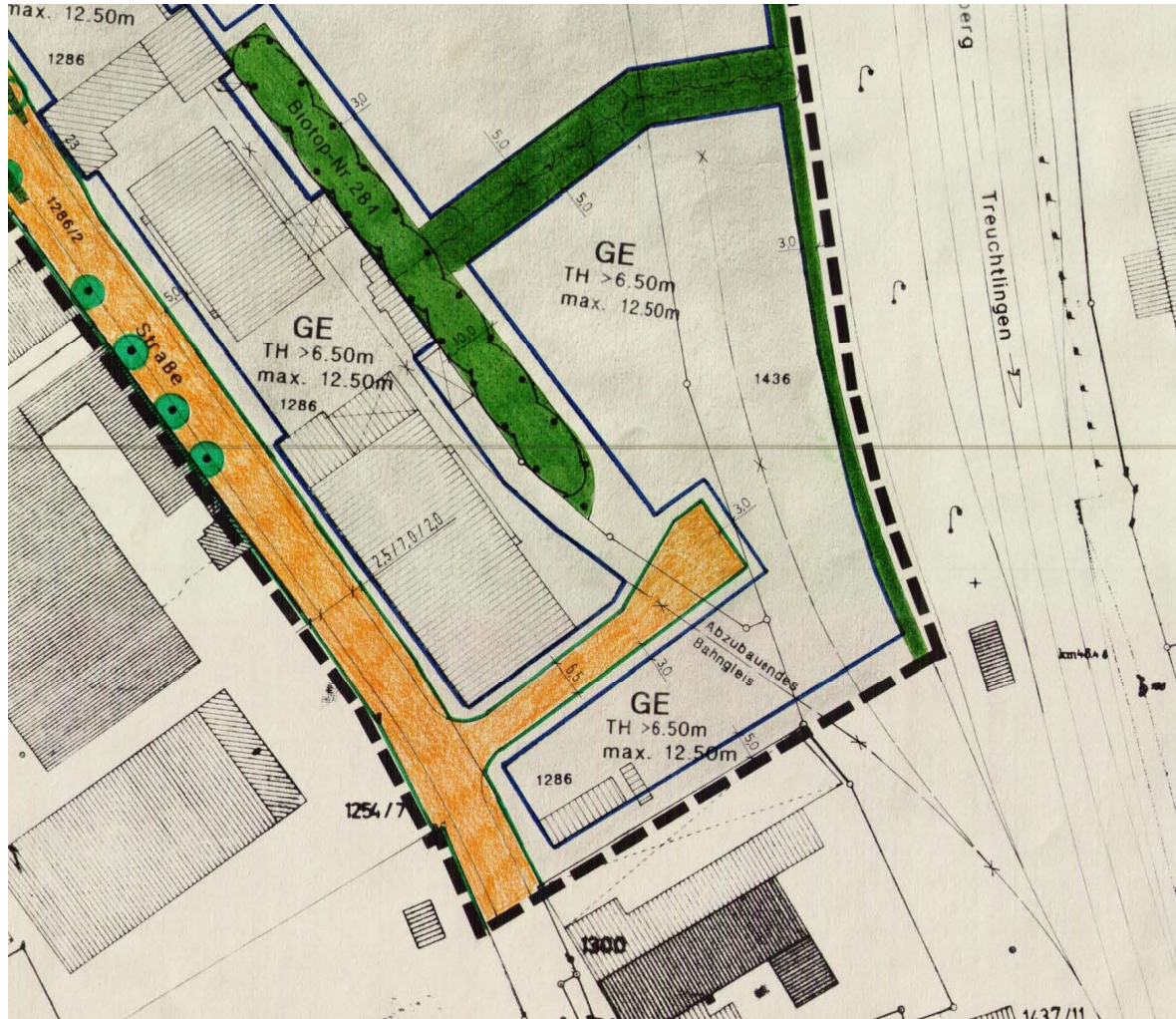
Peter Reiß
Oberbürgermeister

R.4

A.41

ANLAGE 1 zur Begründung

- Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93-rechtsgültig seit 10.08.1996



ANLAGE 2 zur Begründung

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Planung

