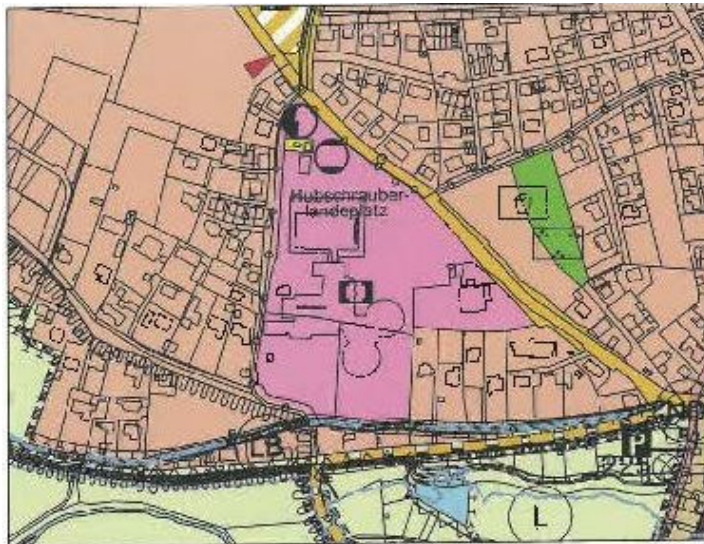




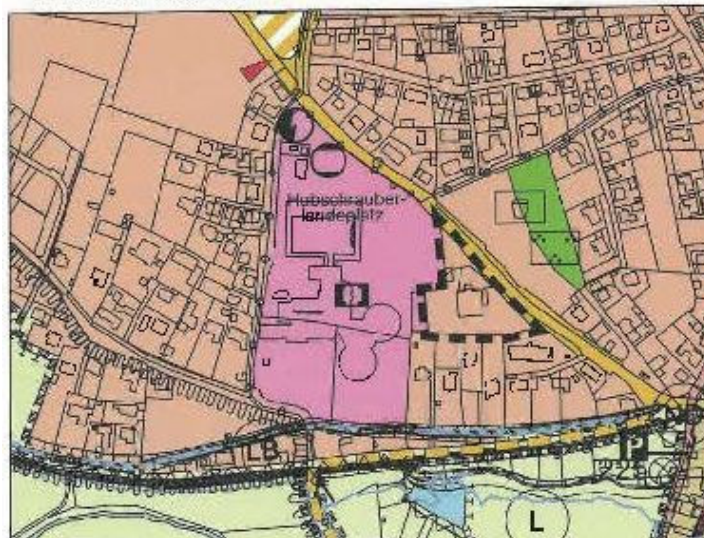
## 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

**westlich der Regelsbacher Straße**  
- Grundstück ehemaliges Schwesternwohnheim -

### UMWELTBERICHT



7. Teiländerung des GNP



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Rechtsgrundlagen des Umweltberichts und der Umweltprüfung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Zielsetzung der 7. Teiländerung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Artenschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>4.2 Schutzgut Boden.....</b>	<b>5</b>
<b>4.3 Schutzgut Wasser .....</b>	<b>6</b>
<b>4.4 Schutzgut Klima und Luft.....</b>	<b>7</b>
<b>4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben .....</b>	<b>8</b>
<b>4.6 Schutzgut Mensch.....</b>	<b>9</b>
<b>4.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung.....</b>	<b>10</b>
<b>6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen.....</b>	<b>10</b>
<b>8. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.....</b>	<b>11</b>
<b>9. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>11</b>

### Bemerkung

Alle im Umweltbericht genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.

### Verwendete Abkürzungen

<b>FNP</b>	wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan
<b>ABSP</b>	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, 2000
<b>FFH-Gebiet</b>	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

## 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 1 des Baugesetzbuches 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 zur 7. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die abschließenden Ergebnisse des Umweltberichts nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange unterliegen der Abwägung der Kommune nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend § 2 UVPG und § 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. Zielsetzung der 7. Teiländerung

Ziel dieser Teiländerung ist die Umnutzung des stillgelegten Gebäudes zu einem Wohnhaus mit einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Geltungsbereiches der Planung (s. Punkt 2 der Begründung).

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

### Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bereich der 7. Teiländerung ist derzeit vollständig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

### Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Schwabach (ABSP) v. August 2000

Im ABSP, welches im Jahr 2000 erstellt wurde, ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Es formuliert folgende Ziele für den Bereich der 7. Teiländerung des FNP: (Quelle: Karte A3 „Ziele und Maßnahmen“)

- Ökologische Aufwertung strukturarmer Bebauung
- Förderung von Durchgrünungsmaßnahmen für den stark bebauten Gebiet durch Dach- und Fassadenbegrünung
- Förderung von Verwendung von heimischen Baum- Straucharten  
*Anmerkung: Auf Grund der sich verändernden Klimabedingungen sollen ebenfalls klimaresiliente Bäume verwendet werden*
- Förderung naturnaher Freiflächengestaltung
- Erhalt- bzw. Neupflanzung typischer Hof- und Straßenbäume
- Erhalt magerer Weg- und Straßenränder

Diese Ziele sind bei der weiteren Objektplanung zu berücksichtigen. Durch die Änderung der ausgewiesenen Fläche des Flächennutzungsplans selbst wird kein Eingriff in die Umwelt vorgenommen.

Im Bereich der 7. Teiländerung des FNP befinden sich keine weiteren Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope.

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

#### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen**

Die Beurteilung von Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Grundlagenermittlung durchgeführt, die auf den Erkenntnissen und Grundinformationen des Umweltschutzamtes (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm (kurz: ABSP) basiert. Die naturschutzfachlichen Schutzgüter wurden anhand der vorhandenen Planungsgrundlagen untersucht und die Bedeutung des Gebietes ermittelt sowie seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Bei den konfliktvermeidenden Maßnahmen handelt es sich zunächst um allgemeine, umweltschützende Maßnahmen, die unter Würdigung der planungsrechtlichen Situation und der geplanten Entwicklung bewertet wurden.

Das Ergebnis der Bewertung ist in den nachfolgenden Ausführungen, gegliedert nach Schutzgütern, dargestellt. Die einzelnen Vorgaben des ABSP werden bei den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

Durch die siebte Änderung des Flächennutzungsplans entstehen keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz. Im Hinblick auf die damit mögliche Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes zu Wohnraum sind sie jedoch in Bezug auf eine Ressourcenschonung positiv zu bewerten. Die Nutzung der „grauen Energie“ bietet im Vergleich zu einer vergleichbaren Neubaumaßnahme erhebliches Einsparpotential.

Die Auswirkungen einer möglichen Umnutzung, eingeleitet durch die 7. Teiländerung des FNP's, lassen sich wie folgt beschreiben:

##### **4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Artenschutz**

###### **Bestand**

Der Planbereich ist fast vollständig bebaut. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Verkehrsfläche der Regelsbacher Straße, im Süden an die bestehende Wohnbebauung und westlich und nördlich an das Areal des Krankenhauses an.

Daher ist anzunehmen, dass die Empfindlichkeit hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften als gering einzustufen ist.

Im ABSP sind hierzu keine Hinweise enthalten (Quelle Karte 1 „Arten – und Lebensräume-Bestand“). Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete sind im Geltungsbereich und in wirkungsrelevanter Entfernung ebenfalls nicht vorhanden.

Im Planbereich wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie festgestellt. Relevante Arten kommen entweder im weiteren naturräumlichen Umfeld nicht vor oder finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensraumbedingungen (ABSP der Stadt Schwabach).

Auf Flur-Nr. 595/13 befindet sich eine Teilfläche des ABSP-Biotops SC-0220-001 - Baumhecke entlang Regelsbacher Straße am Städtischen Krankenhaus.

Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich keine lokal bedeutsamen Lebensräume:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

*Die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches ist hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering einzustufen.*

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Konflikte für dieses Schutzgut sind im Rahmen der 7. Teiländerung des FNP nicht erkennbar.

Aufbauend auf der Zielsetzung dieser Änderung soll das vorhandene Gebäude umgenutzt werden. Die Einzelheiten werden bei der Objektplanung und in dem anschließendem Genehmigungsverfahren geklärt.

Bei der o.g. Betrachtung der geplanten Umnutzung dieses Gebäudes werden im Plangebiet keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Die objektbezogene Vorplanung ist nicht Gegenstand dieser Änderung des FNP.

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Im Rahmen der 7. Teiländerung des FNP werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festgelegt (s. Punkt 7 des Umweltberichtes).

Weitergehende konfliktvermeidende Maßnahmen werden bei der Objektplanung und in dem anschließendem Genehmigungsverfahren geklärt.

### **Artenschutz**

Da der Geltungsbereich selbst bereits bebaut ist und an die vorhandenen Siedlungsstrukturen (Wohngelände, Straße, Krankenhausareal) angrenzt, ist der Artenschutz ausreichend mit den Regelungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in den geltenden Rechtsgrundlagen und Satzungen der Stadt Schwabach, die bei der Genehmigung nach § 34 BauGB beachtet werden, berücksichtigt.

Zu Beachtung des Artenschutzes ist im Rahmen der konkreten Planungen oder baulichen Maßnahmen (Abbruch, Neubau) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

### **Bewertung**

Durch die Umnutzung des bestehenden Schwesternwohnheimes sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **4.2 Schutzgut Boden**

### **Bestand**

Der Planbereich ist bebaut und in der ABSP als eine strukturarme Gemeinbedarfsfläche erfasst (Quelle: Karte A1 Bestand).

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

Im ABSP wird die ökologische Bodenfunktion im Planbereich 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.

Im Geltungsbereich der 7. Teiländerung befinden sich auch keine Böden mit Arten-, Biotop- oder Wasserschutzfunktion sowie keine Bodensonderstandorte mit spezifischem, ökologischem Entwicklungspotential, die beeinträchtigt werden könnten.

Durch die Umnutzung des bereits bestehenden Gebäudes ist für das o.g. Schutzgut die Auswirkung/ Beeinträchtigung als gering eingestuft.

Das ABSP der Stadt Schwabach formuliert für das Schutzgut Boden als Ziel die ökologische Aufwertung durch:

- Die Förderung naturnaher Freiflächengestaltung (Quelle: Karte A3 des ABSP Schwabach „Ziele und Maßnahmen“)

Die Empfindlichkeit des Bereiches der 7. Teiländerung des FNP ist hinsichtlich des Schutzgutes Boden als gering eingestuft.

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Die bedeutendste Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfolgt durch Versiegelung. Der Boden verliert in Bereichen mit Überbauung auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer, Produktionsstandort sowie für die Klimaregulierung.

Der Geltungsbereich ist bereits durch die Wohnnutzung geprägt. Das bestehende Gebäude mit den vorhandenen Nebenanlagen soll umgenutzt werden und mit den geplanten Außenanlagen der beabsichtigten Nutzung (hier: Kindergarten und Wohnen) angepasst werden. Diese noch anstehende Objektplanung kann möglicherweise zur Reduktion von Lebensraumfunktionen und ökologischen Regelungsfunktionen (Wasserrückhaltung, Grundwasserneubildung bzw. Wasserdargebotspotenzial, Filter- und Puffervermögen) führen.

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Weitergehende konfliktvermeidende Maßnahmen werden bei der Objektplanung und in dem anschließendem Genehmigungsverfahren geklärt.

### **Bewertung**

Durch die Umnutzung des bestehenden Schwesternwohnheimes sind hinsichtlich des Schutzgutes Boden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **4.3 Schutzgut Wasser**

### **Bestand**

Oberflächenwasser: Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches 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 des ABSP das Kontaminationsrisiko des Grundwassers mittleren Grades.

Durch tonige Bindemittel und häufige Zwischenablagerungen von Letten weisen die Verwitterungsböden des Sandsteins eine verbesserte Wasserspeicher- und Adsorptionsfähigkeit des Bodens auf. Dies erschwert den Stoffübertritt in das Grundwasser (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.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich im Bereich Unterreichenbach.

Die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist als gering einzustufen.

#### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Grundsätzlich gehen durch Versiegelung und Überbauung von Vegetationsflächen Eigenschaften der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren. Das bedeutet, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht versickern kann und damit nicht dem örtlichen Grundwasser zur Verfügung gestellt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich.

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

#### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Durch die Änderung der Nutzung vom Schwesternwohnheim zum Wohngebäude wird der Ist-Zustand des Schutzgutes Wasser nicht gravierend verändert.

Weitergehende konfliktvermeidende Maßnahmen werden bei der Objektplanung und in dem anschließendem Genehmigungsverfahren geklärt.

#### **Bewertung**

Vor dem Hintergrund, dass es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, sind keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Durch die Umnutzung des bestehenden Schwesternwohnheimes sind hinsichtlich des Schutzgutes Wasser keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 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 handelt es sich bei dem Planungsbereich um ein klimatisches Belastungsgebiet mit starker Wärmebelastung (hoher Versiegelungsgrad) (Quelle: Karte 3 des ABSP Schwabach „Stadtklima“).

Auf Grund der vorhandenen o.g. Vorbelastung ist die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft in Bezug auf die geplante Umnutzung des bestehenden Gebäudes ist als gering einzustufen.

#### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Hier handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich.

Insgesamt wird die Bedeutung des Planungsgebietes auf das Schutzgut Klima und Luft als gering eingestuft.

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Das Schutzgut Klima und Luft ist sehr eng mit dem Schutzgut Boden verbunden. Hier gelten die gleichen Kompensationsmaßnahmen wie bspw. die Reduzierung des Versiegelungsgrades, Förderung der Durchgrünungsmaßnahmen, Reduzierung der Wärmebelastung durch Dachbegrünung oder die Verwendung der wasserdurchlässigen Bodenbeläge.

Durch die Änderung der Nutzung vom bestehenden Gebäude des Schwesternwohnheim zum Wohngebäude sind keine erheblichen Änderungen an der bestehenden Situation zu erwarten.

Weitergehende konfliktvermeidende Maßnahmen werden bei der Objektplanung und in dem anschließendem Genehmigungsverfahren geklärt.

Nennenswerte Luftimmissionen werden durch die geplante Umnutzung nicht erwartet.

### **Bewertung**

Vor dem Hintergrund, dass es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, sind keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Durch die Umnutzung des bestehenden Schwesternwohnheimes sind hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben**

### **Bestand**

Im Planungsbereich sind keine landschaftlichen Strukturen vorhanden (Quelle: Karte E1 des ABSP Schwabach „Naherholungspotential der Landschaft“). In der Karte E2 des ABSP Schwabach „Allgemein nutzbare Freiräume“ sind die Flächen als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet.

Der Bestand ist stark durch menschliche Nutzung geprägt und dient weniger der Erholung. Die Empfindlichkeit des Planbereiches ist hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild und Landschaftserleben auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung und angrenzenden Siedlungsgebieten als gering einzustufen.

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Hier handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholung besteht nicht.

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Durch die Änderung der Nutzung vom bestehenden Gebäude des Schwesternwohnheimes zum Wohngebäude sind keine erhebliche Änderung an der bestehenden Situation zu erwarten. Weitergehende konfliktvermeidende Maßnahmen werden bei der Objektplanung und in dem anschließendem Genehmigungsverfahren geklärt.

### **Bewertung**

An dem Landschaftsbild werden keine erheblich nachteiligen Veränderungen vorgenommen.

Durch die Umnutzung des bestehenden Schwesternwohnheimes sind hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild und Landschaftserleben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **4.6 Schutzgut Mensch**

##### **Bestand**

Die Bestandssituation in Bezug auf das Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders der Erholungssuchenden verbunden. Daher ergeben sich Überschneidungen mit den visuellen Aspekten, die im vorstehenden Punkt „Landschaftsbild und Landschaftserleben“, erörtert sind.

Im ABSP wurde die fehlende Freiraumverbindung zum nahegelegenen Wald „Brünst“ aufgezeichnet (Quelle: Karte E3 des ABSP Schwabach „Freitraumverbindungen“).

Die Empfindlichkeit des untersuchten Gebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Mensch als gering einzuschätzen.

##### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Hier handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich.

Die bereits bestehende Bebauung prägt bereits das Landschaftsbild mit den daraus resultierenden Folgen auf das Schutzgut Mensch.

##### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Durch die Änderung der Nutzung vom bestehenden Gebäude des Schwesternwohnheim zum Wohngebäude sind keine erhebliche Änderung an der bestehenden Situation zu erwarten.

Die bestehenden Wegebeziehungen zwischen der Wohnbebauung und dem Erholungsraum sollen durch den Gehwegausbau an der Westseite der Regelsbacher Straße verbessert werden und die Erreichbarkeit des Naherholungsbereiches „Brünst“ erleichtern.

Die Einzelheiten werden bei der Objektplanung und in dem anschließendem Genehmigungsverfahren geklärt.

##### **Bewertung**

Durch die Umnutzung des bestehenden Schwesternwohnheimes sind hinsichtlich des Schutzgutes Mensch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **4.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

##### **Bestand**

Kulturgüter, die als kulturelle Werte Bestand haben und bewahrt werden müssen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

##### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Hier handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich.

Beeinträchtigungen von Sachgütern sind nicht gegeben.

##### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Generell gilt, dass eine Aufdeckung weiterer Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler während der Bauzeit im Rahmen der Erdbewegungen unverzüglich dem zuständigen Amt für Denkmalpflege mitzuteilen ist.

Sollten Denkmäler/ Kulturgüter gefunden werden, sind die Einzelheiten bei der Objektplanung und in dem anschließendem Genehmigungsverfahren zu klären.

##### **Bewertung**

Durch die Umnutzung des bestehenden Schwesternwohnheimes sind hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **Gesamtbetrachtung**

Die Bewertung der Schutzgüter unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudes des ehemaligen Schwesternwohnheims hat ergeben, dass diese im Wesentlichen hinsichtlich ihrer Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geringe Wertigkeiten / Bedeutung besitzen.

Die Hauptauswirkungen werden die Flächenüberbauung und -versiegelung, verbunden mit der geplanten Umnutzung des Gebäudes sein. Eine Umnutzung zieht eine Veränderung des Grünbestandes mit sich.

Die Einzelheiten werden bei der Objektplanung und in dem anschließendem Genehmigungsverfahren geklärt.

## **5. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung**

Die Auswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter sind nicht nur für sich zu betrachten, sondern beeinflussen sich in gegenseitigen Wechselwirkungen untereinander. Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf eine Flächeninanspruchnahme, die Bebauung, die Versiegelung des Bodens, den Wasserhaushalt durch Verminderung der Grundwasserneubildung und die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Hierdurch werden gleichzeitig Wechselwirkungen zwischen Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima (Mikro-, Kleinklima), Landschaft und Mensch initiiert.

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**

Mit dem generellen Verzicht auf die Umnutzung des leerstehenden Wohngebäudes wird sich die derzeitige Wohnbrache weiterhin städtebaulich negativ auf das Gebiet auswirken und weiterhin eine ungenutzte Potenzialfläche bleiben

## **7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen**

Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich zunächst um allgemeine, umweltschützende Maßnahmen, die unter Würdigung der planungsrechtlichen Situation, der geplanten Nutzungen und der in der Bestandsanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft beachtet werden.

Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden in dieser 7. Änderung des FNP Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) formuliert, die in o.g. Genehmigungsverfahren zu beachten sind:

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1:** Die Baufeldräumung sowie Gehölzbeseitigungen erfolgen **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September).

Für den Fall, dass Baufeldräumung oder Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogel-  
schutzzeit **zwischen März und September** erfolgen sollen, ist eine artenschutzrecht-  
liche 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 Zeit-  
punkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.

- □ **A1:** Als ökologischer Ausgleich für den geplanten ökologischen Eingriff auf dem  
Grundstück des ehemaligen Schwesternwohnheims sind geeignete Ausgleichsmaß-  
nahmen vorzunehmen. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung festzusetzen.  
Diese Maßnahme erfolgt zeitgleich mit der geplanten Umnutzung des Gebäudes.
- □ **A2:** Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Versie-  
gelung mittels Ausführung befestigter Flächen in versickerungsfähiger Weise (z.B.  
werden Stellplätze, Garagenzufahrten mit Hilfe von Rasenfugenpflaster nur teilversie-  
gelt).

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Beeinträchti-  
gung der Schutzgüter weitestgehend.

## **8. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vor- habens auf die Umwelt**

Es verbleiben keine nennenswerten und erheblichen Auswirkungen auf Natur und Land-  
schaft.

## **9. Allgemein verständliche 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 der Flächennutzungsplanänderung und  
der damit möglichen Umnutzung des Gebietes.

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 erwarten-  
den nachteiligen Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Durch die eingeleitete 7. Teiländerung des FNP sind keine wesentlichen nachteiligen Aus-  
wirkungen auf die bestehenden bzw. benachbarten Siedlungsgebiete zu erwarten.

Die untersuchten Schutzgüter im Bereich der Planung werden sich durch die geplante Um-  
nutzung nicht wesentlich verändern bzw. verschlechtern.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Be-  
urteilungsmaßstäben im Rahmen der Baugenehmigung bei Vorlage einer konkreten aus-  
führenden Planung bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Aus-  
gleich sind im Umweltbereich dokumentiert.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts zusam-  
men. Auf unvermeidliche vorübergehende Auswirkungen (z.B. Baustellenlärm, temporäres  
Abschieben des Mutterbodens und Lagern auf den Nachbargrundstücken) wird dabei nicht  
vertiefend eingegangen.

7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Regelsbacher Straße,  
 Grundstück ehemaliges Schwesternwohnheim  
 Umweltbericht – Anlage 2 der Begründung  
 Stand: Feststellungsbeschluss

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltwirkungen, Ausgleichsmaßnahmen Beeinträchtigungen
<b>Boden</b>	<u>Bestand:</u> - anthropogen überprägte Böden, geringe Ertrags- und Filterfunktion <u>Vorbelastungen:</u> - bereits bebaut - stoffliche Vorbelastungen sind nicht bekannt <u>Bewertung:</u> - weitgehend intakte Bodenfunktion - hoher Versiegelungsgrad - strukturarm	Das vorhandene Gebäude wird umgenutzt und die Außenanlagen werden entsprechend der zukünftigen Nutzungen angepasst.
<b>Wasser</b>	<u>Bestand:</u> - mäßige Versickerungsleistung und Kontaminationsrisiko des Grundwassers <u>Vorbelastungen:</u> - stoffliche Vorbelastungen sind nicht bekannt <u>Bewertung:</u> - mittlere Grundwasserneubildungsrate	Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung.
<b>Klima/Luft</b>	<u>Bestand:</u> - strukturarme Gemeinbedarfsfläche mit hohem Versiegelungsgrad <u>Vorbelastungen:</u> - Belastungsgebiet mit starker Wärmebelastung <u>Bewertung:</u> - Belastungsgebiet mit starker Wärmebelastung	Geringe zusätzliche Belastungen können entstehen.
<b>Mensch</b>	<u>Bestand:</u> - geringes Erholungspotential, keine Verbindung über die Fl.Nr. 1134/1 zum Naherholungsgebiet <u>Vorbelastungen:</u> - Nähe zum Krankenhaus mit Hubschrauberlandeplatz - geringe Verkehrslärmbelastung durch die Regelsbacher Straße <u>Bewertung:</u> - faktisch kaum Veränderungen zum Ist-Zustand	Geringe Zunahme des Verkehrs an der Regelsbacher Straße ausgelöst durch die Umnutzung des Gebäudes
<b>Biotop, Pflanzen, Tiere</b>	<u>Bestand:</u> - Keine Biotop- und Landschaftsbestandteile innerhalb der Planung <u>Vorbelastungen:</u> - Belastungsgebiet mit starker Wärmebelastung <u>Bewertung:</u> - Kein Eingriff in die geschützten Strukturen	Es sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten
<b>Landschaftsbild</b>	<u>Bestand:</u> - Bereits bebaut, durch menschliche Nutzung geprägt <u>Vorbelastungen:</u> - Belastungsgebiet mit starker Wärmebelastung	Durch die Aufwertung des Areals wird das Ortsbild aufgewertet

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltwirkungen, Ausgleichsmaßnahmen Beeinträchtigungen
	<u>Bewertung:</u> - Geringes Naturerholungspotential	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<u>Bestand:</u> - nicht vorhanden	ohne Bedeutung

Tabelle 1: Zusammenfassung des Umweltberichts

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Rahmen der 7. Teiländerung des FNP keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten sind.**

Diese Änderung soll die Voraussetzungen zur Umnutzung des derzeit leerstehenden ehemaligen Schwesternwohnheims schaffen.

Die Maßnahmen werden im eigenständigen Genehmigungsverfahren bei Vorlage einer konkreten Ausführungsplanung erfolgen.

#### Hinweis

Wesentliche angewendete Verfahren bei der Umweltprüfung:

- **Auswertung einschlägiger umweltbezogener Informationsquellen,**
- **örtliche Biotoptypenkartierung auf der Grundlage vegetationskundlich und landschaftsstrukturell abgrenzbarer einheitlicher Lebensräume,**
- **Bewertung der Schutzgüter durch fachplanerische Einschätzungen.**

Als Grundlage für die Darstellung sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan, der Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Schwabach sowie die Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Einschätzung des ökologischen Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt.

Schwabach, in der Fassung des Feststellungsbeschlusses

Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Ricus Kerckhoff  
Stadtbaurat

A.41