



**ANLAGE 6**  
zur Sitzungsvorlage

# **Bebauungsplan S-121-25 „Gewerbepark West- (östliche Erweiterung),**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

und dem aufschiebenden, bedingten Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB

## **UMWELTBERICHT**



STADT SCHWABACH  
Referat für Stadtplanung und Bauwesen  
Stadtplanungsamt  
Stand: April 2026

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Umweltberichts und der Umweltprüfung.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Bebauungsplanes S 121-25.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen .....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Artenschutz.....</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Schutzgut Boden.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3</b>	<b>Schutzgut Wasser .....</b>	<b>8</b>
<b>4.4</b>	<b>Schutzgut Klima und Luft.....</b>	<b>10</b>
<b>4.5</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben .....</b>	<b>11</b>
<b>4.6</b>	<b>Schutzgut Mensch.....</b>	<b>12</b>
<b>4.7</b>	<b>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung.....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung .....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild - ökologische Ausgleichmaßnahmen .....</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen.....</b>	<b>15</b>
<b>9.1.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung.....</b>	<b>15</b>
<b>9.2.</b>	<b>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ...</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.....</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>17</b>

### Bemerkung

Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.  
Ausnahme bilden folgende für den externen ökologischen Ausgleich bereitgestellten Flurstücke:

Flurstück	Beschreibung
1052/3	Waikersreuther Weg, Gmkg Schwabach
1083	Zwischen Waikersreuther Str. und Siechweihergraben; Gmkg Schwabach
423 und 424	Bei Kellerstr, Gmkg Wolkersdorf
686/4	Südwestlich Raubershof Gmkg Wolkersdorf
186/4	Nördlich Bergstr. Gmkg Penzendorf
619	Südl. der Volkach zw. Oberreichenbach und Volkersgau Gmkg Unterreichenbach
514/2	Nordöstlich Volkamerstr. Gmkg Wolkersdorf

### 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
<b>GE West</b>	Gewerbepark West- im Umfang des Bebauungsplanes S-110-10
<b>S-110-10</b>	Bebauungsplan Gewerbepark West
<b>S-121-25</b>	Bebauungsplan Gewerbepark West- Wiesenmühle-östliche Erweiterung

## **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 zum Bebauungsplan S-121-25 „Gewerbepark West- östliche Erweiterung“ 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 des Bebauungsplanes S 121-25**

Das vorhandene Gewerbegebiet – Gewerbepark West an der Nördlinger Straße soll entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan weiter in die östliche Richtung entwickelt werden.

Um das Ziel zu erreichen wurde ein Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung S-121-25 „Gewerbepark West – östliche Erweiterung“ eingeleitet.

Mit der geplanten östlichen Erweiterung des Gewerbeparks West sollen ca. 6,6 ha Gewerbeflächen baureif gemacht werden. Die Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt Schwabach und zum Teil gehören dem Gewerbetreibenden, der seine bereits bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ erweitern möchte.

Unter Berücksichtigung der gesamten geplanten gewerblichen Entwicklung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll bei der östlichen Erweiterung des Gewerbeparks West eine möglichst kostengünstige Erschließung festgelegt werden.

Dabei soll die natürliche Topografie beachtet werden, damit möglichst wenige Eingriffe in das natürliche Gelände erfolgt.

Ein wichtiger Aspekt der Planung ist die Festlegung möglichst flexiblen und verschiedenen Grundstücksgrößen in der geplanten östlichen Erweiterung.

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

### Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bereich der 5 Teiländerung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist der o.g. Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes nach dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Im ABSP, das im Jahre 2000 erstellt wurde, sind die bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen sowie das realisierte Gewerbegebiet „Gewerbepark West“ als landwirtschaftliche Flächen dargestellt (Quelle: Karte A1- „Bestand“).

Es formuliert folgende Ziele für den Bereich der Planung (Quelle: Karte A3 „Ziele und Maßnahmen“):

- Nutzungsextensivierung und Strukturaneicherung in strukturarmen, überwiegend baulich genutzten Gebieten,
- Förderung des Ökologischen Landbaus;
- Strukturaneicherung durch Anlage von Feldgehölzen und domänenreichen Hecken; Pflanzung von Obstbaumreihen oder Anlage kleiner Streuobstweisen
- Förderung von Acker- und Wiesenrandstreifen; Feldrainen und mageren Wegsäumen,
- Erhalt und Neuanschaffung von Kleinstrukturen,
- Erhalt unbefestigter Wege bzw. keine Befestigung oder Schotterung von Erd- und Wiesenwegen,
- Förderung von Stoppelfeldern, Ackerbrachen und Altgrasstreifen für seltene Arten und Ackerwildkrautfluren sowie als Deckungs- und Äsungsflächen für Rebhuhn und Feldhase im Winterhalbjahr

Diese Ziele können nur bedingt angewendet werden, da der bereits im Jahre 2010 vollzogene Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“ im ABSP nicht erfasst ist.

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 nach Schutzgütern gegliedert, dargestellt. Die einzelnen Vorgaben des ABSP werden bei den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

Die durch die östliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes verursachten Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter lassen sich wie folgt beschreiben:

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

#### **Bestand**

Der Planbereich besteht überwiegend aus Ackerflächen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1486/1 befindet sich ein Wohnhaus mit einem Hausgarten.

Das Planungsgebiet ist begrenzt im Süden durch die Nördlinger Straße, im Osten zum Teil durch das Gelände des Sportvereins und im Westen durch das GE West.

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“, Karte A 2 „Arten- und Lebensräume- Bewertung“, Karte A 3 „Arten- und Lebensräume-Ziele und Maßnahmen“). FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete sind im Geltungsbereich und in wirkungsrelevanter Entfernung ebenfalls nicht vorhanden.

Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich keine weiteren Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotop.

Im Jahre der Aufstellung des Bebauungsplanes (2025) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Dipl.-Biol. Waber-ÖFA durchgeführt.

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 und die o.g. saP). Von den Säugetieren des Anhangs IV FFH-RL sind nur Fledermäuse zu berücksichtigen. Im Bestand wurden zahlreiche Vertreter der sog. „Allerweltsarten“ nachgewiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

*Die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches ist hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering bzw. mittel im Bereich der „Bannwaldnasen“ einzustufen.*

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Konflikte für dieses Schutzgut entstehen durch Flächenverlust landwirtschaftlich genutzter Flächen. Mit der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbepark West weiter Richtung Osten werden diese Flächen überbaut. Diese neu nicht durch Versiegelung und Bebauung entzogenen Flächen haben je nach Ausstattung jedoch eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Bei der o.g. Betrachtung und durch die „eingeschlossene“ Lage zwischen der Bundesstraße B 466, dem Gewerbegebiet GE West und den Sportplatzflächen werden im Plangebiet keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festgelegt (s. Punkt 9 des Umweltberichtes).

Ein Teil des ökologischen Ausgleichs wird im entstehenden neuen Gewerbegebiet erfolgen (Grünsaumt mit Bäumen entlang der nördlichen Straßenabgrenzung der Nördlinger Straße Grünsaum entlang der Geltungsbereichsgrenze zur freien Landschaft, Durchgrünung im Gebiet selbst).

Der restliche ökologischer Ausgleich wird auf der im Punkt 9 des Umweltberichtes aufgelisteten Flächen erbracht. Dadurch wird der ökologische Eingriff vollständig ausgeglichen. Entlang der Straßenführung durch das neue Plangebiet werden die Grünflächen so angelegt, dass sie räumlich eine Verbindung zur freien Landschaft auslaufen und eine Verbindung darstellen. Diese Flächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan vorgeschriebenen Maßnahmenplan festgesetzt.

### **Artenschutz**

Zur fachlichen Beurteilung des Artenschutzes wurde eine speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (hier: (ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz:saP Gutachten vom August 2025)

Der Artenschutz wird ausreichend mit den Regelungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen berücksichtigt (s. § V „Artenschutz und vermeidungsmaßnahmen“ der textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan.

Darüber hinaus gelten die gesetzlichen Rechtsgrundlagen und Satzungen der Stadt Schwabach.

### **Bewertung**

Durch die Weiterentwicklung der bestehenden Grünstrukturen entlang der nördlichen Straßenabgrenzung der B446 wird die o.g. Fläche weiter nach Osten vergrößert.

Mit der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes werden neue Grünstrukturen und Lebensräume geschaffen.

Der Eingriff durch die Erweiterung des Gewerbepark West wird mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

**Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

## **4.2 Schutzgut Boden**

### **Bestand**

Der Planbereich besteht fast ausschließlich aus mehreren Ackerflächen (Quelle: Karte A1 Bestand). Auf der Fl.Nr. 1486/1 befindet sich ein Wohnhaus mit einem Hausgarten.

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

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

Im ABSP wird die ökologische Bodenfunktion im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Boden mit mittlerer Ertrags- und Filterfunktion bewertet (Quelle: Karte R1 des ABSP Schwabach „Ökologische Bodenfunktion“). Dabei ist auf der Karte R1 die bereits realisierte Gewerbepark West nicht eingezeichnet und nicht berücksichtigt.

Boden- oder Flurdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

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

Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbepark West „gefangen“ zwischen diesem Gebiet, der Bundesstraße B 466 und dem Sportplatz 1 SC 04 hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das o.g. Schutzgut.

Das im ABSP der Stadt Schwabach formulierte Ziel der ökologischen Aufwertung wurde im Punkt 3 des Umweltberichts geschildert (Quelle: Karte A3 des ABSP Schwabach „Ziele und Maßnahmen“).

Die Empfindlichkeit des zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet, der Bundesstraße B466 und dem Sportplatz liegenden Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Boden als gering einzustufen. Auf Grund der Größe des Gebietes wird jedoch die Einstufung zwischen gering mit mittel betrachtet.

### **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.

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 landwirtschaftliche Nutzung besteht schon jetzt eine Vorbelastung insbesondere hinsichtlich Bodengefüge und Verdichtung und Düngung.

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Durch die zu erwartende Versiegelung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes kann der Boden seine natürlichen Funktionen nur sehr eingeschränkt wahrnehmen. Die geplanten ökologische Kompensationsfläche sowohl innerhalb des Geltungsbereiches wie auch auf externen ökologischen Ausgleichsflächen können nur bedingt diese Beeinträchtigung des Bodens vor Ort verringern.

Die Höhe der neuen Erschließungsstraße und die Bezugshöhe der baulichen Anlagen werden im Bebauungsplan so festgelegt, dass sie sich an dem bestehenden Geländeverlauf orientieren. Dadurch werden größere Erdmassenbewegungen sowie die Veränderungen der Oberflächenformen bei den Straßenbaumaßnahmen vermieden.

### **Bewertung**

Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen und schonenden Umgang mit dem Oberboden und Geländestruktur können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden weitestgehend ausgeglichen werden. Trotz der Vorbelastung stellt die Bebauung einen Eingriff dar, der jedoch als gering einzustufen ist.

**Es sind 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 bis geringen 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.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahren S-110-10 erstellte Baugrundgutachten stellt jedoch fest, dass die Versickerungsfähigkeit der Fläche im Planungsbereich sehr gering ist (Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten- Geologisches Bereich des Ing. Büro Geotechnik Prof. Gründer GmbH vom 07.10.2020)

Die Empfindlichkeit des zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Bundesstraße B466 liegenden Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser als gering einzustufen.

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Grundsätzlich gehen durch Versiegelung und Überbauung von Vegetationsflächen mit 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.

Die landwirtschaftliche Nutzung trägt potenziell zur Nährstoff-/Schadstoffeinträgen in das Grundwasser im Bereich der Planung bei. Sie stelle somit eine Vorbelastung für das Plangebiet da.

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

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Die vormalige Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bedeutet die Aufgaben einer Nutzung, die potenziell zur Nährstoff-/Schadstoffeinträgen in das Grundwasser im Bereich der Planung beitragen kann. Sie stelle somit eine Vorbelastung da, die zum Teil einer geplanten Ausgleichsflächen als Abstandsräum zum Bannwald und Bundesstraße B 466 am Rand des Planungsgebietes gegenübergestellt werden kann.

Baubedingt besteht bei der geplanten Sondergebietsnutzung grundsätzlich die Gefahr von Grundwasserbeeinträchtigungen. Im Bebauungsplan werden geeignete Schutzvorkehrungen und konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes Wasser getroffen, dass zu keiner neuen wesentlichen Beeinträchtigung des Grundwassers auszugehen ist.

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

### **Bewertung**

In diesem zwischen der Bundesstraße und dem bestehenden Gewerbegebiet liegenden Planungsbereich ist davon auszugehen, dass keine neue wesentliche Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten ist bzw. nicht erhöht wird.

Ausgleichend gegenüber vorhabenbedingten unvermeidbaren Eingriffen wirkt die Reduzierung der Bodenbearbeitung gegenüber der landwirtschaftlichen Produktion teilweise in die Ausgleichsflächen entlang der nördlichen Straßenabgrenzung der B466 und unter der Stromtrasse.

Die dauerhafte Vegetation erhöht die Strukturstabilität der Böden, schließt Feinteilabschwemmungen aus und verbessert somit nachhaltig die Wasseraufnahmekapazität der oberen Bodenschicht.

Insgesamt wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes S-121-25 sichergestellt, dass das zu versickernde Wasser keine Schadstoffe enthalten darf, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen.

**Es werden keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Bestand erwartet.**

#### **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 Bereich der Planung liegenden landwirtschaftlichen Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Bei den Waldgrundstücken handelt es sich um Flächen mit hoher Frischluft und Ausgleichspotential für die Belastungsgebiete (Quelle: Karte 3 des ABSP Schwabach „Stadtklima“).

Im ABSP ist jedoch das bestehende Gewerbepark West sowie weitere nach 2000 entstandene Wohngebiete („Am Dillinghof“) entlang der Frischluftbahn nicht berücksichtigt, so dass die Luftaustauschbahnen nicht dem aktuellen-Zustand entsprechen.

Insgesamt wird die Bedeutung des Planungsgebietes gefangen zwischen dem bestehenden Gewerbepark West und der Bundesstraße B 466 auf das Schutzgut Klima/ Luft als mittel eingestuft.

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

Die Ackerbrache westlich des bestehenden Gewerbepark West hat laut ABSP als Kaltluftproduzent eine hohe klimatische Ausgleichsfunktion, die durch Versiegelung und Überbauung verloren geht.

Da die östliche Erweiterung des Gewerbegebietes zwischen der bestehenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes S-110-10, der Bundesstraße B 466 und den Gebäuden des Sportvereins mit seinen Sportplatzflächen entstehen wird, wird die Zufuhr von Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit intensiver Nutzung als Gewerbegebiet mit dahinter sich befindlichen Verkehrsfläche (Autobahn, Autohof Kammerstein Auffahrt zur Autobahn A 6) zwar beeinträchtigt aber nicht weiter erheblich, wie jetzt im Ist-Zustand verändert (bereits vorhandene Barrierewirkung des bestehenden Gewerbepark West).

##### **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.

Die klimatische Beeinträchtigung wird zusätzlich durch die grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren S-121-25 so weit wie möglich gemindert.

Über die o.g. Maßnahmen hinaus werden breite Grünflächen unter der Stromleitungstrasse, sowie entlang der Bundesstraße B 466 als Durchgrünungsmaßnahmen, die zur Reduzierung des ökologischen Eingriffs beitragen.

Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden dazu beitragen, dass die Zirkulation der Luft im Plangebiet nicht wesentlich verändert wird.

Nennenswerte Luftimmissionen werden durch die Erweiterung des Gewerbeparks West in die östliche Richtung nicht erwartet.

## **Bewertung**

Ein Einfluss der geplanten Erweiterung des GE West auf das Kleinklima seiner Umgebung findet zwar statt, jedoch kann auf Grund der Lage (zwischen vorhandenen Barrieren: GE West, Bundesstraße B 466 und Vereinsgebäude 1. SC 04 als wenig erheblich bezeichnet werden.

Nennenswerte Immissionen (Luft, Lärm) verursacht durch die östliche Erweiterung des GE West und dessen Erschließung werden nicht erwartet.

Die o.g. Erweiterung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Klein- und Mikroklimas.

**Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft 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 Zone, die durch Lärm beeinträchtigt ist.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen zwar eine wenig erlebniswirksame Struktur dar, können aber auch als allgemein nutzbarer Freiraum für die Menschen dienen.

Das ABSP ordnet ihm ein geringe Naherholungspotenzial der Landschaft zu.

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

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Durch die östliche Erweiterung des GE West werden die Ackerflächen überbaut. Die Erholungsfunktion innerhalb des Geltungsbereichs für die Erholungssuchenden geht verloren, insgesamt jedoch bleiben die wichtigsten Komponenten, vorhandene Erschließungswege am Rande der Landschaft unverändert

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

Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Die das Orts- und Landschaftsbild prägende Topografie bleibt dadurch weitgehend unverändert.

Im Bebauungsplan S-121-25 werden Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe getroffen, die sicherstellen, dass sie dem Erscheinungsbild des bestehenden GE West angepasst werden.

Die das Orts- und Landschaftsbild prägende Topografie bleibt dadurch weitgehend unverändert.

Dort werden die grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die wesentlich zur Erhaltung bzw. Aufwertung des Landschaftsbildes und Ortsrandes beitragen werden, wie z.B. Förderung von Durchgrünungsmaßnahmen, Anlegung neuen Grünflächen als ökologischen Ausgleichsflächen.

## **Bewertung**

An dem Landschaftsbild werden keine erheblich nachteiligen Veränderungen vorgenommen.

Durch die Erweiterung des GE West sind hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild und Landschaftserleben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

**Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben 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. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die stark befahrbare Bundesstraße B 466. östlich grenzt der Planbereich an die Gewerbliche Bebauung des Gewerbepark West. In der ABSP ist jedoch Ge West nicht erfasst und berücksichtigt (Quelle: Karte E1 des ABSP Schwabach „Naherholungspotential der Landschaft“).

Der Planbereich ist durch den Verkehrslärm der Nördlinger Straße bzw. der Autobahn A 6 sehr stark belastet.

Die direkte Nähe zum GE West ist für das Schutzgut Mensch wenig erlebnisreich.

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

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Durch die Weiterentwicklung des GE West kommt es zu einer zunehmenden Beanspruchung des angrenzenden Landschaftsraumes, dessen Funktionsfähigkeit jedoch weiterhin erhalten bleibt.

Durch die stark befahrbare Nördlinger Straße und Autobahn A6 entstehen zum Teil erhebliche Lärmemissionen, die sich schon jetzt am südlichen Rand der östlichen Erweiterung des GE West negativ auf das Schutzgut Mensch auswirken.

Es handelt sich jedoch um die vorhandene Vorbelastung.

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Durch die o.g. Erweiterung werden keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgelöst.

Die bestehenden Wegebeziehungen zwischen den Wald- und landwirtschaftlichen Flächen werden am Rand der westlichen Erweiterung weiterhin erhalten.

Mit der Planung der östlichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes GE West wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Auf Grundlage der Gutachtenergebnisse werden Schallschutzvorkehrungen getroffen, die sicherstellen das gesunden Arbeitsverhältnisse im Erweiterungsbereich sowie zu zulässigen Normwerte der entsprechenden Regelwerke gewährleistet sind.

Die Verbindung zur freien Landschaft und den weiter nördlichen befindlichen Bannwaldflächen als ein mögliches Naherholungsgebiet für die Menschen wird durch die geplante Verbindungstraße zwischen S-110-10 und s- 121-25 neu geschaffen.

### **Bewertung**

Nennenswerte Emissionen (Luft, Lärm) verursacht durch die Neuplanung werden nicht erwartet.

**Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch 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**

Beeinträchtigungen von Sachgütern sind nicht gegeben.

Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass Bodendenkmäler (unter anderem Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) zu Tage treten können

### **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**

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

### **Gesamtbetrachtung**

Die Bewertung der Schutzgüter unter Berücksichtigung der entstanden angrenzenden Gewerbepark West hat ergeben, dass diese im Wesentlichen hinsichtlich ihrer Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geringe bis mittlere Wertigkeiten / Bedeutung besitzen.

Die Hauptauswirkung sind die Flächenüberbauung und -versiegelung, verbunden mit quantitativen und qualitativen Verlusten an landwirtschaftlichen Flächen sowie in einem geringen Anteil Veränderung des Landschaftsbildes.

Der ökologische Ausgleich entstanden durch die östliche Erweiterung des GE West wird vollständig durch die Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (in der Nähe des Planungsgebietes) ausgeglichen (s. Punkt 8.2 der Begründung).

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

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

Der Verlust der Ackerbrache ist bei geplanter östlicher Erweiterung des GE West wirkt sich auf das Landschaftsbild und in einem geringen Anteil auf die Erholungsfunktion des Menschen aus. Durch die Festsetzungen zur Begrünung im Bebauungsplanverfahren S-121-25 kann die Funktion des Umfelds grundsätzlich erhalten bleiben.

Insgesamt werden durch die geplante grünordnerischen Festsetzungen und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im laufenden Bebauungsplanverfahren bei den jeweiligen Schutzgütern die entstehenden Konflikte minimiert und durch die geplanten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb wie auch außerhalb des Planungsgebietes vollständig ausgeglichen.

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

## **6. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Durch die weitere Entwicklung des GE West in die östliche Richtung werden klimarelevante Gase ausgestoßen. Auch wenn der Anteil hier in diesem Erweiterungsgebiet entstehenden Gase an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf den Ausstoß klimarelevanter Emissionen. Die ergriffenen Maßnahmen zur Reduzierung der Folgen des Klimawandels bleiben jedoch den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

Wichtiger Aspekt zur Minimierung der Aufheizung der überbauten Flächen in GE West (zulässige Grundflächenzahl von 0,8- gem. § 6 BauNVO) stellen hier die umfangreichen geplanten Grünflächen entlang der nördlichen Straßenabgrenzung der B 44 und der Trasse der Stromleitung.

## **7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung**

### **Nullvariante**

Mit dem generellen Verzicht auf die östliche Erweiterung des GE West kann das für die Stadt Schwabach wichtige Wachstumspotential nicht genutzt werden.

Ein genereller Verzicht auf die Überplanung des Planungsbereich würde den Zielen der laufenden Bauleitplanung sowie den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, auf den gewerblichen Bauflächen ein Gewerbegebiet zu entwickeln, widersprechen.

## **8. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild - ökologische Ausgleichsmaßnahmen**

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in die östliche Richtung entsteht ein ökologischer Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die ökologische Bewertung des Bestandes und der geplanten Entwicklung im Planungsbereich erfolgte auf Grundlage der „Schwabacher Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen“.

Durch Vergleich des Bestandes mit der Planung, unter Berücksichtigung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan S-121-25 wurde die Höhe des ökologischen Ausgleichs ermittelt.

Das sich daraus ergebende Defizit wird durch die festzusetzenden ökologischen Maßnahmen im Gewerbegebiet selbst wie auch auf den mehreren externen nachgewiesenen Ausgleichsflächen vollständig ausgeglichen.

Die Bilanzierung wurde entsprechend der Wertigkeit der Flächen nach Werteliste nach Bio-top- und Nutzungstypen“ der Stadt Schwabach ermittelt.  
Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des vorliegenden Planentwurfes hat ergeben, dass der Ausgleich allein im Plangebiet nicht möglich ist.

Der o.g. Defizit wurde durch zusätzlichen externen Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes vollständig ausgeglichen, und zwar:

Flurstück	Beschreibung
1052/3	Waikersreuther Weg, Gmkg Schwabach
1083	Zwischen Waikersreuther Str. und Siechweihergraben; Gmkg Schwabach
423 und 424	Bei Kellerstr, Gmkg Wolkersdorf
686/4	Südwestlich Raubershof Gmkg Wolkersdorf
186/4	Nördlich Bergstr. Gmkg Penzendorf
619	Südl. der Volkach zw. Oberreichenbach und Volkersgau Gmkg Unterreichenbach
514/2	Nordöstlich Volkamerstr. Gmkg Wolkersdorf

Die detaillierte Berechnung des ökologischen Ausgleichs ist in der Begründung **unter Punkt 8.2** aufgelistet.

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

Grundlage bildet die saP vom August 2025- Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach). Sie wird im weiteren Verfahren um die nach dem Aufstellungsbeschluss dazu gekommene Fläche Fl.Nr. 1485 und Fl.Nr. 1486/7 (am Ostrand des Geltungsbereiches) ergänzt.

### 9.1. Maßnahmen zur Vermeidung

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 im Bebauungsplan S-121-25-Vorkehrung zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) festgesetzt.

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

- **V1:** Die Baufeldräumung auf den Ackerflächen des Baugebietes sollte zwischen **September und Februar** außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Räumung der Ackerflächen innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten durch kreuzförmiges Über- spannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerflächen sind zuvor (bis Ende Februar) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

- **V2:** Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.
- **V3:** Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten sowie zur Vermeidung der Irritation von Fledermäusen sind als Straßen- und Objektbeleuchtung vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Die Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.
- **A1:** Als ökologischer Ausgleich für den vorzunehmenden ökologischen Eingriff wird eine Grünfläche bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (nördliche Straßenabgrenzung der B466) und unter der Stromleitungstrasse angepflanzt. Diese Maßnahme erfolgt zeitgleich mit der Bebauung.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist (vgl. Anhang). Nur unter Berücksichtigung des naturschutzfachlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen mit Durchführung des Planvorhabens.

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

## **9.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- Maßnahmen) müssen durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen lokaler Population zu vermeiden.

### **Diese Maßnahmen sind vor Beginn des Eingriffs durchzuführen.**

- **CEF1:** Für die Beeinträchtigung eines Rebhuhn-Revieres (Inanspruchnahme eines Teiles des Jahreslebensraumes) ist auf einer geeigneten, überwiegend trockenen bis mäßig feuchte Ackerfläche im Bereich der lokalen Population eine Blühfläche/Brache von mindestens 5000 m<sup>2</sup> Flächengröße anzulegen. Die Maßnahmenfläche muss in direkter Anbindung an offene Feldflur (Äcker, Wiesen) liegen, darf aber an Hecken und andere Gehölzstrukturen angrenzen. Zu Wäldern (Meidung von hohen Vertikalstrukturen), Siedlungen und Hofanlagen (Prädation durch Hauskatzen) sollte ein Abstand von mindestens 100 m, zu stark begangenen Straßen und Wegen mindestens 80 m eingehalten werden. Die Breite der Blühfläche muss mindestens 15 m betragen. Die Maßnahmenfläche ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft lückig anzusäen, so dass auch Rohbodenstellen erhalten bleiben. Eine Bewirtschaftungsruhe ist vom 15.03. bis zum 15.08. einzuhalten. In dieser Zeit ist das Befahren der Maßnahmenfläche und die Nutzung als Vorgehende nicht erlaubt. Jährlich ist im Herbst/Winter zur Wiederherstellung von offenen Bodenstellen ca. ein Drittel der Fläche zu grubbern. Dieser Grubberbereich sollte jährlich wechseln, sodass dauerhaft maximal dreijährige Brachestadien in der Maßnahmenfläche vorhanden sind. Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden, Fungiziden, Insektiziden und Rodentiziden sowie das Ausbringen von Gülle sind nicht zulässig.

Je nach Bedarf muss die Blühfläche nachgesät werden. Die umgebenden Ackerparzellen dürfen konventionell bewirtschaftet werden.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben die Vorschriften des § 44 ff. BNatSchG unberührt

## **10. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Es verbleiben keine nennenswerten und erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Durch die Umsetzung der Festsetzungen des eingeleiteten Bebauungsplanes S-120-20 ergeben sich unmittelbare Umweltauswirkungen durch den Verlust von einigen geschützten Bäumen, den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie Bodenversiegelung. Durch Minimierung des Eingriffs und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass der ökologische Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen wird.

## **11. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

§ 4 c BauGB gibt der Kommune auf, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, zu überwachen. Ziel dieser Erfolg- und Wirkungskontrolle ist insbesondere, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Zu diesem Zweck sollen die Kommunen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt beschreiben.

Allgemein ist festzustellen, dass die baulichen Aktivitäten zwecks Erweiterung des GE West in die östliche Richtung erst durchgeführt und eine Umweltüberwachung erforderlich wird, wenn die festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Maßnahmenpläne ausgeführt werden. Die Überwachung kann durch die übliche Baukontrolle erfolgen. Ausführer ist die Stadt Schwabach.

## **12. 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 erwartenden nachteiligen Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Durch die Planung sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden bzw. benachbarten Siedlungsgebiete zu erwarten.

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

Mit der östlichen Erweiterung des Gewerbepark West ist ein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen verbunden, die aber keinen hohen landschaftsästhetischen Wert besitzen. Die daraus resultierenden Umweltauswirkungen betreffen vorrangig die Bodenversiegelung und damit verbundene Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie zum Teil der Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind im Umweltbereich dokumentiert.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen sowie festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

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

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltwirkungen, Ausgleichsmaßnahmen Beeinträchtigungen
<b>Boden</b>	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägte Böden, geringer Ertrags- und Filterfunktion</li> </ul> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- stoffliche Vorbelastungen sind nicht bekannt</li> </ul> <p><u>Bewertung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitgehend intakte Bodenfunktion</li> </ul>	<p>Verlust der Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und als Wasserfilter.</p> <p>Ausgleich erfolgt im Bauleitplanverfahren S-120-20 durch grünordnerischen Maßnahmen und Anlage der ökologischen Ausgleichsflächen entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie ökologischer Ausgleich auf den externen Ausgleichsflächen.</p>
<b>Wasser</b>	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe bis mittlere Versickerungsleistung und Kontaminationsrisiko des Grundwassers</li> </ul> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stoffliche Vorbelastungen sind nicht bekannt außer durch die landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul> <p><u>Bewertung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate</li> </ul>	<p>Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in die westliche Richtung. Größtenteils ist bereits die Fläche der 5. Teiländerung des FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.</p> <p>Es entstehen keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
<b>Klima/Luft</b>	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit Kaltluftlaufbahn, jedoch mit Luftausstauschhindernissen (Grenze des bestehenden Gewerbegebietes GE West und der Bundesstraße B 466)</li> </ul> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbelastung durch den Lärm mit Luftbeeinträchtigungen ausgehend von der Verkehrsbelastungen der Bundesstraße und teilweise Autobahn</li> </ul> <p><u>Bewertung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion</li> </ul>	<p>Geringe zusätzliche Belastungen im Vergleich zum IST-Zustand können nach der Umsetzung der Bauleitplanung entstehen. Es entstehen keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltwirkungen, Ausgleichsmaßnahmen Beeinträchtigungen
<b>Mensch</b>	<p><u>Bestand:</u> geringes Erholungspotential,</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> - hohe Verlärmung durch die Bundesstraße B466, optische Einengung des Plangebietes durch die langen Gebäude des GE WEST von Westen angrenzend. Direkte Nähe zur Bundesstraße und akustischer Beeinträchtigung ausgehend von der Autobahn A6</p> <p><u>Bewertung:</u> - geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch</p>	<p>Geringe Zunahme des Verkehrs; Es entstehen keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<b>Biotope, Pflanzen, Tiere</b>	<p><u>Bestand:</u> - Keine Biotope und Landschaftsbestandteile innerhalb der Planung - Das Planungsgebiet besteht aus einer Ackerfläche und „Bannwaldnasen“ auf der Fl.Nr. 1508 und 1505/1.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> - Landwirtschaftliche Nutzung</p> <p><u>Bewertung:</u> - Der Eingriff in die geschützten Strukturen wird vollständig flächengleich im Planungsgebiet selbst bzw. in der Nähe ausgeglichen.</p>	<p>Nach dem geplanten Ausgleich der Bannwaldflächen -Tausch mit Flächen im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes sind keine weiteren erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.</p>
<b>Landschaftsbild</b>	<p><u>Bestand:</u> - Ackerfläche ohne Bäume und Sträucher</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> - Landwirtschaftliche Nutzung mit Ausnahme der „Bannwaldnasen“</p> <p><u>Bewertung:</u> - Geringes Naturerholungspotential</p>	<p>Schonender Umgang mit Oberboden. Es werden im Rahmen der Planung keine erhebliche Geländeänderungen zugelassen.</p> <p>Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Ökologische Aufwertung durch Anlegung ökologischen Ausgleichsflächen entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (im Rahmen der Bauleitplanung S-120-20).</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p><u>Bestand:</u> - nicht vorhanden</p>	<p>ohne Bedeutung</p>

Tabelle 1: Zusammenfassung des Umweltberichts

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten sind.**

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 der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Ricus Kerckhoff  
Stadtbaurat

A.41