



## UMWELTBERICHT

### Bebauungsplan W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“

#### **für den Bereich der Oberen Pfaffensteigstraße und Straße Am Pfaffensteig mit integriertem Grünordnungsplan**

Stand- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung-

#### **1. Rechtsgrundlagen des Umweltberichts und der Umweltprüfung**

Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts ergibt sich aus den §§ 2 und 2 a des Baugesetzbuches – BauGB. Formale Anforderungen an den Umweltbericht enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, wesentliche inhaltliche Anforderungen sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu entnehmen.

Die abschließenden Ergebnisse des Umweltberichts nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung unterliegen der Abwägung der Kommune nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB.

Entsprechend § 2 UVPG, § 2a BauGB werden die Schutzgüter untersucht und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Eingriffsempfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben bewertet. Hierzu werden die vorhandenen Daten ausgewertet und interpretiert.

#### **2. Planungsrechtliche Grundlagen**

Als Grundlage für die Beurteilung der ökologischen Belange bildet die durchgeführte Bestandserfassung.

#### **3. Merkmale des Vorhabens**

(siehe Begründung)

#### **4. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

##### **4.1. Nutzungsart**

Der Neuplanungsbereich sieht ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor, in dem Einzel- und Doppelhäuser verwirklicht werden können.

##### **4.2. Nutzungsintensität /-maß**

Eine maximale Versiegelung der Flächen von 35-40 % (0,35- 0,4 GRZ) ist anzunehmen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird dem Verlauf des Geländes angepasst. Sie wird die II-Geschossigkeit (ggf. mit zusätzlichem Dachausbau) nicht überschreiten.

##### **4.3. Verkehrsbelastung**

Das Plangebiet ist schon jetzt über die Ortsstraße Obere Pfaffensteigstraße und Straße Am Pfaffensteig verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsbelastung entsteht zum größten Teil rein aus den Fahrzeugbewegungen der Anlieger. Ein Durchgangsverkehr ist auf Grund des Konzeptes des Straßennetzes nicht möglich.

##### **4.4. Emissionen / Immissionen**

Als Emissionen sind Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen zu erwarten, die durch die baulichen Nutzungen und die Individualverkehre hervorgerufen werden. Immissionen sind im Plangebiet eher von untergeordneter Bedeutung.

#### **4.5. Raumstruktur**

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Schwabach vollzieht sich nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

### **5. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens- Bestand**

Die bisherige Nutzung des Gebietes vollzog sich nach dem Bebauungsplan W-18a-85. Das Gebiet ist mit Ausnahme von noch weniger Bauparzellen fast vollständig gebaut, jedoch ohne einer erstmaligen Herstellung der Straßen.

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde eine Bestandsaufnahme im Rahmen der Bearbeitung der Neuen Ökologischen Prüfliste durchgeführt und die Grundinformationen des Umweltschutzamtes (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm - ABSP) in die Planunterlagen eingearbeitet.

Aufgrund der landschaftlichen und gestalterischen Funktionen wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes die Bedeutung des Gebietes ermittelt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in den nachfolgenden Ausführungen, gegliedert nach Schutzgütern, dargestellt.

#### **5.1. Schutzgut Mensch**

Die Bestandssituation für das so genannte Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders des Erholungssuchenden verbunden. Daher ergeben sich Überschneidungen mit den visuellen Aspekten, die in Punkt 5.6 Landschaftsbild und Landschaftserleben, erörtert sind.

Das südlich der Straße „Am Pfaffensteig“ befindliche Landschaftsschutzgebiet besitzt einen hohen Erholungswert. Und können der Erholung der Bevölkerung dienen. In diese Waldflächen wird bei der aktuellen Planung nicht eingegriffen.

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

#### **5.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)**

Südlich der Straße „Am Pfaffensteig“ befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, der außerhalb des Planungsgebietes liegt. Auf den wenigen noch unbebauten Flächen die an dieses Landschaftsschutzgebiet angrenzen haben sich besonders wertvoller Lebensräume entwickelt.

Der Wald im Westen des Planungsgebietes ist als Biotop Nr. 66 erfasst, die Hausgärten der Bebauung „Am Pfaffensteig 13,15,17 sind als Landschaftsbestandteil Nr. 24 (Mischwald und Waldsäume mit Laubmischwaldbeständen) geschützt.

Der restliche und gleichzeitig größere Teil des Bebauungsplanes ist bereits bebaut und stark durch menschliche Nutzung geprägt.

#### **5.3. Schutzgut Boden**

- Ca. 27 % der noch unbebauten Fläche sind private Hausgartenfläche.
- Ca. 55 % sind versiegelt durch Gebäude, Asphalt und sonstige Beläge.
- Ca. 18 % sind befestigte Verkehrsflächen.

Die Flächen sind anthropogen überprägte Böden mit Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Bodenstandorte mit spezifischem Entwicklungspotential sind nicht vorhanden.

Im gesamten Bereich des „südlichen Pfaffensteigs“ überwiegt im bebauten Bereich nach ABSP ein mittlerer Versiegelungsgrad (30-69%) mit eingeschränkten aber noch intakten Bodenfunktionen.

#### **5.4. Schutzgut Wasser**

Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist mittleren Grades. Entlang des nördlichen Geltungsbereiches ist das Kontaminationsrisiko infolge höheren Tongehaltes und dadurch hohem Adsorptionsverhalten des Bodens gering. Im Planungsgebiet ist das Kontaminationsrisiko mittleren Grades. Durch tonige Bindemittel und häufige Zwischenablagerungen von Letten weisen die Verwitterungsböden des Sandsteines eine verbesserte Wasserspeicher- und Adsorptionsfähigkeit des Bodens auf. Dies erschwert den Stoffübertritt in das Grundwasser. (Quelle: Karte des Institutes für Geologie und Mineralogie Prof. Roßner für das ABSP Schwabach „Kontaminationsrisiko des Grundwassers“).

#### **5.5. Schutzgut Klima und Luft**

Das Gebiet „südlicher Pfaffensteig“ hat mit seiner durchschnittlich lockeren Bebauung (mit Ausnahme der Bebauung am Efeuweg) und verhältnismäßig großen Gartenanteil als klimatischer Entlastungsbereich mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die Waldflächen südlich des Planungsbereiches stellen eine Kalt- und Frischluftleitbahn mit lokaler Bedeutung aber mit hohem Ausgleichspotential für die Bebauung dar. (Quelle: Karte R3 des ABSP Schwabach „Stadtklima“).

#### **5.6. Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)**

Der Planungsbereich besteht überwiegend aus strukturreichen Wohnbebauung mit verhältnismäßig großem Grünflächenanteil und eingestreuten alten Baumbeständen. Die südlich angrenzenden Flächen sind ein Mischwald, an welchen sich östlich ausgeräumtes Ackerland anschließt. Durch die weiträumigen Waldflächen ist entsprechend der Naherholungspotential der Landschaft hoch.

Lt. Arten –und Biotopschutzprogramm der Stadt Schwabach (ABSP aus dem Jahre 2000) wurde angegeben, dass noch Freiraumverbindungen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze fehlen.

#### **5.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstige Denkmäler im Planungsbereich bekannt.

### **6. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens - Planung**

*(Untergliederung nach den einzelnen Umweltmedien - Schutzgüter)*

Die Bewertung der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vorgaben des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes W - 29 -12 „südlicher Pfaffensteig“ 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 Vegetation sowie in einem geringen Anteil Veränderung des Landschaftsbildes und Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und der Erholungsqualität der Landschaft.

Die zu erwartenden Auswirkungen ausgelöst durch die Bebauungsplanänderung stellen sich wie folgt dar:

### **6.1. Schutzgut Mensch**

- Leicht zunehmende Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsraums.
- Vom Gebiet gehen keine relevanten Lärmbelastungen aus.
- Hausheizungen können einen Beitrag zur Luftbelastung leisten.

*Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.*

### **6.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (Biotope)**

Mit der restlichen Bebauung der vorhandenen Baulücken bzw. Überplanung der bestehenden bebauten Grundstücke mit einem Einzel- bzw. Doppelhaus als Weiterentwicklung des vorhandenen, alten Wohngebietes gehen kleine Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren, die jedoch eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben. Darüber hinaus wurden die Baugrenzen südlich der Straße „Am Pfaffensteig“ sowie Bebauung entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nur auf die Tiefe eines Einzelhauses festgelegt, damit die restlichen Freiflächen der Grundstücke der natürlichen Entwicklung überlassen werden können.

In die bestehenden Biotope nach ABSP wird nicht eingegriffen.

*Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.*

### **6.3. Schutzgut Boden**

Der Boden verliert in Bereichen mit Überbauung auf Dauer vollständig seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer, Produktionsstandort sowie für die Klimaregulierung.

Die bedeutendste Beeinträchtigung erfolgt durch Versiegelung.

In der laufenden Planung werden weniger Flächen für den Straßenausbau beansprucht als nach dem alten Bebauungsplan, nach dem die Flächen an die Stadt abgetreten wurden, befestigt. Auch um den Boden zu schützen wurde eine vom § 17 BauNVO für ein Wohngebiet (WA) restriktivere Festsetzung vorgenommen und zwar: die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,35 als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die bereits verdichtete Bebauung entlang des Efeuweges wurde die maximale zulässige GRZ für ein Wohngebiet von 0,4 festgelegt.

ABSP sieht die ökologische Aufwertung der strukturarmen Bebauung zwischen Anwesen Am Pfaffensteig 5 und 27 vor. Im Bebauungsplan wird entlang des Straßenzuges öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün geplant.

Darüber hinaus wird entlang der südlichen Grundstücksgrenzen, der noch unbebauten Grundstücke, in diesem Bereich, die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Bindung zur Pflanzung einer Hecke vorgesehen.

Im gesamten Gebiet erfolgt die ökologische Aufwertung von Straßen und Straßenbegleitflächen durch Verbesserung der Begrünung von Straßenzügen.

Ein genereller Verzicht auf die Bebauung im Planungsbereich würde den Zielen der laufenden Bauleitplanung sowie den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, auf den Wohnbauflächen eine Wohnbebauung zu entwickeln, widersprechen.

*Darüber hinaus werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.*

#### **6.4. Schutzgut Wasser**

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

Baubedingt ist eine geringe Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung zu erwarten. Sie stellt somit eine Vorbelastung dar, die zum Teil einer Nutzung der Hausgärten gegenübergestellt werden kann. Abflusswasser soll gesammelt und gespeichert werden und zum größten Teil einer Nutzung in den Hausgärten zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund ist keine neue wesentliche Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten.

*Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.*

#### **6.5. Schutzgut Klima und Luft**

Die Bebauung im Bereich des „südlichen Pfaffensteig“ bildet jetzt den Stadtrand und mit den Hausgärten entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze den Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die wenige noch mögliche Bebauung und Versiegelung führt zu einer Veränderung des Klein- und Mikroklimas durch stärkere Erwärmung und Verringerung von verdunstungsfähigen Flächen mit ihrer ausgleichenden Funktion.

Auf Grund der Geländeneigung und der geplanten offenen Bebauungsstruktur werden die nachteiligen Umwelteinwirkungen jedoch nicht erheblich sein.

*Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.*

#### **6.6. Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben/Erholung**

Mit der Bebauung der verbliebenen, unbebauten Bauparzellen unter Beachtung der Belange des Naturschutzes wird eine Siedlung vervollständigt und der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung geleistet.

Durch die Festsetzung der Wandhöhe wird sichergestellt, dass die Bebauung dem Verlauf der Geländehöhe angepasst wird.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit reduzierter Grundflächenzahl von 0,35 lassen zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzfestsetzungen einen weiten Spielraum für eine Gartengestaltung mit raumwirksamem Grün zu.

Im Planungsgebiet sind folgende Verbesserungsmaßnahmen vorgesehen, die wesentlich zur Aufwertung des Landschaftsbildes und Ortsrandes beitragen werden:

- Sicherung der vorhandenen Waldböschung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze durch knappe Dimensionierung des Weges (Rad- und Fußweg) zur Baimbacher Straße;
- Verringerung der Beeinträchtigungen der Landschaft durch Reduzierung der Straßenquerschnitte im Vergleich zu den bereits heraus gemessenen städtischen Straßenverkehrsflächen,
- Erhalt der schützenswerten Bäume und Grünstrukturen, soweit diese nicht den beabsichtigten Festsetzungen entgegenstehen,

Das Landschaftsbild wird durch neue Gebäude visuell leicht verändert. Jedoch wurde großer Wert darauf gelegt, dass durch die Bebauung der Charakter dieser Siedlung erhalten bleibt. Hierzu werden im Randbereich eine eingeschossige Bebauung mit Dachform: Walmdach /Satteldach, die dem Charakter dieser Waldsiedlung entsprechen, festgesetzt.

Die über den Bestand hinausgehende Neuversiegelung stellt den Hauptanteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar.

Der zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff ist eher als gering einzustufen.

*Es werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.*

#### **6.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

#### **6.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

Die Wechselwirkungen die aus der neuen Bebauung im Planungsgebiet resultieren, beziehen sich im Wesentlichen bei Flächeninanspruchnahme, Bebauung, Versiegelung auf den Boden. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima (Mikro-, Kleinklima), Landschaft und Mensch initiiert.

Die klimatische Situation beeinflusst die Pflanzen- und Tierwelt. Zudem ist auch das Wohlbefinden des Menschen und damit die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungseignung der Landschaft vom Klima abhängig.

Wechselwirkungen bestehen zudem zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung einerseits und zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in Bezug auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein. Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals in Relation zur Naturnähe des Raumes und damit auch zum Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der von Süden angrenzenden Waldflächen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv.

Die genannten Wechselwirkungen haben bei der obigen Beschreibung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bereits direkt oder indirekt Eingang gefunden.

#### **6.9. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

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

Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen handelt es sich zunächst um allgemeine umweltschützende Maßnahmen, die unter Würdigung der örtlichen Situation, der geplanten Nutzungen und der in der Bestandsanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Sie sind Bestandteile der städtebaulichen Konzeption und beruhen im Wesentlichen auf den in § 1 BauGB formulierten Anforderungen an die Bauleitplanung zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Da das Planungsgebiet zum größten Teil bereits bebaut ist, sind die Einwirkungen auf die Natur und Landschaft bereits erfolgt und nicht mehr zu vermeiden.

*Die künftige Nutzung lässt keine erheblichen Umwelteinwirkungen erwarten.*

### **7. Grünordnerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept und dessen zeitliche Umsetzung**

Die mit der Planaufstellung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Zuge der Vervollständigung der bestehenden Bebauung auf den noch freistehenden

Baugrundstücken entstehen.

## **8. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan sind zeichnerisch und textlich Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs festgesetzt, die der Eingriffsminderung dienen:

- Grünordnerische Festsetzungen zur Neupflanzung von Straßenbäumen bzw. Straßenbegleitgrün,
- Erhalt von einigen schützenswerten Bäume und Grünstrukturen, soweit diese mit der Weiterentwicklung des Gebietes übereinstimmen;
- Grünordnerische Festsetzungen zur Hausgartenbegrünung;
- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Hecken auf den unbebauten Grundstücken entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Häuser Am Pfaffensteig Nr. 5-23
- Reduzierung der Versiegelung durch Ausführung befestigter Flächen in versickerungsfähiger Weise;
- Teilversiegelung bei privaten Stellplätze mit Rasenfugenpflaster

## **9. Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Beeinträchtigung der Schutzgüter weitgehend. Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen die einen Bedarf an Kompensationsmaßnahmen auslösen.

Im Bebauungsplanverfahren werden im weiteren Verfahren Ausgleichs bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die Grundlage bildet die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die ebenfalls im weiteren Verfahren erstellt wird.

## **10. Alternativlösungen und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der zum Ziel hat auf dessen Grundlagen einen Ausbau der Erschließungsanlagen zu vollziehen und die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gewährleisten.

Dabei geht es nur noch um die verschiedenen Möglichkeiten der konkreten Ausgestaltung, z. B. natur- und landschaftschonende Ausgestaltung des Plankonzeptes. Da das Planungsgebiet bereits zum größten Teil bebaut ist, gibt es weniger Alternativen zur Ausgestaltung. Die Planung verfolgt den Grundsatz des möglichst geringen Eingriffs in die Natur und Landschaft.

## **11. Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Es verbleiben keine nennenswerten und erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Durch die Umsetzung des o.g. Bebauungsplanes ergeben sich unmittelbar Umweltauswirkungen durch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie Bodenversiegelung.

## **12. Wichtigste Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung**

Wesentliche angewendete Verfahren bei der Umweltprüfung waren:

- Auswertung einschlägiger umweltbezogener Informationsquellen;
- örtliche Biotoptypenkartierung auf der Grundlage vegetationskundlich und landschaftsstrukturell abgrenzbarer einheitlicher Lebensräume;
- Bewertung der Schutzgüter fast durchweg anhand von verbal-qualitativen Einschätzungen.

### **13. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

§ 4 c BauGB gibt der Kommune auf, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, zu überwachen. Ziel dieser Erfolgs- 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 ein Bauleitplan erst durchgeführt und eine Umweltüberwachung erforderlich wird, wenn die Grünflächen, für die er Vorgaben festlegt, tatsächlich genutzt werden. Erfasste Umweltfolgen sind bezüglich ihrer Erheblichkeit zu bewerten, um ggf. im Sinne des Gesetzes Abhilfemaßnahmen ergreifen oder veranlassen zu können.

Es wird empfohlen, alle 10 Jahre die Vervollständigung der Baulücken im Baugebiet zu überprüfen, insbesondere den Versiegelungsgrad und die Gehölzbepflanzung. Damit lassen sich die wichtigsten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop und Siedlungsbild beurteilen. Die Überwachung kann durch Befragung oder ggf. durch Vorortkontrolle erfolgen. Ausführender ist die Stadt Schwabach.

### **14. Zusammenfassende Beurteilung**

Im Neuplanungsgebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine überwiegend lockere Einzelhausbebauung (I + D bis max. II + D-geschossig) nur auf wenigen Parzellen, im Bereich der erfolgten Verdichtung ist eine Doppelhausbebauung zulässig. Durch die Festlegung einer angemessenen Verdichtung in Form von Doppelhäusern kann der Flächenverbrauch gering gehalten und ein wirksamer Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Auf den bebauten Grundstücken wird in die vorhandene Bausubstanz und Grünstruktur (soweit sie nicht von der Überplanung betroffen ist) nicht eingegriffen.

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (wie z. B. Erhalt der entlang der Landschaftsschutzgebietesgrenzen vorhandenen Grünflächen, Erhalt der schützenswerten Bäume und wertvollen Grünstrukturen entlang der Erschließungswege) wird qualitativ wertvolles Wohnumfeld erhalten bleiben.

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt die bestehenden Verkehrsbeziehungen.

Die geplante Bebauung bedarf gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) einer allgemeinen Vorprüfung gemäß § 3 c Abs. 1 Satz. 1 UVPG.

Bei der vorgenommenen Vorprüfung zur UVP gemäß § 3 c UVPG wurden im Rahmen der Abklärung der Planung mit dem Umweltschutzamt auf Basis der „Neuen Schwabacher ökologischen Prüfliste“ gewonnen Erkenntnisse in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Der Rückgriff auf innerörtliche Baulandreserven schont die freie Natur und Landschaft, die besonders in den Verdichtungsräumen als ökologische Ausgleichszonen zur Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse notwendig sind. Mit einer Erhöhung der Baudichte für derartige "Baulücken" wird ein wirksamer Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.



Durch die Umsetzung des o. g. Bebauungsplanes ergeben sich unmittelbare Umwelt-  
 auswirkungen durch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Bodenver-  
 siegelung.

Durch Vermeidung und Minimierung sowie festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen  
 können die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes vollständig  
 ausgeglichen werden.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts zu-  
 sammen. Auf unvermeidliche vorübergehende Wirkungen wie zum Beispiel Baustellen-  
 lärm wird dabei nicht vertiefend eingegangen.

Tabelle 1:  
 Zusammenfassung des Umweltberichts

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>Umweltwirkungen, Ausgleichsmaßnahmen Beeinträchtigungen</b>
<b>Boden</b>	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägte Böden, grund- wassernaher Boden</li> </ul> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Areal ist zum größten bebaut</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>Vertretbare Versiegelung, Verlust der Funkti- onsfähigkeit als Lebensraum für Tiere, Pflan- zen und als Wasserfilter.</p> <p>Südlich der Straße „Am Pfaffensteig“ werden die bisher für den Straßenausbau vorgesehen Flächen nur zum Teil für den Ausbau der Erschließung aber zum nicht unerheblichen Anteil durch grünordnerische Maßnahmen ökologisch aufgewertet.</p>
<b>Wasser</b>	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mittlere Versickerungsleistung</li> </ul> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stoffliche Vorbelastungen sind nicht be- kannt</li> </ul> <p><u>Bewertung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mittlere Grundwasserneubildungsrate</li> </ul>	<p>Geringe Minderung der Grundwasserneubil- dungsrate durch Neuversiegelung.</p> <p>Milderung durch wasserdurchlässige Flächen- befestigung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Es entstehen keine erheblichen Beeinträchti- gungen.</p>
<b>Klima/Luft</b>	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinklimatischer Entlastungsbereich</li> </ul> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht bekannt</li> </ul> <p><u>Bewertung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mittlere Bedeutung für die Kaltluftpro- duktion</li> </ul>	<p>Geringe zusätzliche Belastungen können nach der Umsetzung der Bauleitplanung ent- stehen.</p>
<b>Mensch</b>	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Erholungspotential, keine fußläu- figen Verbindungen entlang der westli- chen Geltungsbereichsgrenze.</li> </ul> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestehende Waldflächen südlich des Planungsgebietes, jedoch ohne befes- tigten Wirtschaftswege</li> </ul> <p><u>Bewertung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung eines Rad und Fußweges entlang der westlichen Geltungsbe- reichsgrenze, der Wald besitzt j hohen Erholungswert.</li> </ul>	<p>Geringe Zunahme des Verkehrs;</p> <p>Die Straßen im Planungsgebiet mit Ausnah- me des östlichen Zweiges der Oberen Pfaf- fensteigstraße werden verkehrsberuhigt aus- gebaut, damit der Charakter des Gebietes erhalten bleibt.</p> <p>Es entstehen keine erheblichen Beeinträchti- gungen.</p>

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltwirkungen, Ausgleichsmaßnahmen Beeinträchtigungen
<b>Biotope, Pflanzen, Tiere</b>	<u>Bestand:</u> - südlich der Straße „Am Pfaffensteig“ ist Landschaftsschutzgebiet, Wald im Westen ist als Biotop Nr. 24 fasst sowie Landschaftsbestandteil Nr. 24. - Planungsgebiet insgesamt ist überwiegend bebaut und stark durch menschliche Nutzung geprägt. <u>Vorbelastungen:</u> - überwiegend bebautes Wohngebiet. <u>Bewertung:</u> - in den südlich der Planungsgebietes wertvollen Landschaftsbestandteilen wird nicht eingegriffen. - Überwiegend bebaut, einige wertvolle Baumbestände.	Sicherung der vorhandenen Biotope wie auch der Landschaftsschutzbestandteile keine erhebliche Umwelteinwirkungen zu erwarten.
<b>Land- schafts- bild</b>	<u>Bestand:</u> - größtenteils Waldflächen, südlich des Planungsgebietes - im gesamten Geltungsbereich strukturreiche Wohnbebauung mit verhältnismäßig Gartenanteil und eingestreuten alten Baumbeständen <u>Vorbelastungen:</u> - Waldflächen im Süden und Westen <u>Bewertung:</u> - Hoher Naturerholungspotential der Landschaft	geplante Bebauung fügt sich in umgebende Bebauungsstruktur ein; geringfügige visuelle Veränderung des Landschaftsbildes durch die Vervollständigung des Wohngebietes; es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Ökologische Aufwertung von Straßenbegleitflächen, wie auch Reduzierung der Inanspruchnahme der noch unbebauten Grundstücke südlich der Straße „Am Pfaffensteig“ durch eng gefasste Baugrenzen.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<u>Bestand:</u> - nicht vorhanden	ohne Bedeutung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Bauleitplanung verglichen mit der Ausgangssituation auf die einzelnen Schutzgüter keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen mit sich bringt.

erstellt am 21.06.2012  
 i. A.

Milena Schauer  
 Baurätin  
 Leiterin des Stadtplanungsamtes Schwabach