



- 1. Rechtsgrundlagen des Umweltberichts und der Umweltprüfung**
- 2. Beschreibung der Planung**
- 3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**
- 4. Bestandsaufnahme mit Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum ökologischen Ausgleich**
  - 4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Art- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen) / Artenschutz
  - 4.2 Schutzgut Boden
  - 4.3 Schutzgut Wasser
  - 4.4 Schutzgut Klima und Luft
  - 4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)
  - 4.6 Schutzgut Mensch
  - 4.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 5. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung**
  - 1. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**
- 6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung**
- 7. Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 8. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild - ökologische Ausgleichsmaßnahmen**
- 9. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**
- 10. Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**
- 11. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**
- 12. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### Bemerkung

- ❖ Alle im Umweltbericht genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach- Ausnahme ist der externe ökologische Ausgleich auf der Fl.Nr. 420/2, Gemarkung Kammerstein

#### Verwendete Abkürzungen

<b>FNP</b>	wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan
<b>ABSP</b>	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, 2000
<b>S-116-17</b>	Bebauungsplanverfahren S-116-17 „Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße“
<b>S-95-00, 1. Änderung</b>	Bebauungsplanverfahren S-95-00, 1. Änderung "Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße"

## **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 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-95-00, 1. Änderung und wird im Rahmen des weiteren Verfahrens fortgeschrieben. Die abschließenden Ergebnisse des Umweltberichts nach der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung unterliegen der Abwägung der Kommune nach § 1 Abs. 7 BauGB.

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

Die Untersuchungstiefe wurde der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angepasst.

## **2. Beschreibung der Planung**

Der bestehende Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße 44 soll um ein vom Norden angrenzendes Grundstück Fl.Nr. 1134/1 erweitert werden (s. Punkt 5 der Begründung). Die Erschließung der Sonderbaufläche erfolgt wie bisher, über die vorhandene Zufahrt vom Uigenauer Weg. Eine zusätzliche Erschließung des o.g. Gebietes über die geplante Zufahrt entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1134/1, die bereits zur Anbindung des geplanten Wohnbaugebiet südlich der Franz-Peter-Seifert Straße an den Uigenauer Weg dient, ist ebenfalls möglich.

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

### Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM) dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan S-95-00, 1.Änderung mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ gem. § 11 BauNVO, 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 bebauten Flächen des Sondergebietes noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, es formuliert folgende Ziele für den Bereich der Planung:

- Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung in strukturarmen, überwiegend ackerbaulich genutzten Gebiete,
- Förderung des Ökologischen Landbaus;
- Strukturanreicherung durch Anlage von Feldgehölzen und domenreichen Hecken; Pflanzung von Obstbaumreihen oder Anlage kleiner Streuobstweisen
- Förderung von Acker- und Wiesenrandstreifen; Felldrainen und mageren Wegsäumen,
- Erhalt und Neuanschaffung von Kleinstrukturen,

- Erhalt unbefestigter Wege bzw. keine Befestigung oder Schotterung von Erd- und Wiesenwegen,
- Verbesserung der Ortsrandeingrünung zur besseren Verzahnung der innerstädtischen Lebensräume mit dem Umland;
- Durchführung von Lärm- und Immissionsschutzmaßnahmen an verkehrsreichen Straßen.

Diese Ziele können nur bedingt angewendet werden, da der bereits im Jahre 2001 vollzogene Bau des EDEKA-Lebensmittelmarktes mit seiner großflächigen Stellplatzanlage an der Nördlinger Straße im ABSP nicht berücksichtigt wurde.

Im Bereich der Planung befinden sich keine weiteren Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope.

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

#### **4. Bestandsaufnahme mit Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum ökologischen Ausgleich im Wirkungsbereich des Geltungsbereiches einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

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 im Sommer 2020 durch Auswertung vorhandener Daten, Informationen aus dem ABSP und Ortsbegehungen 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, die Umwelt schützende Maßnahmen, die unter Würdigung der planungsrechtlichen Situation, (die bestehenden Nutzungen) 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.

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

##### **4.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Art- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)/ Artenschutz**

###### **Bestand**

Der Planbereich besteht aus einem fast vollständig überplanten Sondergebietes mit wenigen entlang der südlichen und östlichen Grenzen vorhandenen Grünflächen sowie einer Ackerbrache auf der Fl.Nr. 1134/1.

Er ist begrenzt im Süden durch die Nördlinger Straße, im Osten durch die geplanten Wohnbebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße, im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen und im Westen durch die Straßenverkehrsfläche des Uigenauer Weges.

Durch die vorhandene intensive Nutzung (Lebensmittelmarkt) und der direkten Nachbarschaft der Ackerbrache an dieser Nutzung ist anzunehmen, dass die Empfindlichkeit hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften als gering einzustufen ist.

Im ABSP sind hierzu folgende Aussagen enthalten (Quelle: Karte A1 „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 Planbereich wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-RL festgestellt. Relevante Arten kommen entweder im weiteren naturräumlichen Umfeld nicht vor oder finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensraumbedingungen.

Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich keine lokal bedeutsame Lebensräume:

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

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Konflikte für dieses Schutzgut entstehen durch Flächenverlust landwirtschaftlich genutzter Flächen. Mit der Weiterentwicklung des bestehenden Sondergebietes an der Nördlinger Straße werden diese Flächen überbaut.

In die östlich des Lebensmittelmarktgebäudes befindlichen Heckenstrukturen wird durch die geplante Erweiterung nicht eingegriffen (s. auch den nachstehenden Punkt).

Da die Erweiterungsfläche des Lebensmittelmarktes fast vollständig überbaut werden soll, wird den meisten dort befindlichen Tierarten der Lebensraum im Bereich der Planung entzogen.

Bei der o.g. Betrachtung der Größe der Erweiterungsfläche werden im Plangebiet keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Das bestehende Sondergebiet wird weiter hin so belassen. Für den ökologischen Eingriff auf den von der Planung betroffenen Ackerbrachen werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben.

Ein Teil des ökologischen Ausgleichs wird noch im Sondergebiet erfolgen (Verlängerung der Heckenstruktur entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, Begrünung der Dächer, wasserdurchlässige Beläge bei den nicht überdachten Stellplätzen). Der restliche Ausgleich wird auf der Fl.Nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein, die im räumlichen Zusammenhang mit der im Bebauungsplanverfahren S-95-00 nachgewiesenen ökologischen Ausgleichsfläche liegt, erbracht (s. Punkt 8.2 der Begründung). Dadurch wird der ökologische Eingriff vollständig ausgeglichen.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird die bestehende Hecke weiter nach Norden bis zur geplanten Zufahrtsstraße neu angelegt, so dass sie räumlich mit den vorhandenen Heckenstrukturen auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes eine Einheit bildet. 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**

Die Sonderbaufläche ist fast vollständig überplant. Für den geringen Teil der Ackerfläche, die direkt an die Wohnbebauung und das Sondergebiet angrenzt, ist der Artenschutz ausreichend mit den Regelungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen berücksichtigt. Entsprechende Festlegungen werden im laufenden Bebauungsplanverfahren in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass mit der Durchführung des Bodenabtrages und der Gehölzschnitte nur außerhalb der Vogelbrutzeiten begonnen werden darf.

## **Bewertung**

Durch die Weiterentwicklung der bestehenden Heckenstrukturen östlich des Lebensmittelmarktgebäudes wird die o.g. Fläche weiter nach Norden vergrößert und aufgewertet. Mit der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im bestehenden Sondergebiet werden neue Grünstrukturen und Lebensräume geschaffen.

Der Eingriff durch die geringe Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes wird mit einer geringen Erheblichkeit eingestuft.

## **4.2. Schutzgut Boden**

### **Bestand**

Der Planbereich ist bereits mit Ausnahme der wenigen Grünflächen und einem schmalen Streifen der Ackerbrache auf der Fl.nr .1134/1 bereits vollständig überplant.

Nach der natur- und stadträumlichen Gliederung liegt das Plangebiet innerhalb der naturräumlichen Einheit „Bibert-Schwabach-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 Planbereich überwiegend als Boden mit mittlerer- bis hoher Ertrags- und Filterfunktion bewertet. (Quelle: Karte R1 des ABSP Schwabach „Ökologische Bodenfunktion“). Dabei ist jedoch auf der Karte R1 der bestehende Lebensmittelmarkt mit der dazugehörigen großflächigen Stellplatzanlage nicht eingezeichnet und somit 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 bestehende Nutzung und verhältnismäßig geringer Erweiterung des bestehenden Sondergebietes wird der Grad der Beeinträchtigung für das o.g. Schutzgut als gering eingestuft.

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

- Strukturanreicherung durch Anlage von Feldgehölzen und domänenreichen Hecken,
- Forderung von Durchgrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung,
- Förderung der Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten, insbesondere in koniferenreichen Garten- bzw. Außenanlagen,
- Förderung naturnaher Freiflächengestaltung,
- Neupflanzung von typischen Hof- und Straßenbäumen.
- Reduzierung der Pflegeintensität, Verzicht auf Herbizid- und Düngereinsatz

(Quelle: Karte A3 des ABSP Schwabach „Ziele und Maßnahmen“)

Die Empfindlichkeit des Bereiches der Planung wird als gering eingestuft.

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Die bedeutendste Beeinträchtigung im Planungsgebiet 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, Bodenspuffer, 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 bestehende Sondergebietsnutzung und vormals landwirtschaftliche Nutzung besteht bereits schon jetzt eine Vorbelastung insbesondere hinsichtlich Bodengefüge und Verdichtung. Der bisher landwirtschaftlich genutzte Teil der Fl. Nr. 1134/1 wird überplant und in das Sondergebiet eingegliedert.

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Durch die zu erwartende Versiegelung der Erweiterungsfläche des Sondergebietes kann der Boden seine natürlichen Funktionen nur sehr eingeschränkt wahrnehmen. Die Beeinträchtigung des Bodens entstanden durch die Versiegelung des Teils der Fl.nr. 1134/1, kann nur zum Teil durch die geplanten ökologischen Maßnahmen in der direkten Nähe des o.g. Grundstücks (entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze) vor Ort verringert werden.

Die Höhe der o.g. Zufahrtstraße und die Bezugshöhe der baulichen Anlagen werden im dazugehörigen Bebauungsplan so festgelegt, dass sie sich an dem bestehenden Lebensmittelmarkt orientieren. Dadurch werden größere Erdmassenbewegungen sowie die Veränderungen der Oberflächenformen bei der Erweiterung des o.g. Sondergebietes vermieden.

Die durch den B.-Plan entstehenden Entwicklungsmöglichkeiten führen nicht zur erheblichen Verschlechterung der Bodenfunktion.

### **Bewertung**

Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nur bedingt 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 ABSP das Kontaminationsrisiko des Grundwassers 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 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren S-116-17 (vom Osten angrenzende Gebiet) wurde ein Baugrundgutachten erstellt (s. Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten-Geologischer Bereich des Ing. Büro Geotechnik Prof. Gründer GmbH vom 07.10.2020). Das o.g. Gutachten stellt fest, dass der Boden die Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt zulässt.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich im Bereich Unterreichenbach.

Die Empfindlichkeit des Grundstücks Fl.Nr. 1134/1 ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser als gering einzustufen.

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Grundsätzlich gehen durch Versiegelung und Überbauung Vegetationsflächen mit Eigenschaften der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren. Das bedeutet, dass ein größerer Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht versickern kann und damit nicht dem örtlichen Grundwasser zur Verfügung gestellt wird. Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens ohnehin relativ gering ist, kann bei intensiven Nutzung des Sondergebietes das Oberflächenwasser nicht im Grundstück versickert werden. Es muss im bestehenden Mischsystem abgeleitet zugeführt werden.

Im Planungsgebiet trägt nur eine schmale Ackerteilfläche aus der Fl.nr .1134/1 potenziell zur Nährstoff-/ Schadstoffeinträgen in das Grundwasser bei. Sie stellt somit eine Vorbelastung für das Plangebiet da.

Baubedingt besteht bei der geplanten Sondergebietsnutzung grundsätzlich die Gefahr von Grundwasserbeeinträchtigungen. Da jedoch die Art und Intensität der geplanten Nutzung im Prinzip beibehalten wird, gibt es bereits eine Vorbelastung, die sich nicht wesentlich ändern wird.

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

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Die vormalige Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der im Geltungsbereich der Planung liegende Teilfläche aus der Fl.nr. 1134/1 bedeutet die Aufgabe einer Nutzung, die potenziell zur Nährstoff-/ Schadstoffeinträgen in das Grundwasser beiträgt.

Diese Vorbelastung kann nur zum Teil durch die Erweiterung der Grünflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gegenübergestellt werden kann.

Auf Grund der durch das DWA-Merkblatt M 153 nachzuweisenden Belastung und entsprechenden Umgang mit den Niederschlagswässern ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers bzw. von Schutzgebieten nicht zu erwarten.

### **Bewertung**

Durch die Planung wird davon ausgegangen, dass keine neue wesentliche Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten ist.

Ausgleichend gegenüber vorhabenbedingten unvermeidbaren Eingriffen wirkt die Reduzierung der Bodenbearbeitung gegenüber der landwirtschaftlichen Produktion teilweise in die festgesetzte Ausgleichsfläche entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze. 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-95-00, 1. Änderung 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 sowie des Landschaftsplangutachtens sind die, im Bereich der Planung liegenden landwirtschaftlichen Flächen für die Kaltluftproduktion von hoher Bedeutung. Entlang der Achse der Nördlinger Straße verläuft die Kaltluftlaufbahn. Die in die Siedlungsbereiche abfließende Kaltluft wird hier jedoch an der vorhandenen Bebauung Laubenhaid abgebremst (Quelle: Karte 3 des ABSP Schwabach „Stadtklima“). Die ABSP berücksichtigt jedoch nicht das vorhandene Sondergebiet an der Nördlinger Straße, so dass die dargestellten Luftaustauschbahnen nicht den aktuellen Zustand entsprechen.

Insgesamt wird die Bedeutung des Planungsgebietes auf das Schutzgut Klima/ Luft als gering bis mittel (Erweiterungsfläche) eingestuft.

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

Das bereits vollständig überplante Sondergebiet erfüllt keine wesentlich klimatische Funktion. Die Erweiterungsfläche hat laut ABSP als Kaltluftproduzent eine hohe klimatische Ausgleichsfunktion, die durch Versiegelung und Überbauung verloren geht.

Da das für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes geplante Grundstück Fl.Nr. 1134/1 unmittelbar an das bestehende Sondergebiet angrenzt, wird die Zufuhr von Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung) zwar beeinträchtigt aber nicht weiter erheblich wie jetzt im Ist-Zustand verändert.

##### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Das Schutzgut Klima und Luft ist sehr eng mit dem Schutzgut Boden verbunden. Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von klimaschädlichen Emissionen, die durch die Sondergebietsnutzung und Verkehr freigesetzt werden. Hierzu gehören Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht wird. Die Nutzung regenerativer Energien ist ein wesentlicher Bestandteil der Maßnahmen des Klimaschutzes in diesem Bebauungsplanverfahren.

Darüber hinaus werden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen u.a. die Reduzierung des Versiegelungsgrades, Förderung der Durchgrünungsmaßnahmen, Reduzierung der Wärmebelastung durch Begrünung der Flachdächer, Verwendung der wasserdurchlässigen Bodenbeläge.

Die Gebäudehöhen im Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung werden dazu beitragen, dass die Zirkulation der Luft im Plangebiet nicht wesentlich verändert wird.

Die klimatische Beeinträchtigung wird zusätzlich durch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (Verlängerung der Heckenstruktur entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze) soweit wie möglich gemindert.

Entsprechend den im ABSP formulierten Vorgaben soll im Bereich der o.g. Hecke die Förderung der Verwendung von heimischen Sträuchern umgesetzt werden. Nennenswerte Luftimmissionen werden durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes und den Bau der Zufahrtsstraße nicht erwartet.

### **Bewertung**

Ein Einfluss der o.g. geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf das Kleinklima seiner Umgebung findet zwar statt, jedoch kann er auf Grund der Größe und Lage (direkt angrenzend an die vorhandenen bebauten Flächen) als wenig erheblich bezeichnet werden.

Emissionen durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes sind nicht zu erwarten. Durch die geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung wird sichergestellt, dass die Erweiterung des Sondergebietes zur keinen wesentlichen Veränderung des Klein- und Mikroklimas führt.

Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

## **4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)**

### **Bestand**

Im Planungsbereich sind keine landschaftlichen Strukturen vorhanden. Südlich des vorhandenen Sondergebietes verläuft ein öffentlicher Rad- und Fußweg (Quelle: Karte E1 des ABSP Schwabach „Naherholungspotential der Landschaft“).

Das Planungsgebiet ist durch die ausgeübte Nutzung für Erholung ungeeignet. Die Erweiterungsfläche stellt zwar eine wenig erlebniswirksame Struktur dar, könnte aber auch als allgemein nutzbarer Freiraum für die Menschen dienen. Das ABSP ordnet diesem Teil ein mittleres Naherholungspotenzial der Landschaft zu. Unter Berücksichtigung der bereits schon im Jahre 2001 verwirklichten Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt entsprechen die Aussagen des ABSP nicht dem aktuellen Stand. Bereits der Gesamtbereich zwischen der Nördlinger Straße und dem Grundstück Fl.Nr. 1134/1 ist überbaut und steht der Erholung nicht zur Verfügung.

Die Empfindlichkeit des Planbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild und Landschaftserleben ist auf Grund der vom Süden direkt angrenzenden Sondergebietes als gering einzustufen.

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Durch die geplante Bebauung wird ein Teil der Ackerfläche Fl.Nr. 1134/1 überbaut. Die Erholungsfunktion für die Erholungssuchenden geht dort verloren, insgesamt jedoch bleiben die wichtigsten Komponenten, vorhandene Erschließungswege aus dem Stadtgebiet in die Landschaft unverändert.

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

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Im Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung werden Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe getroffen, die sicherstellen, dass die Gebäudeerweiterung dem Bestand angepasst wird. Die das Orts- und Landschaftsbild prägende Topographie bleibt dadurch weitgehend unverändert. Die Verbindung zur freien Landschaft und dem Naherholungsgebiet wird durch den geplanten Bau der Zufahrtstraße neu geschaffen.

## **Bewertung**

An dem Landschaftsbild werden keine erheblich nachteiligen Veränderungen vorgenommen.

Es werden wenige erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erwartet.

## **4.6 Schutzgut Mensch**

### **Bestand**

Die Bestandssituation für 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. Aufgrund der starken Prägung des Plangebietes durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes mit seiner großflächigen Stellplatzanlage besteht kaum eine Bedeutung für die dort lebenden Menschen. Auch die direkt an das Sondergebiet angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist für das Schutzgut Mensch wenig erlebnisreich.

Im ABSP ist jedoch der realisierte Lebensmittelmarkt noch nicht erfasst (Quelle: Karte E1 des ABSP Schwabach „Naherholungspotential der Landschaft“).

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Es ist damit zu rechnen, dass Erntearbeiten an den Wochenenden durchgeführt werden und dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft das Ausbringen von Wirtschaftsdüngern erfolgen wird. Es wird eingeschätzt, dass diese Beeinträchtigungen des Plangebietes durch die Schall- und Geruchsimmissionen bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar sind.

Die Nördlinger Straße als Bundesstraße beeinträchtigt durch Verkehrslärm die unmittelbar angrenzende Bebauung.

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

### **Konflikt / Eingriffswirkung**

Durch die Erweiterung des bestehenden Sondergebietes kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch im Vergleich zum Bestand.

Die bereits bestehende Sondergebietsnutzung prägt bereits das Landschaftsbild mit den daraus resultierenden Folgen auf das Schutzgut Mensch. Durch die geringe Erweiterung des Sondergebietes entsteht keine relevante Steigerung der bisher vorhandenen Lärmbelastung. Die Verträglichkeit wird durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen abgesichert.

Die Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaft werden wie im Bestand unverändert bleiben.

### **Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Mit der Planung der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Auf Grundlage der Gutachtensergebnisse wird festgestellt, dass keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgelöst werden.

Die bestehenden Wegebeziehungen zwischen den Wohnbau- und landwirtschaftlichen Flächen und dem Erholungsraum werden durch den Bau einer Zufahrtstraße auf der Fl.Nr. 1134/1 weiterhin erhalten bzw. die Erreichbarkeit des Naherholungsbereiches sowie des Lebensmittelmarktes an der Nördlinger Straße erleichtern.

## Bewertung

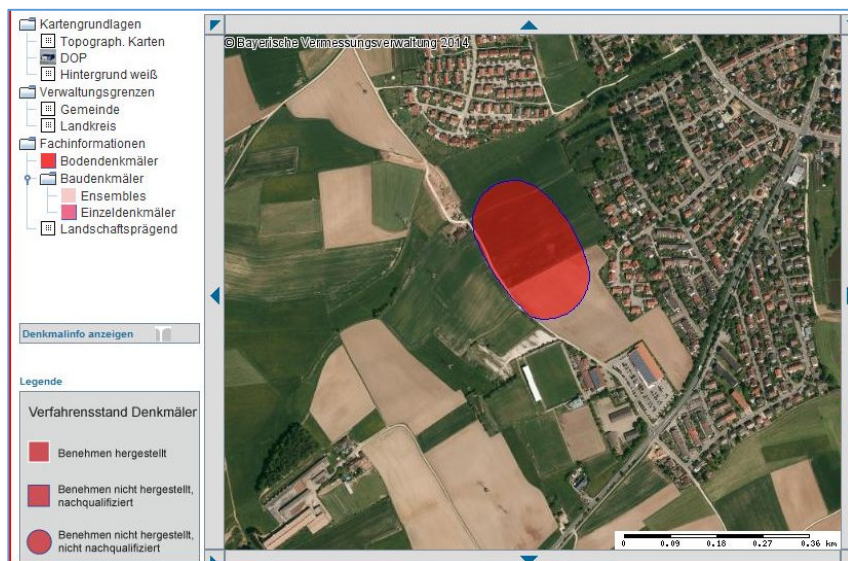
Nennenswerte Emissionen (Luft, Lärm) verursacht durch die Erweiterung des Sondergebietes werden nicht erwartet.

## 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.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist ein Bodendenkmal in der Bodendenkmalkarte eingetragen (roter Bereich). Im Flächennutzungsplan ist im Gebiet östlich des Uigenauer Weges ein schwimmendes Zeichen „Bodendenkmal“ eingetragen.



### 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.

Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### Bewertung

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

## Gesamtbetrachtung

Die Bewertung der Schutzgüter unter Berücksichtigung des bestehenden Sondergebietes-Lebensmittelmarkt nördlich der Nördlinger Straße 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 Überplanung der Teilfläche Fl.nr. 1134/1 zum Zwecke der Erweiterung des Sondergebietes wird vollständig ausgeglichen (s. Punkt 8.2 der Begründung).

## **5. Wechselwirkungen 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 bei der Beanspruchung der Fl.nr. 1134/1 für die geringe Erweiterung des bestehenden Sondergebietes wirkt sich gering auf das Landschaftsbild und damit geringfügig auf die Erholungsfunktion des Menschen aus. Durch die Festsetzungen der ökologischen Ausgleichsfläche entlang der nördlichen Grenze des o.g. Grundstücks 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 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 Sondergebietsnutzung werden klimarelevante Gase ausgestoßen. Auch wenn der Anteil hier in diesem Sondergebiet entstehenden Gase an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf den Ausstoß klimarelevanter Emissionen. Bei der Gebäudetechnik wird bereits schon jetzt die durch die Kühlung entstandene Wärme weiter genutzt. Diese Maßnahmen bleiben jedoch den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) vorbehalten.

Wichtiger Aspekt zur Nutzung der Sonnenenergie sind die bereits auf der offenen Großgarage installierte großflächige PV –Anlage.

Um die Aufheizung im Sondergebiet zu minimieren, wird die Flachdächer des Erweiterungsbaus begrünt.

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

### **Nullvariante**

Mit dem generellen Verzicht auf die Bebauung kann die Erweiterung des Sondergebietes verbunden mit der Modernisierung des Gebäudes entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens 2000 nicht umgesetzt werden,

Ein genereller Verzicht auf die Bebauung im Planungsbereich würde den Zielen der laufenden Bauleitplanung S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandelsgeschäft mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“ widersprechen.

## **8. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht.

Im Rahmen der nunmehr getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit die Anforderungen der Planung zu erfüllen und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzeptes 2019 der Stadt Schwabach die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig sicherzustellen.

## **9. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild - ökologische Ausgleichmaßnahmen**

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Sondergebietes kann der in die Jahre gekommene Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße modernisiert und geringfügig erweitert werden. Durch die Heranziehung des direkt von Norden angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1134/1 entsteht ein Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die ökologische Bewertung des Bestandes und der geplanten Entwicklung auf dem o. g. Grundstück 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-95-00, 1. Änderung wurde die Höhe des ökologischen Ausgleichs ermittelt.

Das sich daraus ergebende Defizit wird durch die festzusetzenden ökologischen Maßnahmen im Sondergebiet selbst wie auch auf der nachgewiesenen Ausgleichsfläche Fl.nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein vollständig ausgeglichen.

Die Bilanzierung wurde entsprechend der Wertigkeit der Flächen nach Werteliste nach Biotop- 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. Die detaillierte Berechnung des ökologischen Ausgleichs ist in der Begründung unter Punkt 8.2 aufgelistet.

## **10. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

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

Im Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung werden für den vorgenommenen ökologischen Eingriff ökologische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (s. Punkt 8.2 der Begründung).

Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden in o.g. Bebauungsplänen Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A) durchgeführt.

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 Vogelschutzzeit zwischen März und September erfolgen sollen, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Außerdem muss kurz vor der Maßnahme durch einen Vogelexperten geprüft werden, ob auf der Fläche oder in den Gehölzen Vögel brüten. Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.
- A1:** Als ökologischer Ausgleich für den vorzunehmenden ökologischen Eingriff wird eine Hecke bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen, entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze angepflanzt. Diese Maßnahme erfolgt zeitgleich mit der Bebauung.
- A2:** Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Versiegelung mittels Ausführung befestigter Flächen in versickerungsfähiger Weise (z.B. werden Stellplätze, Garagenzufahrten mit Hilfe von Rasenfugenpflaster nur teilversiegelt) und Begrünung der Flachdächer.

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 weitgehend.

## **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 Planung einer Zufahrtsstraße zum Wohngebiet und der geringen Erweiterung des bestehenden Sondergebietes ergeben sich unmittelbare Umweltauswirkungen durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen und des Raumes für Pflanzen und Tiere sowie Bodenversiegelung.

Durch Minimierung des Eingriffs und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen im laufenden Bebauungsplanverfahren wird der ökologische Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

## **12. 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 Erweiterung des Sondergebietes um die Teilfläche Fl.Nr. 1134/1 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. Ausführender ist die Stadt Schwabach.

### **13. 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 des Bebauungsplanverfahrens.

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des Umweltschutzes sowie den gesetzlichen Vorgaben wird im Umweltbericht die Planung beschrieben, es wird ein Überblick über den Zustand der Umwelt-Schutzgüter im Entwicklungsbereich gegeben, sowie die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Durch die Planung sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden bzw. benachbarten Siedlungsgebiete zu erwarten. Dadurch wird sich die klimatische Situation im Bereich des Lebensmittelmarktes nicht verschlechtern.

Mit der o.g. Planung 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> - anthropogen überprägte Böden, mittlere bis hoher Ertrags- und Filterfunktion.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> - intensive Sondergebietsnutzung- Lebensmittelmarkt - landwirtschaftliche Nutzung - stoffliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.</p> <p><u>Bewertung:</u> - weitgehend intakte Bodenfunktion.</p>	<p>Versiegelung, Verlust der Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und als Wasserfilter.</p> <p>Ausgleich durch grünordnerischen Maßnahmen und Anlage der ökologischen Ausgleichsflächen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird Rechnung getragen.</p>
<b>Wasser</b>	<p><u>Bestand:</u> - geringe Versickerungsleistung und Kontaminationsrisiko des Grundwassers.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> - stoffliche Vorbelastungen sind nicht bekannt, jedoch durch die intensive Sondergebietsnutzung und landwirtschaftliche Nutzung bereits erheblich vorbelastet.</p> <p><u>Bewertung:</u> - mittlere Grundwasserneubildungsrate.</p>	<p>Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung.</p> <p>Milderung durch Anlegung der ökologischen Ausgleichsfläche mit Möglichkeit dort das Niederschlagswasser direkt vor Ort zu versickern.</p>
<b>Klima/ Luft</b>	<p><u>Bestand:</u> - Gebiet mit Kaltluftlaufbahn, jedoch mit Luftausstauschhindernissen (Grenze des bestehenden Sondergebietes und direkter Nähe zur Wohnsiedlung „Laubenhaid“) als Barriere.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> - Sondergebiet mit großflächiger Versiegelung (Aufheizungseffekt).</p> <p><u>Bewertung:</u> - Geringe bis mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion.</p>	<p>Geringe zusätzliche Belastungen können nach der Erweiterung des Sondergebietes entstehen. Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Bebauungsplan u.a. durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.</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, wenig erlebnisreiches Umfeld des fast vollständig überbauten Sondergebietes.</p> <p><u>Bewertung:</u> - geringe Bedeutung</p>	<p>Da das Gebiet fast komplett überplant ist, sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Darüber hinaus bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) schützen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Aufgrund der wohnbaulich angrenzend genutzten Grundstücke wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen gutachterlich untersucht.</p>
<b>Biotope, Pflanzen, Tiere</b>	<p><u>Bestand:</u> - Keine Biotope und Landschaftsbestandteile innerhalb der Planung - Das Planungsgebiet fast vollständig überplant, kleine Ackerbrache auf Fl.nr. 1134/1.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> - Sondergebiet mit Lebensmittelmarkt und großräumigen Stellplatzanlage. - Landwirtschaftliche Nutzung.</p> <p><u>Bewertung:</u> - Kein Eingriff in die geschützten Strukturen.</p>	<p>Es sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt. Der erforderliche Kompensationsbedarf wurde ermittelt und wird entsprechend naturschutzfachlich ausgeglichen.</p>
<b>Landschaftsbild</b>	<p><u>Bestand:</u> - Sondergebiet mit Grünzug entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze /Ackerfläche</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> - Sondergebiet mit Lebensmittelmarkt und großräumigen Stellplatzanlage. Landwirtschaftliche Nutzung.</p> <p><u>Bewertung:</u> - Geringes Naturerholungspotential</p>	<p>Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die Lage der Erweiterungsfläche (direkt angrenzend an vorhandenen Sondergebiet) keine Flächen im Außenbereich oder auch Biotopverbundflächen überplant werden.</p> <p>Durch die Festlegung der Bezugshöhen und Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass die geplante Gebäudeerweiterung an das vorhandene Gebäude des Sondergebietes angepasst wird.</p> <p>Ökologische Aufwertung durch Anlegung einer ökologischen Ausgleichsfläche entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p><u>Bestand:</u> - nicht vorhanden</p>	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den ent-</p>

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltwirkungen, Ausgleichsmaßnahmen Beeinträchtigungen
		sprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

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

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.**

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.

Umweltbericht zum Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2022

Ausfertigung des Bebauungsplans S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Schwabach, ausgefertigt am 08.08.2022

– S t a d t –

Gez. Ricus Kerckhoff  
Stadtbaurat

