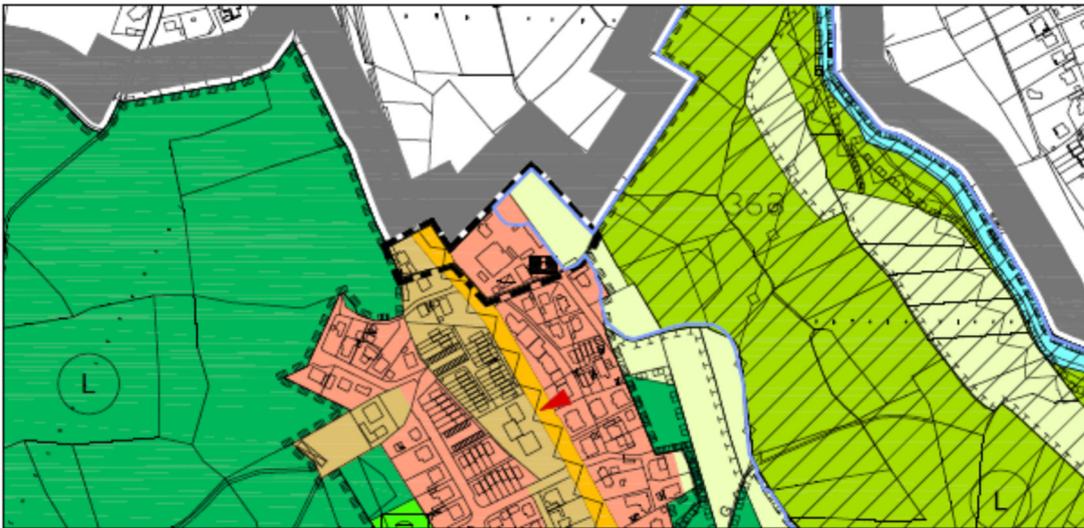




BEGRÜNDUNG - ENTWURF

6. Teiländerung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

für die Bereiche der Änderung der Gemeindegebietsgrenze am
Ortseingang Wolkersdorf und am Katzwanger Bahnhof



Stadt Schwabach
Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Bearbeitung: Amt für Stadtplanung und Bauordnung

TEIL A – Städtebaulicher Teil

- 1. Verfahrensablauf und Grundlagen**
 - 1.1. Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Planungsziel**
 - 3.1. Bevölkerungsentwicklung**
 - 3.2. Wohnbauflächenentwicklung**
 - 3.3. Prüfung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale in Wolkersdorf**
- 4. Rahmenbedingungen der Planung**
 - 4.1. Übergeordnete Planungen**
 - 4.2. Plangebiet**
- 5. Nachrichtliche Übernahmen**
 - 5.1 Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B2**
 - 5.2 Überschwemmungsgebiet**
- 6. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit**
 - 6.1 Ökologischer Ausgleich**
- 7. 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
 - 7.1. Räumlicher Geltungsbereich**
 - 7.2. Vorgesehene Nutzungsdarstellungen**

TEIL B - Umweltbericht

I Einleitung

1. Rechtsgrundlagen des Umweltberichts und der Umweltprüfung
2. Beschreibung der Planung
 - 2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung bzw. Planänderung
 - 2.1.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - 2.2.2 Darstellung der in einzelnen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - 2.2 Bewertung
 - 2.2.1 Vorgehensweise bei der Umweltprüfung
 - 2.2.2 Vorgehensweise bei der Eingriffsbewertung

II BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN GEM. § 2 Abs.4, Satz 1 BauGB

3. Allgemeine Erläuterungen
 - 3.1 Ziele des Umweltberichts
4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes – Begründung Teil A – Städtebaulicher Teil

- 4.1 Darstellung des aktuellen Bestands
- 2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter
 - 4.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
 - 4.2.2 Schutzgut Boden und Fläche
 - 4.2.3 Schutzgut Wasser
 - 4.2.4 Schutzgut Klima und Luft
 - 4.2.5 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
 - 4.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit
 - 4.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter
 - 4.2.8 Szenario bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4.2.9 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs.6, Nr.7b BauGB)
 - 4.2.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs.6, Nr. 7e BauGB)
 - 4.2.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gem. § 1 Abs.6, Nr. 7f BauGB)
 - 4.2.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbes. Des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (gem. §1 Abs.6, Nr.7g des BauGB)
 - 4.2.13 Luftqualität in besonderen Gebieten (gem. § 1 Abs.6, Nr.7h BauGB)
 - 4.2.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (gem. §1 Abs.6, Nr.7i BauGB)
 - 4.2.15 Auswirkungen der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen (gem. §1 Abs.6, Nr.7j BauGB)
- 4.3 Zusammenfassende Prognose bei Durchführung der Planung
- 4.4 Kumulative Vorhaben
- 4.5 Planungsalternativen
- 4.6 Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Nichtdurchführung der Maßnahme
- 4.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.7.1 Konfliktvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - 4.7.2 Berechnung der Kompensationsmaßnahmen
 - 4.7.3 Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung

III ZUSÄTZLICHE ANGABEN

- 5. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Schwierigkeiten und Defizite bei der Zusammenstellung der Angaben
- 6. Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)
- 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlagen

- Anlage 1: FFH-Verträglichkeitsabschätzung für das FFH-Gebiet DE 6632-371 „Rednitztal in Nürnberg“, GOEP LA Büro für Umwelt und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Peter Reißmann, März 2021
- Anlage 2: Gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation, Bebauungsplan W-30-21 „Unterer Grund“, Ingenieurbüro Trummer, 10.11.2021
- Anlage 3: saP zum Bebauungsplan W-30-21, GOEP LA Büro für Umwelt und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Peter Reißmann, Fortschreibung August 2021

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

Das Planverfahren wird durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 29.10.2021 zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Der Stadtrat hat in seiner o.g. Sitzung beschlossen, den Flächennutzungsplan für die beiden Bereiche des Gebietsänderungsverfahrens der beiden Städte Schwabach und Nürnberg anzupassen.

1.1 Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Grundlage des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung sowie die Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

2. Planungsanlass

Die Städte Nürnberg und Schwabach führten ein Gebietsänderungsverfahren durch. Die Stadt Schwabach hat Flächen am Ortseingang Wolkersdorf erhalten und im Gegenzug Flächen im Bereich des Katzwanger Bahnhofs an die Stadt Nürnberg abgegeben. Die Änderungsverordnung ist am 01. Januar 2020 in Kraft getreten.

Dieser Sachverhalt soll seinen Niederschlag im Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach finden. Dabei wird die zu Schwabach hinzugekommene Fläche am Ortseingang Wolkersdorf in den Schwabacher Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Gegenzug wird der Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach um die Ausgliederungsfläche im Bereich am Bahnhof Katzwang reduziert.

Mit Stadtratsbeschluss vom 30.04.2021 wird für einen Teil des Eingliederungsgebietes ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung W-30-21 „Unterer Grund“ aufgestellt. Hier hat sich eine Möglichkeit ergeben, dass auf einer früher bereits baulich genutzten Fläche Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und eine Kindertagesstätte realisiert werden können.

3. Planungsziel

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist, für das aus der Gemeindegebietsänderung hervorgegangene Eingliederungsgebiet auf einer ehemals von einer Fabrik genutzten Fläche eine Wohnbaufläche mit Kindertagesstätte auszuweisen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände einer Schreinerei mit Wohnhaus. Die Gebäude wurden vor einiger Zeit abgebrochen. Die Fläche ist somit bereits baulich vorgeprägt.

Aus stadtplanerischer Sicht ist eine Bebauung am Ortsrand von Wolkersdorf sinnvoll und vertretbar. Die Grünstreifen zwischen Schwabach und Nürnberg bleibt deutlich erkennbar erhalten. Ein Bezug zur vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bundesstraße B2 ist erkennbar. Somit kann ein einheitlicher abgerundeter Ortseingang geschaffen werden. Die Wohnbaufläche stellt die Fortsetzung der südlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung dar.

Die vorhandene Straße Unterer Grund kann zur Erschließung genutzt werden.

In Wolkersdorf wird dringend eine Kindertagesstätte benötigt. Das Amt für Jugend und Familie der Stadt Schwabach kann hier einen Bedarf anerkennen. Die Suche nach einem geeigneten Standort in Wolkersdorf war bisher erfolglos.

Die als Wohnbaufläche hinzukommende Fläche beträgt ca. 6.000 m².

Da die Stadt Schwabach durch die Umgemeindung ca. 8.200 m² Wohnbaufläche im Bereich des Katzwanger Bahnhofs abgegeben hat, wird die Wohnflächenausweisung von ca. 6.000 m² (im Gebietsänderungsverfahren ca. 7.890 m²) am Ortsrand von Wolkersdorf als wichtiges Planungsziel angesehen.

Somit ergibt sich in der Bilanz eine nahezu gleichbleibende Summe der Wohnbauflächen für die Stadt Schwabach, in der Größenordnung wie sie im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind.

In der Stadt Schwabach gibt es nach wie vor eine sehr starke Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend der oberzentralen Funktion der Stadt Schwabach und der Versorgung der Einwohner mit notwendigem Wohnraum sollen zu aktivierende Potentiale entwickelt werden. Insgesamt wird in Schwabach das Planungsziel verfolgt, ausreichend Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen.

3.1 Bevölkerungsprognose

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde die Wohnbauflächenausweisung auf eine Bevölkerungszielzahl von +/- 42.000 EinwohnerInnen (nur Hauptwohnsitze) ausgerichtet. Die EinwohnerInnenzahl betrug zum Stichtag 31.12.2009 (nur Hauptwohnsitze) 38.751 EinwohnerInnen. Die EinwohnerInnenzielzahl entsprach dann einem Zuwachs von etwa 3.000 EW bei den Hauptwohnsitzen.

Der Zielhorizont liegt beim wirksamen Flächennutzungsplan bei 2020/ 2025.

Zum 31.12.2019 waren in der Stadt Schwabach 41.712 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Dies entspricht einem Anstieg von mehr als sechs Prozent seit dem Jahr 2011. Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich um rund 250 Personen pro Jahr gewachsen. Dieser Zuwachs ist ausschließlich auf einen Wanderungsüberschuss zurückzuführen.

Entsprechend der aktuellen Prognoseberechnung wird die Einwohnerzahl Schwabachs bis zum Jahr 2027 auf rund 43.650 Personen weiter steigen. Dieser Zuwachs beruht vor allem auf der Ausweitung des Wohnraumangebots. (Quelle: Bevölkerungsprognose 2020 der Stadt Schwabach)

Es kann von einer weiterhin positiven Einwohnerentwicklung ausgegangen werden.

3.2 Wohnbauflächenentwicklung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan für den Zielhorizont 2020/ 2025 ausgewiesenen Wohnbauflächen basieren auf der EinwohnerInnenzielzahl von +/- 42.000 EinwohnerInnen.

Vor dem Hintergrund der oben aufgezeigten anhaltenden positiven Einwohnerentwicklung sind die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen weiterhin notwendig.

Auch aufgrund der von der Landes- und Regionalplanung der Stadt Schwabach zugewiesenen Bedeutung als gemeinsame Metropole mit Nürnberg, Fürth und Erlangen sind ausreichend Wohnbauflächen vorzusehen.

3.3 Prüfung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale in Wolkersdorf

Es wurden insgesamt 8 potentielle Bauflächen in Wolkersdorf auf eine mögliche Nutzung für Wohnbebauung mit Kindertagesstätte untersucht.

1. Bebauungsplan W-11-80, 1.Änderung „Wolkersdorfer Spinne“

Dieser Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit 1999. Entlang der Ostseite der Haimendorfstraße sind Flächen von ca. 3.000 m² vorhanden, für die Baurecht besteht und die noch nicht bebaut wurden.

Die Flächen gehören privaten Eigentümern und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan hatte u.a. zum Ziel, die verkehrliche Situation neu zu ordnen. Zur Herstellung des Astes der Haimendorfstraße mussten Flächen von den Privateigentümern abgetreten werden. Dabei hat sich gezeigt, dass die Eigentümer dieser Flächen und weiterer potentieller Bauflächen kein Interesse haben. Durch die neu geschaffene Straße besteht das Recht, beide Seiten zu bebauen. Dies wird von den Eigentümern nicht wahrgenommen. Diese Flächen setzen sich teilweise auch auf der südöstlich angrenzenden Fläche (südlich Volckamerstraße) fort.

2. Fläche südlich der Volckamerstraße

Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es handelt sich um ca. 2,5 ha. Die Fläche ist nicht im Besitz der Stadt Schwabach.

Es handelt sich um 4 Grundstücke mit jeweils mehreren Eigentümern.

Die Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Es wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Stadt Schwabach würde einen Bebauungsplan aufstellen, wenn alle Eigentümer an einer Entwicklung der Flächen Interesse haben. Im Jahr 2021 erfolgte ein Gespräch mit einem interessierten Eigentümer eines Flurstücks. Es muss jedoch erst noch das Einverständnis mit den anderen Eigentümern hergestellt werden, da ein Bebauungsplan nur für alle Grundstücke in ihrer Gesamtheit aufgestellt wird.

Dementsprechend wird nicht von einer zeitnahen Schaffung von Baurecht ausgegangen.

3. Bebauungsplan W-29-12 „Südlicher Pfaffensteig“

Dieser Bebauungsplan ist noch in der Aufstellung begriffen. Es wird ein bereits bebautes Wohngebiet von ca. 12 ha überplant. Dabei ergeben sich 11 noch unbebaute Parzellen.

Die Grundstückseigentümer wollen die Flächen nicht veräußern oder die Grundstücke sind zu sehr hohen Preisen auf dem Markt (750 €/ m²). Grundsätzlich handelt es sich aber um Einzelbaulücken, die für größere Vorhaben nicht geeignet sind.

4. Bebauungsplan W-15-85 „Bergleite“

Es handelt sich um einen seit 1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Flächen sind als Mischgebiet festgesetzt. Große Teile der Flächen sind noch nicht bebaut.

Die Flächen werden gegenwärtig aktiv landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich beträgt die Größe der unbebauten Fläche ca. 6.000 m². In diesem Bereich befindet sich ein Rinderstall. Für die Rinderstallbewirtschaftung wird die Grünfläche noch benötigt. Eine Wohnbebauung ist auch aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zum Rinderstall nicht möglich. Erst bei Aufgabe des Rinderstalls ist eine weitere Bebauung möglich.

Eine weitere größere Fläche von ca. 1.500 m² an der Bergleite kann ebenfalls aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen (Hühnerstall) kurzfristig nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

5. W-14-82, 2.Änderung „Nördlich Dietersdorfer Straße“

Der Bebauungsplan ist seit 2015 rechtskräftig. Ein Teil des Baugebietes wurde zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, ein anderer Teil ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Bebauung wird zum größten Teil gegenwärtig umgesetzt. Ein großer Teil des Bebauungsplanes ist bereits realisiert, weitere Baulücken werden nach und nach bebaut. Somit ist hier das vorhandene Potential einer Nutzung zugeführt.

6. Fl.-Nr. 726 an der Wolkersdorfer Hauptstraße

Es handelt sich um ein ca. 4.000 m² großes unbebautes Grundstück direkt an der Wolkersdorfer Hauptstraße. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplan- Gebietes W-23-85, der seit 1985 rechtskräftig ist. Die Flächen sind im Besitz privater Eigentümer.

Es liegen bereits mehrere städtebauliche Entwürfe für dieses Grundstück vor. Die Fläche sollte auch erneut im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung W-23-85, 1.Änderung „Wolkersdorfer Mitte“ im Jahr 2011 mit überplant werden, da in Wolkersdorf ein dringender Bedarf an einer Kindertagesstätte, Räumlichkeiten für die Feuerwehr, Parkplätzen usw. besteht. Es wurde mehrfach an den Grundstückseigentümer herangetreten, der aber kein Interesse an einer baulichen Nutzung oder Verwertung hat.

7. Bebauungsplan W-17-71 „Nürnberger Leithe“

Innerhalb dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich ein Grundstück (Fl.-Nr. 340) von ca. 1.000 m², das noch nicht vollständig bebaut ist.

Der Bebauungsplan sieht hier den Ringschluss der beiden Straßen (Woelckernstraße und Nürnberger Leithe) vor. Entsprechend besteht Baurecht für eine weitere Bebauung. Der Eigentümer hat kein Interesse. Die Stadt bemüht sich, die Erschließung zu bauen. Zum Enteignungsverfahren ist es noch nicht gekommen.

8. Ergänzungssatzung ES-01-06 „südlich Rotenbergstraße“

Die Ergänzungssatzung ist seit 2007 rechtsverbindlich. Es handelt sich um zwei große Baugrundstücke von insgesamt ca. 1.800 m².

Es besteht kein Interesse der Eigentümer an einer Bebauung.

Die Flächen mit Baurecht unterliegen in Schwabach keinem Bauzwang.

Zudem wird in Schwabach ein Baulückenkataster geführt, wobei viele Eigentümer in Wolkersdorf aktiv angeschrieben wurden. Die Auswertung erfolgte 2020. Die Ergebnisse der Auswertung haben gezeigt, dass nur ein geringer Anteil an Eigentümern an einer Entwicklung ihrer Grundstückspotentiale Interesse zeigt und viele diese als Sicherheit oder für Bauabsichten von Familienangehörigen in ferner Zukunft behalten. Die meisten Eigentümer wollen das Grundstück in näherer Zukunft nicht bebauen und schon gar nicht verkaufen. Auf der Homepage der Stadt Schwabach können im Baulückenkataster Angebote veröffentlicht werden. Die Abfragen werden flächendeckend weitergeführt, sie können jedoch den bestehenden Baulandmangel nicht lösen. Es gibt momentan keine Angebote. Die Flächen werden weiterhin überwacht.

Es ist auch bekannt, dass private Investoren ebenfalls erfolglos Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen haben.

Es werden insgesamt weniger unbebaute Grundstücke verkauft. Dementsprechend sind die Baulandpreise gestiegen.

Auch im Zuge der gezielten Suche nach einer Fläche für eine Kindertagesstätte in Wolkersdorf hat sich bisher keine geeignete Fläche gefunden. Das Amt für Jugend und Familie hat gemeinsam mit dem Liegenschaftsamt lange nach einer geeigneten Baufläche gesucht. Dabei wurde auch eine Fläche der katholischen Kirche erfolglos angefragt.

Bei dieser Prüfung der Innenentwicklungspotentiale wurde abschließend festgestellt, dass mit keiner der untersuchten Flächen das angestrebte Ziel kurzfristig realisiert werden kann. Insgesamt gibt es im Ortsteil Wolkersdorf momentan auch keine weiteren Entwicklungspotentiale in dem Sinne, dass weitere Bebauungspläne in absehbarer Zeit aufgestellt werden.

Aufgrund einer fehlenden Alternativfläche wird das durch Eingemeindung nach Schwabach hinzugekommene Grundstück entwickelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Ortseingangs vorangebracht werden, kostengünstiger Wohnungsbau entwickelt werden und eine Kindertagesstätte errichtet werden.

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in Schwabach sind durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) sowie den Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg (RP 7) vorgegeben.

Die kreisfreie Stadt Schwabach liegt im Zentrum der Metropolregion Nürnberg und ist im Landesentwicklungsprogramm als Metropole eingestuft.

Im RP 7 ist Schwabach als Teil der Metropole Nürnberg ausgewiesen.

Der Verdichtungsraum soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.

Der Regionalplan der Region 7 fordert für den o.g. Teil der Metropole Nürnberg, dass zur Vermeidung der Bevölkerungsabwanderung auf eine quantitative Verbesserung des Wohnflächenangebotes durch bedarfsorientierte Neuplanung von Wohnbaugebieten hingewirkt werden soll.

4.2 Plangebiet

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet (Eingliederungsgebiet) befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wolkersdorf und somit am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Schwabach. Die geplante Wohnbaufläche grenzt unmittelbar an ein südlich gelegenes bestehendes Wohngebiet und wird durch die vorhandene Straße Unterer Grund erschlossen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße B2. Die gegenüberliegenden Flächen an der B2 sind durch Siedlungsbestand geprägt.

Nach Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft, größtenteils landwirtschaftliche Nutzflächen.

In die Flächennutzungsplanänderung eingeschlossen ist das komplette Eingliederungsgebiet des Gebietsänderungsverfahrens. Dabei handelt es sich um die Übernahme bestehender Nutzungen, wie die Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B2, einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und ein mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück westlich der B2.

Planungsrechtliche Situation

Durch die Eingliederung der o.g. Flächen in die Stadt Schwabach sind diese Flächen noch nicht im Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach enthalten. Somit ist es auch nicht möglich, einen Bebauungsplan aufzustellen, da dieser aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden muss.

Es wird beabsichtigt, auf der Eingliederungsfläche Ortsrand Wolkersdorf ein Wohngebiet zu entwickeln.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist es notwendig, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach in diesem Bereich entsprechend zu ändern.

Derzeitige Nutzung

Der Eingliederungsbereich am Ortsrand von Wolkersdorf setzt sich aus bereits baulich genutzten Bestandsflächen und einer ungenutzten Brachfläche zusammen.

Fl.-Nr. 382/4	mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Fl.-Nr. 382/5 und Teilfläche der Fl.-Nr. 338/2 (ehemals Fl.-Nr. 382/3)	Bundesstraße und Gehweg
Fl.-Nr. 391/30	landwirtschaftliche Nutzfläche
Fl.-Nr. 391/28 391/29	Anliegerweg ehemals gewerblich genutzte Brachfläche bestehend aus ehemals versiegelten Flächen und überwiegend im Randbereich befindlichen Vegetationsflächen mit Baumbestand

Erschließung

Das Schmutzwasser kann ins öffentliche Kanalnetz Unterer Grund bzw. Wolkersdorfer Hauptstraße eingeleitet werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Ortsstraße Unterer Grund, die unmittelbar in die Bundesstraße B2 mündet, möglich.

Das Gebiet ist mit der Buslinie 61 an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle „Wolkersdorf Nord“ befindet sich auf der Wolkersdorfer Hauptstraße mit einer Entfernung von 270 Meter (westliche Straßenseite) bzw. 342 Meter (östliche Straßenseite).

Soziale Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants, Kirche, Jugendtreff, Apotheke u.a. sind im Ortsteil Wolkersdorf vorhanden. Ebenfalls in Wolkersdorf befindet sich die Zwieselal-Grundschule.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Anbauverbotszone entlang der B2

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bundesstraße B 2 Wolkersdorfer Hauptstraße.

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Anlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind, an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens W-30-21 wurde eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt - eine Anbauverbotszone von 10 Metern ist einzuhalten.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 FStrG).

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B 2 sind nicht zulässig.

Somit ist die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz von der Straße „Unterer Grund“ vorgesehen.

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der bestehenden Zufahrten und Einmündungen in die B 2 ist gemäß RASt mit der Seitenlänge $1 = 70$ m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.

Das Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer des straßenbegleitenden Radweges an der Einmündung der bestehenden Zufahrten und Einmündungen in die B 2 ist mit der Seitenlänge $IR = 30,0$ m in der Radwegachse und einem 3,0 m-Abstand von der Achse des Radweges bzw. 5,0 m Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.

Diese Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

5.2 Überschwemmungsgebiet

Kleine Teile der geplanten Wohnbaufläche des Eingliederungsgebiets am Ortseingang Wolkersdorf (ca. 570 qm) im nordöstlichen Bereich liegen innerhalb des gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz gesicherten Überschwemmungsgebietes der Rednitz. Die geplanten Gebäude selbst liegen mit Ausnahme eines ca. 130 qm umfassenden Gebäudeteils fast vollständig außerhalb des betroffenen Bereiches; zum überwiegenden Teil befinden sich dort grundstücksbezogene Freiflächen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans W-30-21 „Unterer Grund“ wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation des Ingenieurbüros Trummer vom 10.11.2021 erarbeitet, die der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt ist.

Gem. § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete auch im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,

6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes – Begründung Teil A – Städtebaulicher Teil

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehen dem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Für die im § 78 Abs. 2 WHG genannten Kriterien als Voraussetzung für einen Ausnahmetatbestand ergibt sich folgender Sachverhalt:

- Zu 1: Es besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen in Schwabach. Weitere Ausführungen dazu siehe Punkte 3.1 bis 3.3 dieser Begründung.
- Zu 2: Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an. Das Kriterium ist erfüllt.
- Zu 3: Aufgrund der geringen betroffenen Fläche und der geringen Höhe des Wasserstandes selbst bei HQ_{extrem} (ca. 1-2 m) ist eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit nach derzeitigem Kenntnisstand im betroffenen Bereich nicht zu erwarten. Erhebliche Sachschäden können durch eine geeignete bauliche Umsetzung verhindert werden.
- Wird die durch die Bebauung entstehende Böschung entlang des betroffenen Bereiches (an der östlichen Seite) ausreichend vor Hochwasser gesichert (z.B. durch Wasserbausteine), ist eine Gefährdung des Baugebietes nicht zu erwarten.
- Zu 4: Durch das geplante Bauvorhaben ergibt sich lediglich eine sehr geringfügige Verkleinerung des Fließquerschnitts in Abstromrichtung. Da sich der Einschnitt zusätzlich im Randbereich der Querschnittfläche befindet, an denen die Fließgeschwindigkeiten ohnehin geringer sind, ist aus unserer Sicht eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Höhe des Wasserstandes nicht zu erwarten.
- Zu 5: Der verloren gegangene Rückhalteraum (bei HQ_{100} schätzungsweise 150 – 200 m³) muss vollumfänglich ausgeglichen werden. Ein Ausgleich kann auf verschiedene Arten erfolgen.

Möglich wäre es, den verloren gegangenen Retentionsraum im Überflutungsbereich der Rednitz in der näheren Umgebung des Bebauungsgebietes z.B. durch eine entsprechende Geländeanpassung auszugleichen. Da hierfür jedoch keine Flächen zur Verfügung stehen, ist eine Schaffung von Rückhalteraum innerhalb des Bebauungsgebietes erforderlich.

Eine mögliche technische und wirtschaftliche Lösung ist die Nutzung des Raumes unterhalb der Tiefgarage. Im östlichen Teil der Tiefgarage könnte mithilfe von Rigolenboxen unterhalb der Bodenplatte (hier wäre eine wasserdichte Bauweise erforderlich) ausreichend Rückhalteraum geschaffen werden. Bei einer Höhe der Rigolen vom 1m wäre hier unter Berücksichtigung des auszugleichenden Retentionsraumes lediglich eine Fläche von ca. 200 m² notwendig. Durch einen Zulaufschacht auf der östlichen Seite der TG mit Pumpwerk könnten die Rigolen im Hochwasserfall befüllt und anschließend entleert werden. Zu beachten ist, dass der Zulauf unterhalb des Wasserstandes eines HQ_{100} eingebaut werden muss, um eine automatische Befüllung zu ermöglichen. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass

6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes – Begründung Teil A – Städtebaulicher Teil

die Tiefenlamelle nicht im Grundwasserschwankungsbereich liegen darf. Sollte dies der Fall sein, ist eine wasserdichte Bauweise der Rigolen nötig.

Präzise Aussagen über die bauliche Umsetzung der Rückhaltung können erst bei fortgeschrittenem Planungsstand getroffen werden.

- Zu 6: Bestehender Hochwasserschutz wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt, da eine maßgebliche Änderung des Abflussverhaltens nicht zu erwarten ist.
- Zu 7: Auch Ober- und Unterlieger sind in Bezug auf den vorherigen Punkt voraussichtlich nicht durch die Maßnahme betroffen.
- Zu 8: Zur Gewährleistung der Sicherheit von Anwohnern und zur Vermeidung von Schäden an Gebäuden ist die Hochwasservorsorge zu beachten. Durch eine wasserdichte Bauweise der Tiefgarage kann eine Überflutung sämtlicher Gebäude bei HQ_{100} bzw. HQ_{extrem} verhindert werden. Eine durch Wasserbausteine gesicherte Böschung entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist hierfür ausreichend.
- Zu 9: Zur Vermeidung von baulichen Schäden durch Hochwasser sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Verschiedene Möglichkeiten wurden oben erläutert.

Fazit

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum und einer Kindertagesstätte in Wolkersdorf wird auch eine Überbauung des Bereichs des Überschwemmungsgebietes vorgesehen. Auf der Grundlage der in der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Trummer aufgezeigten Maßnahmen, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden, wird eine Überbauung als vertretbar angesehen.

Da hier eine sehr kleine Fläche betroffen ist und der mögliche Ausgleich des verlorengegangenen Retentionsraumes durch entsprechende Maßnahmen nachgewiesen wurde, sind keine negativen Auswirkungen sowohl auf die Hochwasserrückhaltung als auch auf Leben/ Gesundheit/ Sachschäden zu erwarten. Es werden alle Voraussetzungen des § 78 Abs.2 WHG kumulativ erfüllt. Die Maßnahmen sind mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Voraussetzungen für abweichende Ausnahmen vom Überschwemmungsgebiet liegen somit vor.

Risikogebiet

Weiterhin liegt eine Teilfläche zwar außerhalb des festgesetzten o.g. Überschwemmungsgebietes, aber innerhalb des Risikogebietes für ein extremes Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}). Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

Wie oben bereits ausgeführt wurde, kann durch eine wasserdichte Bauweise der Tiefgarage eine Überflutung sämtlicher Gebäude bei HQ_{100} bzw. HQ_{Extrem} verhindert werden. Die geplante, durch Steine gesicherte, Böschung entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist hierfür ausreichend. Somit ist auch eine Gefährdung von Leib und Leben nicht zu befürchten, zumal umfangreiche Fluchtmöglichkeiten bestehen.

Weitere Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes

Für Gebiete, die nach §30 Abs. 1 und 2 oder §34 BauGB zu beurteilen wären; sind nach §78 Abs. 3 WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Anders als im Außenbereich besteht in diesen Gebieten kein Verbot der Bauleitplanung und es ist hierfür auch keine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zu erteilen. Gleichwohl muss anschließend die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten i. S. d. §78 Abs. 5 WHG wasserrechtlich genehmigt werden.

6. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Mit dem Einleitungsbeschluss für die 6. Teiländerung des FNP wird das Erfordernis ausgelöst, sich mit den Belangen der Natur im Sinne von § 1a BauGB speziell auseinanderzusetzen.

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und ist ein Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage 4). Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Beteiligung wird weitere Erkenntnis über die Umweltbelange im Planungsgebiet ergeben.

Nach der Auswertung der Planungsgrundlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen (Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die Planung zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes W-30-21 „Unterer Grund“ wurden ein Umweltbericht, eine FFH – Verträglichkeitsuntersuchung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet.

Wesentliche Inhalte werden hier in verkürzter Form zusammenfassend wiedergegeben.

Artenschutz

Die saP kommt zu dem Ergebnis, wenn die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen eingehalten werden und die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Sommerquartierszeiten von Fledermäusen erfolgt, sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Natura 2000

Das Eingliederungsgebiet grenzt an der nordöstlichen Grenze direkt an die Grenze des FFH-Gebietes DE 6632-371 „Rednitztal in Nürnberg“. Aufgrund der durchgeführten FFH- Verträglichkeitsabschätzung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen, so dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich ist.

Landschaftsschutzgebiete

An den Geltungsbereich des Eingliederungsgebietes grenzen folgende Schutzgebietsausweisungen an:

Im Nordosten das LSG 00536.04 „Rednitztal-Mitte“

Westlich der Wolkersdorfer Hauptstraße verläuft mit Abstand die Grenze des LSG 00517.01 „Oberes Schwabachtal mit Nadlersbach und Mittelbach“ parallel zum Straßenverlauf.

Überschwemmungsgebiete

Der nordöstliche Teil des Eingliederungsgebietes liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rednitz (Verordnung der Stadt Nürnberg zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes im Stadtgebiet Nürnberg (Flusskilometer 6,4 – 23,0)), gleichbedeutend mit der Grenze HQ 100.

Die nach §§ 78, 78a WHG geltenden Schutzvorschriften für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind zu berücksichtigen.

Weitere Teilflächen sind als Hochwassergefährdungsflächen HQ extrem ausgewiesen. Die für Risikogebiete geltenden Vorschriften des § 78b WHG sind zu beachten.

Regionaler Grünzug (RG1)

Das Eingliederungsgebiet grenzt an den regionalen Grünzug (RG1), in dem Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig sind, wenn keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt werden.

Auszug aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Entwicklung bei Berücksichtigung der nach §§ 78, 78a WHG geltenden Schutzvorschriften für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und für die Lage weiterer Teilflächen innerhalb von Hochwassergefährdungsflächen und der Beachtung und Realisierung der Konfliktvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft des Eingliederungsbereichs und seiner unmittelbaren Umgebung verursacht.

Eingriffe und Veränderungen in Natur und Landschaft, wie

- Verlust vorh. Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Beeinträchtigung des Ortsbildes wegen Inanspruchnahme von Teilen des Baumbestandes

können im Plangebiet ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Hinweise zur verbindlichen Bauleitplanung: Aufgrund der Lage am Ortseingang, im Übergangsbereich zur offenen Landschaft ist auf eine qualitätsvolle Gestaltung der Ortseingangssituation zu achten. Der Baumbestand auf dem Eingliederungsgrundstück ist möglichst zu erhalten.

6.1 Ökologischer Ausgleich

Ein ökologischer Ausgleich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da sich die geplanten Wohnbauflächen der Stadt Schwabach insgesamt nicht erhöhen. Es erfolgt kein Eingriff in den vorliegenden Landschaftsplan. Somit ist die Fläche im Rahmen der vorangegangenen Betrachtungen bereits ausgeglichen.

7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan

7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich betrifft folgende Flächen am Ortsrand von Wolkersdorf: Fl.-Nr. 382/4, Fl.-Nr. 382/5 und Teilfläche der Fl.-Nr. 338/2 (ursprünglich Fl.-Nr. 382/3), Fl.-Nr. 391/30, Fl.-Nr. 391/28, 391/29.

Die Abgrenzung ist dem Planblatt zu entnehmen.

6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes – Begründung Teil A – Städtebaulicher Teil

Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 11.300 m². Diese Fläche entspricht der gesamten Eingliederungsfläche entsprechend des Gebietsänderungsverfahrens.

Die Ausgliederungsfläche im Bereich des Katzwanger Bahnhofs beträgt insgesamt ca. 8.300 m².

7.2 Vorgesehene Nutzungsdarstellung

Da die Eingliederungsflächen bisher zu Nürnberg gehörten, sind sie im Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach nicht dargestellt. Somit erweitert sich der Umgriff des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

Das bereits bebaute Grundstück Fl.-Nr. 382/4 westlich der Bundesstraße B2 wird als Fortsetzung der dort bereits bestehenden Mischbaufläche ebenfalls als Mischbaufläche dargestellt.

Auf den Fl.-Nrn. 382/5 und Teilfläche 338/2 verläuft die Bundesstraße B2. Entsprechend werden sie als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Fl.-Nrn. 391/28 und 391/29 werden als Wohnbaufläche in Fortsetzung der dort bereits befindlichen Wohnbaufläche ausgewiesen. Der notwendige Standort für eine Kindertagesstätte wird im FNP als Symbol aufgenommen.

Die östlich gelegene Fl.-Nr. 391/30 ist und bleibt landwirtschaftliche Nutzfläche und wird entsprechend dargestellt.

Für die Ausgliederungsfläche im Bereich des Katzwanger Bahnhof, die jetzt zur Stadt Nürnberg gehört, werden aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ca. 8.300 m² Wohnbaufläche ausgegliedert. Der Umgriff ändert sich entsprechend.

Schwabach, den 05.01.2022

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41



6. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Teil B

Umweltbericht

STADT SCHWABACH

Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Bearbeitung: Amt für Stadtplanung und Bauordnung

INHALTSVERZEICHNIS

I Einleitung

1. Rechtsgrundlagen des Umweltberichts und der Umweltprüfung
2. Beschreibung der Planung
 - 2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung bzw. Planänderung
 - 2.1.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - 2.2.2 Darstellung der in einzelnen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - 2.2 Bewertung
 - 2.2.1 Vorgehensweise bei der Umweltprüfung
 - 2.2.2 Vorgehensweise bei der Eingriffsbewertung

II BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN GEM. § 2 Abs.4, Satz 1 BauGB

3. Allgemeine Erläuterungen
 - 3.1 Ziele des Umweltberichts
4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 4.1 Darstellung des aktuellen Bestands
 - 2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter
 - 4.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
 - 4.2.2 Schutzgut Boden und Fläche
 - 4.2.3 Schutzgut Wasser
 - 4.2.4 Schutzgut Klima und Luft
 - 4.2.5 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
 - 4.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit
 - 4.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter
 - 4.2.8 Szenario bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4.2.9 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs.6, Nr.7b BauGB)
 - 4.2.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs.6, Nr. 7e BauGB)
 - 4.2.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gem. § 1 Abs.6, Nr. 7f BauGB)

- 4.2.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbes. Des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (gem. §1 Abs.6, Nr.7g des BauGB)
- 4.2.13 Luftqualität in besonderen Gebieten (gem. § 1 Abs.6, Nr.7h BauGB)
- 4.2.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (gem. §1 Abs.6, Nr.7i BauGB)
- 4.2.15 Auswirkungen der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen (gem. §1 Abs.6, Nr.7j BauGB)
- 4.3 Zusammenfassende Prognose bei Durchführung der Planung
- 4.4 Kumulative Vorhaben
- 4.5 Planungsalternativen
- 4.6 Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Nichtdurchführung der Maßnahme
- 4.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.7.1 Konfliktvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - 4.7.2 Berechnung der Kompensationsmaßnahmen
 - 4.7.3 Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung

III ZUSÄTZLICHE ANGABEN

- 5. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Schwierigkeiten und Defizite bei der Zusammenstellung der Angaben
- 6. Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)
- 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde erstellt unter Zuhilfenahme des Umweltberichts zum Bebauungsplan W-30-21 „Unterer Grund“ von GOEP LA, Büro für Umwelt und Freiraumplanung, Januar 2022

I EINLEITUNG

1 Rechtsgrundlagen des Umweltberichts und der Umweltprüfung

Für Bauleitplanverfahren ist im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in deren Rahmen ein Umweltbericht (§ 2a BauGB auf Grundlage der Anlage 1 zu § 2 Abs.4, § 2a und § 4c BauGB) erstellt wird. Wesentliche inhaltliche Anforderungen sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu entnehmen.

Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden (erheblichen) Umweltwirkungen des Vorhabens darzustellen und zu bewerten. Der Umweltbericht ist dabei ein gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und ist bei der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

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 vorhandene Daten ausgewertet und interpretiert.

2 Beschreibung der Planung

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist, für das aus der Gemeindegebietsänderung hervorgegangene Eingliederungsgebiet auf einer ehemals von einer Fabrik genutzten Fläche eine Wohnbaufläche mit Kindertagesstätte auszuweisen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände einer Schreinerei mit Wohnhaus. Die Gebäude wurden vor einiger Zeit abgebrochen. Die Fläche ist somit bereits baulich vorgeprägt.

Aus stadtplanerischer Sicht ist eine Bebauung am Ortsrand von Wolkersdorf sinnvoll und vertretbar. Die Grünzäsur zwischen Schwabach und Nürnberg bleibt deutlich erkennbar erhalten. Ein Bezug zur vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bundesstraße B2 ist erkennbar. Somit kann ein einheitlicher abgerundeter Ortseingang geschaffen werden. Die Wohnbaufläche stellt die Fortsetzung der südlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung dar.

Die vorhandene Straße Unterer Grund kann zur Erschließung genutzt werden.

In Wolkersdorf wird dringend eine Kindertagesstätte benötigt. Das Amt für Jugend und Familie der Stadt Schwabach kann hier einen Bedarf anerkennen. Die Suche nach einem geeigneten Standort in Wolkersdorf war bisher erfolglos.

Die als Wohnbaufläche hinzukommende Fläche beträgt ca. 6.000 m². Da die Stadt Schwabach durch die Umgemeindung ca. 8.200 m² Wohnbaufläche im Bereich des Katzwanger Bahnhofs abgegeben hat, wird die Wohnflächenausweisung von ca. 6.000 m² (im Gebietsänderungsverfahren ca. 7.890 m²) am Ortsrand von Wolkersdorf als wichtiges Planungsziel angesehen. Somit ergibt sich in der Bilanz eine nahezu gleichbleibende Summe der Wohnbauflächen für die Stadt Schwabach, in der Größenordnung wie sie im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind.

In der Stadt Schwabach gibt es nach wie vor eine sehr starke Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend der oberzentralen Funktion der Stadt Schwabach und der Versorgung der Einwohner mit notwendigem Wohnraum sollen zu aktivierende Potentiale entwickelt werden. Insgesamt wird in Schwabach das Planungsziel verfolgt, ausreichend Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen.

Das bereits bebaute Grundstück Fl.-Nr. 382/4 westlich der Bundesstraße B2 wird als Fortsetzung der dort bereits bestehenden Mischbaufläche ebenfalls als Mischbaufläche dargestellt.

Auf den Fl.-Nrn. 382/5 und Teilfläche 338/2 verläuft die Bundesstraße B2. Entsprechend werden sie als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Diese Bestandsflächen sind nicht Gegenstand der Untersuchungen im Umweltbericht.

Umgriff des Untersuchungsbereichs des Umweltberichts



2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung bzw. Planänderung

Die allgemeinen Grundsätze und Ziele, die für die Belange des Umweltschutzes innerhalb der zuständigen Gesetze und der zu berücksichtigenden Fachplanungen formuliert und vorgegeben sind, werden in der Folge dargestellt und soweit erforderlich im Detail beschrieben.

2.1.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut Boden und Fläche

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.

Baugesetzbuch (BauGB)

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Schutzgut Wasser

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Landeswassergesetz (BayWG)

Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Gemäß § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern.

Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern.

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 und 45 BNatSchG geregelt.

Die Bayerische Biodiversitätsstrategie, beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1.04.2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Bayrisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

Über § 1 Abs. 2 BNatSchG hinaus verpflichtet sich der Freistaat Bayern, zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Artenvielfalt in Flora und Fauna darauf hinzuwirken, deren Lebensräume zu erhalten und zu verbessern, um einen weiteren Verlust von Biodiversität zu verhindern.

Schutzgut Landschaft

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft und der Natur als Lebensgrundlage des Menschen auch für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Baugesetzbuch (BauGB)

Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (Landschaftspflege) im Rahmen der Bauleitplanung.

Schutzgut Klima

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturschutzhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas.

Schutzgut Luft

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltimmissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen mit erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen usw.

TA Luft

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

Schutzgut Mensch

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Schutz der Schutzgüter: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Emissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

TA Lärm 1998

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Als Grundlage für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig und dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

Sachgut Kulturelles Erbe (vorm.: Kultur- und Sachgüter)

Baugesetzbuch (BauGB)

Berücksichtigung die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bewahrung historisch gewachsener Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen

Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht.

UVPG

Schutzgüter im Sinne dieses Gesetzes sind [...] 4.kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Landes- und Regionalplanung

Die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in Schwabach sind durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) sowie den Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg (RP 7) vorgegeben.

Die kreisfreie Stadt Schwabach liegt im Zentrum der Metropolregion Nürnberg und ist im Landesentwicklungsprogramm der Bayerischen Staatsregierung als mögliches Oberzentrum eingestuft.

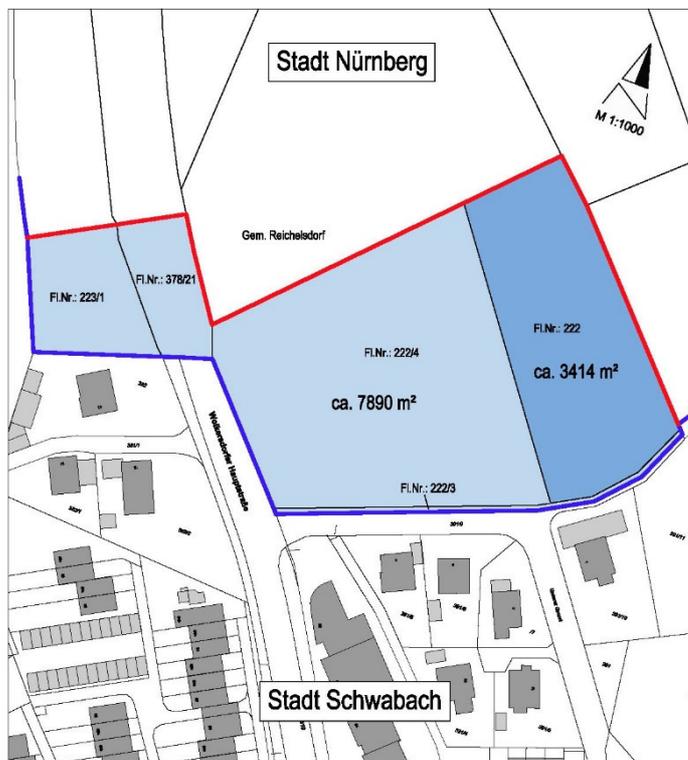
Aus den Stellungnahmen der Fachämter zur Umgemeindung sind folgende Feststellungen für das Verfahren von Bedeutung:

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche bildet unter städtebaulichen Gesichtspunkten den Siedlungsrand von Schwabach und den Ortseingang von Wolkersdorf.

Die Entwässerung der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen gewerblichen Grundstück, Flur-Nr. 222/4 (jetzt 391/29), ist durch bestehende Abwasseranlagen der Stadt Schwabach gesichert.

Die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Ortseingangs auf dem Flurstück Flur-Nr. 222/4 (jetzt 391/29), soll nach Zugehörigkeit zur Stadt Schwabach ggf. durch Aufstellung eines Bebauungsplans vorangebracht werden.

Umgriff der Umgemeindung im Bereich Wolkersdorf



Quelle: Stadt Nürnberg, Stadt Schwabach
Hinweis: die Flurstücksnummern sind nicht mehr aktuell.

Schutzgebietsausweisungen

Natura 2000:

Das Grundstück grenzt an der nordöstlichen Grenze direkt an die Grenze des FFH- Gebietes DE 6632-371 „Rednitztal in Nürnberg“ (siehe auch Abbildung 6 Schutzgebiete). In einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) ist geprüft worden, ob durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele des Schutzgebietes beeinträchtigt werden können.

Aufgrund der durchgeführten FFH-VA sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen, so dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich ist.

Naturschutzgebiete:

Im Plangebiet und seiner weiteren Umgebung gibt es keine diesbezüglichen Schutzausweisungen.

Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Plangebiet und seiner weiteren Umgebung gibt es keine diesbezüglichen Schutzausweisungen.

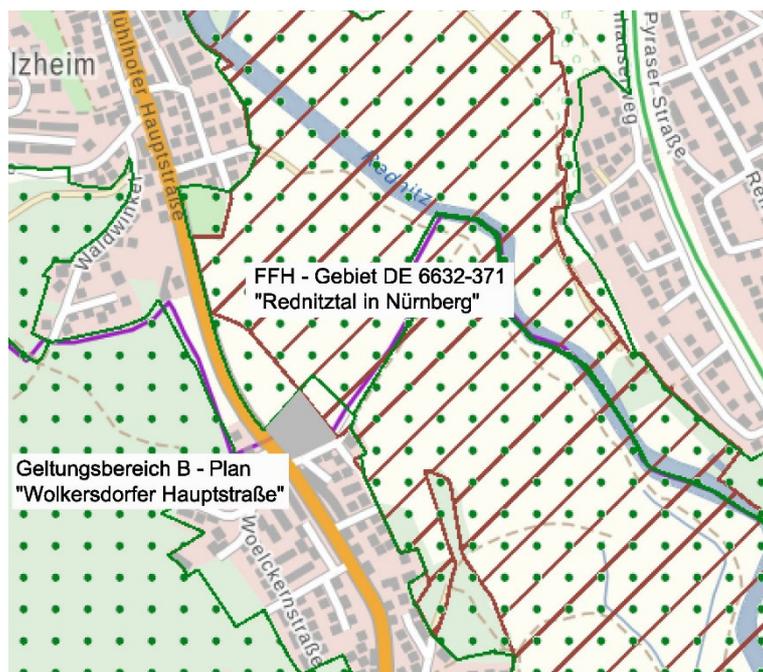
Landschaftsschutzgebiete:

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen folgende Schutzgebietsausweisungen an.

Im Nordosten das LSG 00536.04 „Rednitzertal-Mitte“.

Westlich der Wolkersdorfer Hauptstraße verläuft mit Abstand die Grenze des LSG 00517.01 „Oberes Schwabental mit Nadlersbach und Mittelbach“ parallel zum Straßenverlauf.

Schutzgebiete



Quelle: Umweltatlas Bayern

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Biotopkataster:

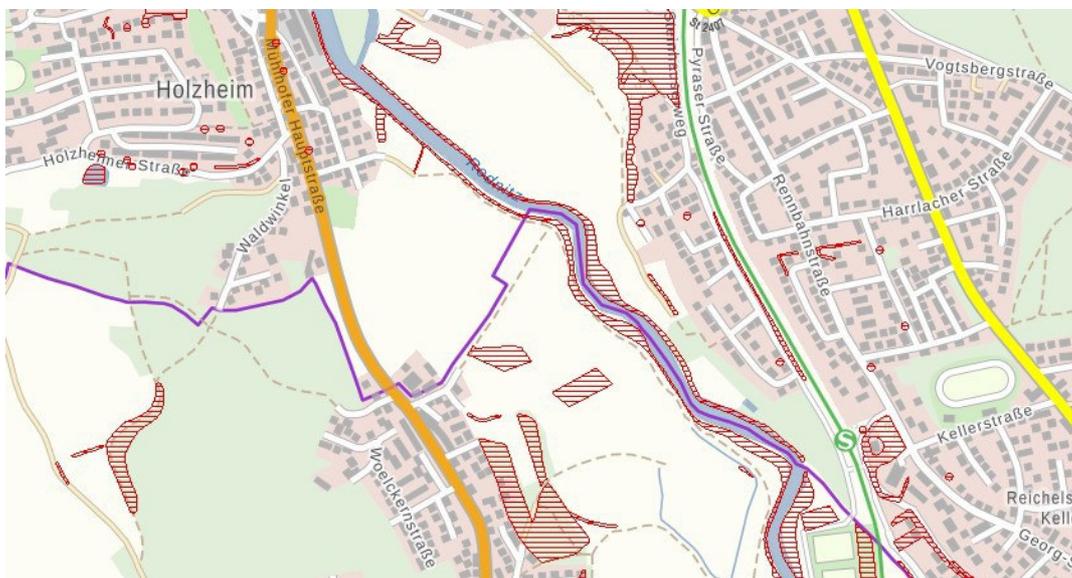
Im ABSP sind im weiteren Umfeld lokale, regionale und die Aue der Rednitz als überregional bedeutsame Lebensräume ausgewiesen.

Die Abgrenzungen entsprechen weitgehend den Darstellungen der im Umweltatlas Bayern dokumentierten geschützten Biotope, die in der Abbildung 7 rot schraffiert dargestellt sind.

Dabei handelt es sich um Flachlandmähwiesen (östlich des B Plan Verfahrens), Auenwälder entlang der Rednitz (ebenfalls östlich) und Naturnahe Hecken und Feldgehölze (südlich).

Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit den bedeutsamen Lebensräumen und geschützten Biotopen besteht nicht.

Schutzwürdige Biotope



Quelle: Umweltatlas Bayern

Baumschutzverordnung:

Aus den Stellungnahmen der Fachämter zur Gebietsänderung geht hervor, dass durch Inkrafttreten einer Rechtsverordnung zur Änderung der Gemeindegebiete für das Flurstück Flur-Nr. 291/29 das Ortsrecht der Stadt Schwabach gilt.

Die Baumschutzverordnung ist anzuwenden, die Baumschutzkarte ist anzupassen
Bei Aufstellung eines B Planes können entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Wasserschutzgebiete:

Für den Geltungsbereich gibt es keine Wasserschutzgebietsausweisung.

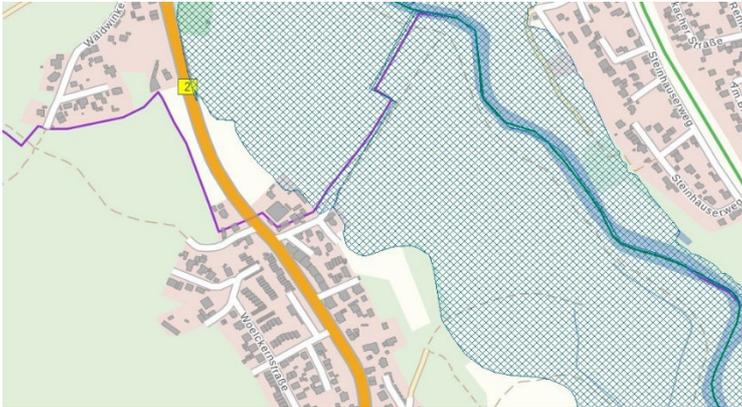
Überschwemmungsgebiete:

Der nordöstliche Teil des Vorhabengebietes liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rednitz (Verordnung der Stadt Nürnberg zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes im Stadtgebiet Nürnberg (Flusskilometer 6,4 – 23,0)), gleichbedeutend mit der Grenze HQ 100.

Die nach §§ 78, 78a WHG geltenden Schutzvorschriften für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind zu berücksichtigen.

Weitere Teilflächen sind als Hochwassergefährdungsflächen HQextrem ausgewiesen. Die für Risikogebiete geltenden Vorschriften des § 78b WHG sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiete



Quelle: Umweltatlas Bayern

Denkmalschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Vorhabengebiet keine Kultur- und Sachgüter. Bei Bodeneingriffen könnten Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich anzuzeigen.

Regionaler Grünzug (RG 1)

Das Plangebiet grenzt an den Regionalen Grünzug (RG 1), in dem Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig sind, wenn keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt werden.

2.2 Bewertung

2.2.1 Vorgehensweise bei der Umweltprüfung

In einem ersten Schritt erfolgt verbal-argumentativ die Beschreibung und Bewertung der derzeitigen Umweltsituation bzw. der einzelnen Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen untereinander.

Im zweiten Schritt erfolgt verbal-argumentativ die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung der Planung.

Für ggf. ermittelte nachteilige Umweltauswirkungen werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich vorgeschlagen.

Zusätzlich werden – falls erforderlich - anderweitige Planungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die dann noch verbleibenden Umweltauswirkungen werden dargestellt.

Im Rahmen der Erläuterungen zum Monitoring werden zusätzlich die Möglichkeiten der Umweltbeobachtung aufgezeigt.

2.2.2 Vorgehensweise bei der Eingriffsbewertung

Grundlage für die Eingriffsbewertung ist die nachfolgende Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter. Dazu werden die möglichen Auswirkungen der Bebauungsaufstellung ermittelt und in ihrer Erheblichkeit gewichtet.

Bei Absehbarkeit einer Verschlechterung der Umweltsituation, werden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert und der verbleibende Kompensationsbedarf abgeleitet. Dazu wird beschrieben, in welcher Form die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt und ob sich daraus Konsequenzen für das geplante Vorhaben ergeben.

Zusätzlich erfolgt ein Abgleich mit der „Schwabacher Werteliste“, die inhaltlich mit der „Nürnberger Werteliste“ identisch ist, zur Bewertung der Eingriffe nach den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass erst nach dem Jahr 2014 vorhandener Gebäudebestand zur Vorbereitung der Städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks zurückgebaut worden ist.

In dem Fall findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die bis dahin versiegelten Dach- und Wegeflächen auf Basis des § 1a (3) Satz 5 BauGB wie folgt Anwendung: *„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“*.

II BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN GEM. § 2 ABS. 4, SATZ 1 BauGB

3 Allgemeine Erläuterungen

3.1 Ziele des Umweltberichtes

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat der Umweltbericht die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu beschreiben und zu bewerten.

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken.

Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c u. d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter und auch die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b, e-i BauGB und nach § 1a Abs. 2 u. 3 BauGB zu untersuchen.

Dazu ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung vorgenommen worden, deren Ergebnis in den Umweltberichtes eingeflossen ist.

Im Umweltbericht sind die allgemeinen Grundsätze und Ziele zu berücksichtigen, die innerhalb der Gesetze und Fachplanungen für die Belange des Umweltschutzes formuliert worden sind. Diese werden bei der Betrachtung der jeweiligen Umweltbelange erläutert.

Eine Betrachtung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt, wenn sich diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand abschätzen lässt.

4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungeneinschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

4.1 Darstellung des aktuellen Bestandes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Wolkersdorf, einem Ortsteil der Stadt Schwabach und grenzt an die freie Landschaft an.

Das Plangebiet beinhaltet auch die im Westen und Süden angrenzenden Straßen. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Gelände wird aktuell von der Wolkersdorfer Hauptstraße aus erschlossen, die als Bundesstraße B 2 die Städte Schwabach und Nürnberg verbindet.

Es handelt sich hier um das Betriebsgelände mit Wohnhaus einer ehemaligen Schreinerei.

Die Betriebs- und Wohngebäude wurden einschl. der Keller beseitigt.

Die damit verbundenen Abbruchbereiche sind als ca. 2-4 m tiefe Abgrabungen mit unterschiedlichen Böschungsneigungen mit Rohboden oder feinteiligen Materialresten im Gelände verblieben. Teile des Abbruchmaterials (Schutt, größere Betonbrocken) wurden randlich in Aufschüttungen auf dem Gelände verteilt.

Mittlerweile ist begonnen worden, die im Gelände verbliebenen Materialreste abzufahren. Dieser Vorgang war zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Der Baumbestand wurde durch Bauzäune gesichert.

Die ehemals versiegelten Flächen werden im Süden, Osten und Norden von Gehölzgruppen begleitet.

Die benachbarten Flächen des momentan noch unbebauten Eingliederungsbereichs der 6. Teiländerung des FNP lassen sich wie folgt charakterisieren:

Im Westen:

- Die an die Wolkersdorfer Hauptstraße (B 2) angrenzende Wohnbebauung mit Gartenflächen.

Im Norden

- Landwirtschaftsflächen mit einem Entwässerungsgraben entlang der B 2.

Im Osten

- Landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Süden

- Die an die Straße „Unterer Grund“ angrenzende Wohnbebauung mit Gartenflächen.

4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Hier stehen der Schutz wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer Artenvielfalt sowie der Schutz der Lebensstätten und Lebensräume im Fokus der Abwägung hinsichtlich folgender Wirkfaktoren:

- Habitatverkleinerung und Verinselung durch Flächenverlust
- Funktionsbeeinträchtigung durch Zerschneidung, Barrierewirkung, Unterbrechung von Wechselbeziehungen
- Veränderung der Standortbedingungen
- Beunruhigung durch Lärm, Erschütterungen, visuelle Störreize.
-

Geschützte Lebensstätten und Lebensräume

Im Rahmen der Untersuchung ist festgestellt worden, dass weder FFH Schutzgebiete noch Vogelschutzgebiete betroffen sind.

Das Gleiche gilt für Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete und schutzwürdige Biotope (Biotopkataster) resp. gemäß Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope.

Schutzgut Pflanzen

Reale Vegetation / Nutzungs- und Nutzungs- und Biotoptypen

Die reale Vegetation umfasst das Inventar an Pflanzengesellschaften, das durch die menschliche Nutzung bedingt und beeinflusst wird.

Das Plangebiet wurde im Dezember 2020 hinsichtlich seiner Biotop- und Nutzungsstrukturen erfasst und mit der Bestandsaufnahme vom 5.9.2014 (Büro Thiele) abgeglichen und ergänzt / resp. korrigiert.

Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Planungsgebiet nicht kartiert.

Folgende Nutzungs- und Biotoptypen mit Relevanz für das Schutzgut Pflanzen wurden unter Einbeziehung von Umgebungsflächen des potenziellen Einwirkungsbereiches einschl. des Pflanzeninventars kartiert und in Nutzungs- und Biotoptypenlisten und im Bestandsplan zur Eingriffs-, Ausgleichsbewertung (Plan Nr. GOEP2003-B-01(03)) dargestellt.

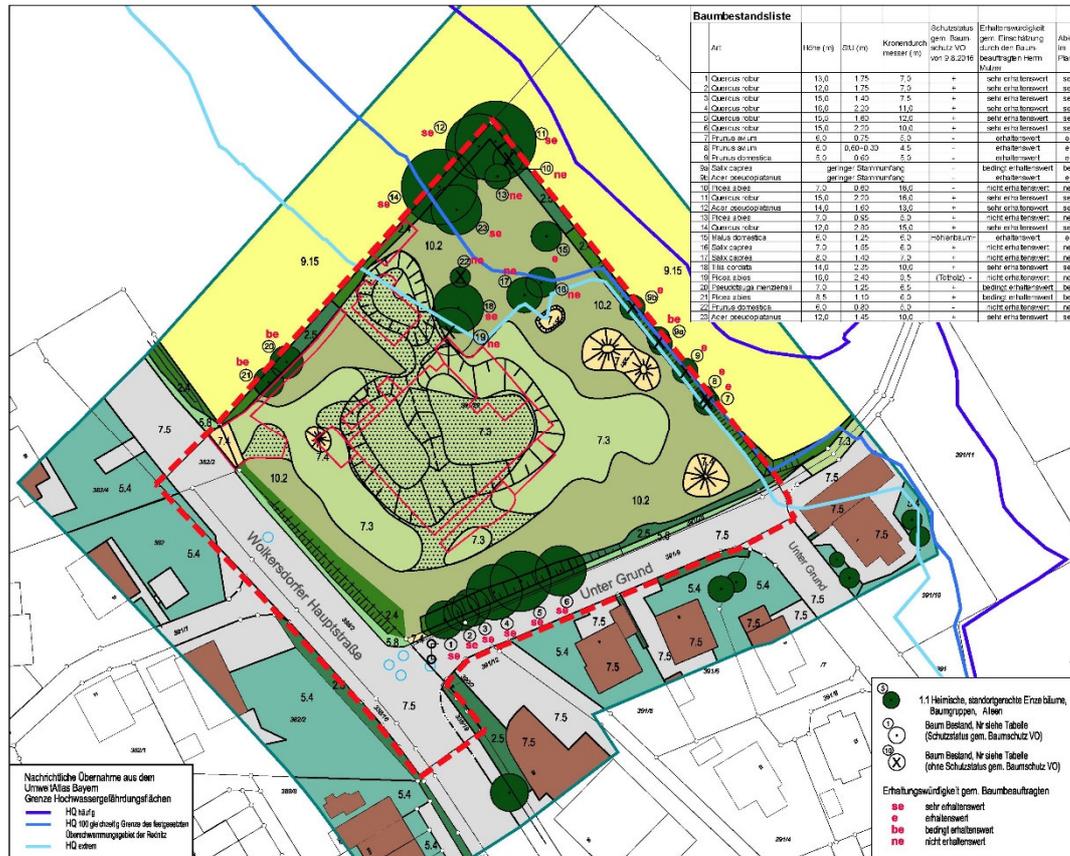
Tabelle 1 Nutzungs- und Biotoptypenliste Bestand Geltungsbereich

Code	Nutzungs- und Biotoptypen	Wertstufe
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6
2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/ Gebüschpflanzungen	0,4
5.4	Hausgärten, Kleingartenanlagen	0,4
5.8	Intensiv gepflegte Straßenränder	0,2
7.3	wie vor, jedoch tlw. im Bereich des Gebäudeabbruchs	0,2
7.4	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies-, Sandflächen, hier: Bodenaushub, Bauschutt	0,1
7.5	Versiegelte Flächen, hier: Straßen	0,0
10.2	ausdauernde Ruderalfluren	0,5

Tabelle 2 Nutzungs- und Biotoptypenliste Bestand Umgebungsflächen

Code	Nutzungs- und Biotoptypen	Wertstufe
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6
2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/ Gebüschpflanzungen	0,4
5.4	Hausgärten, Kleingartenanlagen	0,4
5.8	Intensiv gepflegte Straßenränder	0,2
6.4	Gräben, zumindest an den Böschungen verkrautet	0,5
7.3	Unbefestigte Wege, Plätze und Parkflächen, Schotterrasen	0,2
7.5	Versiegelte Flächen, hier: Straßen, Gebäude	0,0
9.15	Acker	0,3

Bestandsplan mit Nutzungs- und Biotoptypen



Quelle: Eigene Erhebungen

Beschreibung der Nutzungs- und Biotoptypen im Geltungsbereich mit Artenlisten (siehe auch Tabelle 1)

1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

Die Bäume wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme mit der Bestandsaufnahme vom 5.9.2014 (Büro Thiele) abgeglichen und ergänzt / resp. korrigiert.

Der Baumbestand des Planungsgrundstücks erstreckt sich als Baumreihe oder Baumgruppe vornehmlich in den Randbereichen (Südwesten, Nordosten) und der ehemaligen Gartenfläche (Nordosten) und (siehe auch Standorte im Bestandsplan) ist in nachfolgender Liste zusammengefasst.

Der kartierte Bereich liegt aktuell außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzkarte der Stadt Schwabach und unterliegt noch nicht der Baumschutzverordnung.

Eine Anpassung ist jedoch im Rahmen der Bauleitplanung (FNP Änderung, B Plan Aufstellung) zu erwarten.

Daher erfolgt eine in-Wert-Setzung der Bäume nach der Baumschutz-VO vom 09.08.2016 und der Baumverluste entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

Die Kartierergebnisse wurden ergänzt um die Einschätzung der Erhaltenswürdigkeit der Bäume durch den Baumbbeauftragten der Stadt Schwabach vom 23.6.2021.

Tabelle 3 Baumliste

	Art	Höhe (m)	StU (m)	Kronendurchmesser(m)	Schutzstatus gem. Baumschutz VO von 9.8.2016	Erhaltenswürdigkeit gem. Einschätzung durch den Baumbbeauftragten Herrn Mulzer
1	Quercus robur	13,0	1,75	7,0	+	sehr erhaltenswert
2	Quercus robur	12,0	1,75	7,0	+	sehr erhaltenswert
3	Quercus robur	15,0	1,40	7,5	+	sehr erhaltenswert
4	Quercus robur	16,0	2,20	11,0	+	sehr erhaltenswert
5	Quercus robur	15,5	1,60	12,0	+	sehr erhaltenswert
6	Quercus robur	15,0	2,20	10,0	+	sehr erhaltenswert
7	Prunus avium	6,0	0,75	5,0	-	erhaltenswert
8	Prunus avium	6,0	0,60+0,30	4,5	-	erhaltenswert
9	Prunus domestica	5,0	0,60	5,0	-	erhaltenswert
9a	Salix caprea	geringer Stammumfang			-	bedingt erhaltenswert
9b	Acer pseudoplatanus	geringer Stammumfang			-	erhaltenswert
10	Picea abies	7,0	0,60	16,0	-	nicht erhaltenswert
11	Quercus robur	15,0	2,20	16,0	+	sehr erhaltenswert
12	Acer pseudoplatanus	14,0	1,60	13,0	+	sehr erhaltenswert
13	Picea abies	7,0	0,95	5,0	-	nicht erhaltenswert
14	Quercus robur	12,0	2,80	15,0	+	sehr erhaltenswert
15	Malus domestica	6,0	1,25	6,0	(Höhlenbaum)	erhaltenswert
16	Salix caprea	7,0	1,55	6,0	-	nicht erhaltenswert
17	Salix caprea	8,0	1,40	7,0	-	nicht erhaltenswert
18	Tilia cordata	14,0	2,35	10,0	+	sehr erhaltenswert
19	Picea abies	16,0	2,40	9,5	(Totholz) -	nicht erhaltenswert
20	Pseudotsuga menziensii	7,0	1,25	6,5	+	bedingt erhaltenswert
21	Picea abies	8,5	1,10	6,0	+	bedingt erhaltenswert
22	Prunus domestica	6,0	0,	5,	-	nicht

6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes – Begründung Teil B – Umweltbericht

2			80	0		erhaltenswert
2	Acer pseudoplatanus	12,0	1,	10	+	sehr
3			45	,0		erhaltenswert

*Stammumfang in ca. 1 m Höhe

Die Bäume Nr. 1 – 6 bilden eine geschlossene Baumreihe mit Bedeutung für das Orts-/ Landschaftsbild.

Im Unterstand hat sich entlang des Zaunes eine lockere Gebüschhecke von ca. 1,5 – 2m Entwicklungshöhe ausgebildet (vgl. Biotoptyp 2.4).

Die Bäume 7 – 9, ergänzt um die Bäume 9a und 9b, sind Teil des Komplexes aus Gebüschhecke und Hochstaudensaum im Böschungsbereich der nordöstlichen Plangebietsgrenze (vgl. Biotoptyp 2.4).

Die Bäume 11, 12, 14 und in Ergänzung Nr. 23 bilden eine imposante Baumgruppe im Nordosten des Grundstücks, ebenfalls mit Bedeutung für das Orts-/ Landschaftsbild.

Die Bäume 13, 15-18 und 22 sind Teil einer ehemals als Garten genutzten Fläche.

Der Apfelbaum Nr. 15 weist zahlreiche Baumhöhlen auf, ist aber durch starken Pilzbefall (eventuell Schwefelporling) beeinträchtigt, welcher in gewisser Zeitspanne zum Absterben des Baumes führt.

Der imposante Baum Nr. 19 ist bereits vollständig kahl und abgestorben, außerdem beginnt sich die Borke vom Stamm zu lösen.

Die Bäume 20 und 21 sind Teil einer durch Nadel- und Ziergehölze dominierten Abpflanzung (vgl. Biotoptyp 2.5) an der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsch, Hecken, Säume

In den abschnittsweise durch Böschungen (max. ca. 1,8 m) geprägten Randbereichendes Geltungsbereiches erstrecken sich im Wechsel hochstaudenreiche oder gebüschreiche Abschnitte und Hecken.

Im Unterstand der Baumreihe (Nr. 1-6) setzt sich die lockere Gebüschhecke im Komplex mit Gras- und Hochstaudenfluren aus Feldahorn (*Acer campestre*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und jungen Stieleichen (*Quercus robur*) sowie Kiefern (*Pinus sylvestris*) zusammen.

Der im Osten als Übergangsbereich zur Ackerfläche gelegene Böschungsbereich wird im südlichen Teil durch nitrophile Hochstaudenfluren, eine junge Eiche (*Quercus robur*), Holundergebüsch (*Sambucus nigra*) und Brombeergestrüpp (*Rubus fruticosus* agg.) geprägt.

Daran schließt sich nach Norden eine rund 3 – 6 m hohe Strauchhecke an, die sich aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Bergahorn (*Acer Pseudoplatanus*) und Pflaumenbaum-Wildlingen (*Prunus domestica*) zusammensetzt und mit Brombeergebüsch (*Rubus fruticosus* agg.) verwoben ist.

Die Bäume Nr. 7 – 9, 9a und 9b sind in diesen Heckenbestand integriert.

Der Bestand im Nordwesten setzt sich überwiegend aus jungen Exemplaren des Bergahorns (*Acer pseudoplatanus*) bis zu einer Wuchshöhe von ca. 6 m sowie eingestreuten Ziersträuchern wie z.B. gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) zusammen.

Weiter im Westen neben der Geländezufahrt von der Wolkersdorfer Hauptstraße wird der Saum von einer ruderalen Gras- und Staudenflur eingenommen.

Parallel der Wolkersdorfer Hauptstraße haben sich auf Teilflächen entlang des Grenzzaunes junge Gebüsche aus Feldahorn (*Acer campestre*) sowie Brombeerbestände (*Rubus fruticosus* agg.) entwickelt. Ruderale Gras- und Hochstaudenfluren, z.B. mit Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gemeinem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), Wilder Möhre (*Daucus carota*) und Knautgras (*Dactylis glomerata*) binden diese Gebüsch-flächen ein.

2.5 Nichtheimische, standortfremde Hecken- / Gebüschpflanzungen

Einzelne Abschnitte der Geländeeingrünung wurden mit nicht standortheimischen Gehölzen bepflanzt.

Entlang der Straße „Unter Grund“ setzt sich der Heckenbestand östlich der Baumreihe (vgl. Biotoptyp 1.1) zunächst aus einer jungen Robinie (*Robinia pseudoacacia*) sowie zahlreichem Austrieb aus Wurzelbrut zusammen, der nach Fällung einer älteren Robinie entstanden ist.

Weiter nach Osten schließt eine geschlossene Lebensbaumhecke (*Thuja spec.*) mit einer Entwicklungshöhe von ca. 3 – 4 m an. Ein gleichartiger Abschnitt ist im Nordosten des Geländes zu finden.

An der ehemaligen Zufahrt zum Wohnhaus im Nordwesten des Geländes erstreckt sich ein Gehölzstreifen aus Eiben (*Taxus div. Spec.*), Chinawacholder (*Juniperus chinensis*), Scheinzypresse (*Chamaecyparis spec.*) sowie Zierstraucharten (z.B. Flieder / *Syringa vulgaris*). Die Fichte (*Picea abies*) und Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Baum Nr. 20, 21 sind Teil dieses Bestandes.

5.4 Hausgärten

Ein Teil der Freiflächen zwischen der Bebauung wird als gestaltete Gartenfläche genutzt, wobei die Bepflanzung mit Hecken meist aus immergrünen, standortfremden Gehölzen besteht (Biotoptyp 2.5).

5.8 Intensiv gepflegte Straßenränder

Entlang der Grenze zum Geltungsbereich finden sich schmale Straßenränder, die intensiv gepflegt werden (regelmäßige Mahd) und durch gelegentliches Befahren bei Ausweichmanövern beeinflusst sind.

7.3 Unbefestigte Wege, Plätze und Parkflächen, Schotterrasen

Durch den Gebäudeabbruch und den Rückbau von Versiegelungsflächen sind Rohboden-, Sand- und Schotter/Schuttflächen entstanden, auf denen sich partiell in geringeren Deckungsgraden Vegetation angesiedelt hat.

Aus Gehölzanflug haben sich sporadisch einzelne Sämlinge und Junggehölze der Arten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Schmalblattweiden (*Salix spec.*), Sommerflieder (*Buddleia davidii*) und Silberpappel (*Populus alba*) entwickelt.

Unter den Krautartigen ist insbesondere das Gefleckte Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) zu nennen.

7.4 Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies, Sandflächen

Unter diesem Biotoptyp werden hier Flächen mit Bodenaushub, Bauschutt und die Geländezufahrt mit geschotterter Wegedecke zusammengefasst, die weitgehend vegetationslos sind. Im Rahmen der Abbrucharbeiten sind einige Materialreste (Bauschutt und größere Betonbrocken) in Aufschüttungen auf dem Gelände verblieben.

7.5 Versiegelte Flächen, hier: Straßen

An der Westgrenze ist die Wolkersdorfer Hauptstraße und an der Südgrenze die Straße „Unterer Grund“ Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10.2 Ausdauernde Ruderalfluren

Nach Aufgabe der Geländenutzung und Pflege, haben sich in den zuvor als Gartenflächen, unbefestigten Lagerflächen und sonstigen randlich gelegenen Vegetationsflächen ruderale Gras- und Hochstaudenflächen ausgebildet.

Im Rahmen der Begehung ließen sich folgende Arten trotz Schneedecke noch feststellen.

Rotschwingel	<i>Festuca rubra</i> agg.
Rotes Straußgras	<i>Agrostis tenuis</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatheron elatius</i>
Knautgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Geflecktes Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i> Kanadische
Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>

Die Ruderalfluren stehen im Kontakt mit den Hecken und Säumen entlang der Plangebietsgrenze.

Hinweis

Der noch 2014 vorhandener Gebäudebestand ist zur Vorbereitung der Städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks zurückgebaut worden.

Daher findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die bis dahin versiegelten Dach- und Wegeflächen auf Basis des § 1a (3) Satz 5 BauGB statt: *„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“* Anwendung.

Dies trifft nach Angaben des Büro Thiele Landschaftsarchitekten, Schwabach (Bestandsplan mit Eingriff-Bewertung vom 5.9.2014) auf 1.235 m² versiegelte Fläche zu. Diese sind bei der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung anteilmäßig bei den Nutzungs-/Biotop-typen 7.3, 7.4 und 10.2 in Abzug zu bringen (siehe Anlage).

Biotoptypenbeschreibung Umgebung (siehe auch Tabelle 2)

Südlich des Geltungsbereiches grenzt der Wolkersdorfer Siedlungsbereich an, der sich hier aus einzelstehenden Häusern, Doppelhäusern und einem geschlossenen Wohnblock an der Wolkersdorfer Hauptstraße und den dazugehörigen befestigten Erschließungsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, Terrassen) zusammensetzt (Biotoptyp 7.5).

Ein Teil der Freiflächen zwischen der Bebauung wird als gestaltete Gartenfläche (Biotoptyp 5.4) genutzt, wobei die Bepflanzung mit Hecken meist aus immergrünen, standortfremden Gehölzen besteht (Biotoptyp 2.5).

Die Straße „Unterer Grund“ setzt sich im Übergang zur freien Landschaft als leicht befestigter Feldweg mit Vegetationsbedeckung (Biotoptyp 7.3) fort. Die wegbegleitenden Säume (Biotoptyp 2.4) sind hier gehölzfrei.

Entlang der westlichen Grenze zum Geltungsbereich finden sich schmale Straßenränder, die intensiv gepflegt werden (regelmäßige Mahd) und durch gelegentliches Befahren bei Ausweichmanövern beeinflusst sind (Biotoptyp 5.8).

Ein straßenbegleitender, temporär bei Niederschlägen wasserführender Graben mit regelmäßig gepflegtem gräserdominiertem Bewuchs schließt im nördlichen Teil an (Biotoptyp 6.4).

Westlich der Wolkersdorfer Hauptstraße setzt sich der Siedlungsbereich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern fort, die mit befestigten Zufahrten (Biotoptyp 7.5) Gartenflächen (Biotoptyp 5.4) und Hecken (Biotoptyp 2.5) die Straße begleiten.

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches grenzt eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (Biotoptyp 9.15) an.

Den weiteren Übergang in die freie Landschaft bilden intensive Mähwiesen, die von Gräben entwässert werden.

Westlich der Bundesstraße 2 erstreckt sich ein geschlossenes Waldgebiet mit hohem Kiefernanteil.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden bestehende Vegetationsstrukturen großflächig überbaut. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der noch 2014 vorhandener Gebäudebestand zur Vorbereitung der Städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks zurückgebaut worden ist und dass die sich seitdem entwickelten Vegetationsstrukturen bei der Eingriffs-, Ausgleichsbewertung wie versiegelte Flächen zu bewerten sind.

Bereits im Vorfeld der zukünftigen Bebauung ist bedingt durch die Baustelleneinrichtung und die Anlage der Tiefgarage sowie der damit verbundenen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung mit einer Beseitigung von Vegetationsbeständen zu rechnen.

Mit diesen Abgrabungen sind somit wesentliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen daher nur unter den Maßgaben, die in diesem Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert dargelegt sind, erfolgen.

Davon betroffen sind vor allem großflächige Vegetationsstrukturen, die erst in den letzten Jahren durch Sukzession auf früher bereits baulich oder gärtnerisch genutzten Flächen entstanden sind. Gehölzbestände sind nur zum Teil betroffen. Ein Großteil des Landschaftsbild prägenden Baumbestandes in Randlage entlang der Grundstücksgrenzen und in der nordöstlichen Ecke kann erhalten werden.

In den potenziellen Kontaktbereichen zur Baugrube der Tiefgarage ist der Betroffenheitsgrad und mögliche Schutzmaßnahmen durch ein Bauverträglichkeitsgutachten abzuklären.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden Vegetationsbestände innerhalb der zukünftigen Bauflächen sowie der Gärten und privaten Grünflächen und an den Verkehrsflächen neu geschaffen.

Aufgrund der Lage im künftigen Wohngebiet und auf den Dachflächen der Tiefgarage stehen bei der Gestaltung und Pflege allerdings nutzungsbetonte Aspekte im Vordergrund.

Naturnähere, extensiv gepflegte Bereiche können nur randlich oder außerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt werden.

Auf allen Flachdächern der Gebäude und auf der überdachten Zufahrt der Tiefgarage wird eine extensive Dachbegrünung angelegt, auf der Tiefgarage selber eine intensive Dachbegrünung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Ende der Baumaßnahmen und Anlage der Grünflächen werden diese dem Nutzungsdruck durch die künftigen Bewohner (und deren Haustiere) unterliegen.

Ergebnis

Es wurden keine Wuchsorte seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten im Geltungsbereich angetroffen. Keiner der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Jedoch haben 16 Bäume Schutzstatus gemäß der Baumschutzverordnung Schwabach.

Da aber mit einem Verlust von wertgebenden Vegetationsbeständen zu rechnen ist, sind mit der Planung insgesamt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen verbunden.

Entsprechende Maßnahmen zu Schutz, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich werden im Bebauungsplan sowie im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes gemäß den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG zu beachten.

Demnach ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 (1 und 5) BNatSchG erforderlich.

Um potenzielle artenschutzrechtliche Sachverhalte frühzeitig berücksichtigen zu können, erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte eine Auswertung der Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Stadt Schwabach) und Inaugenscheinnahmen vor Ort im Rahmen der Biotopkartierung (Bestandserfassung soweit möglich und Habitat-Potenzialanalyse).

Besondere Aufmerksamkeit wurde auf die in der Auswertung der Arteninformationen gelisteten Arten gelegt, die potenziell im Bereich der angetroffenen Biotopstrukturen vorkommen können.

Tabelle 4 Arteninformation Stadtgebiet Schwabach

Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland	Erhaltungszustand Kontinental	Rohböden	Hecken und Gehölze	Streuobst	Böschung
Großer Abendsegler		V	u		1		
Zwergfledermaus			g		4		
Braunes Langohr		V	g		4	4	
Graues Langohr	2	2	u			4	
Habicht	V		B:u		2		
Sperber			B:g, R:g	2	2	2	2
Baumpieper	2	3	B:s	2	2		2
Waldohreule			B:u	3	1		2
Mäusebussard			B:g, R:g		2		2
Bluthänfling	2	3	B:s	2	2		2
Erlenzeisig			W:g, R:g, B:g		2		
Weißstorch		3	B:u, R:u		2		
Kolkrabe			B:g	2	2		2
Dohle	V		B:s		2		
Kuckuck	V	V	B:g	2	2	2	2
Kleinspecht	V	V	B:u		1	2	
Schwarzspecht			B:u		3		
Goldammer		V	B:g	2	2		2
Turmfalke			B:g	2	1	2	2
Trauerschnäpper	V	3	B:g		3		
Gelbspötter	3		B:u		3		
Wendehals	1	2	B:s	2	1		3
Neuntöter	V		B:g		1		
Nachtigall			B:g		2		2
Pirol	V	V	B:g	3	2		
Feldsperling	V	V	B:g	2	2	2	2
Wespenbussard	V	3	B:g		2		2

6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes – Begründung Teil B – Umweltbericht

Gartenrotschwanz	3	V	B:u		2		
Grauspecht	3		2	B:s		2	2
Grünspecht				B:u		1	1
Braunkehlchen	1		2	B:s			3
Waldkauz				B:g		2	
Dorngrasmücke	V			B:g	2	2	2
Klappergrasmücke	3			B:?	3	2	3
Schleiereule	3			B:u	3	2	2
Wiedehopf	1		3	B:s	2		2
Zauneidechse	V	V		u			1

Dabei handelt es sich um Säugetiere (Fledermäuse), Vogelarten und Reptilien. Das Planungsgebiet wurde gezielt auf diese Arten und ihre Habitate hin überprüft.

Mangels Vorkommen von Raupenfutterpflanzen saP-relevanter Tagfalterarten können Vorkommen entsprechender Arten ausgeschlossen werden.

Permanente Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Reproduktive Vorkommen entsprechender saP-relevanter Arten der Libellen, Amphibien, Großkrebse und Muscheln können somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Quartieransprüche können **Fledermausarten** wie Braunes und Großes Langohr, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler vom Eingriff betroffen sein, da sie in den nachgewiesenen Baumhöhlen oder Spaltenverstecke ihre Sommer- Quartiere haben können.

Für die **saP-relevanten Vogelarten** sind insbesondere folgende ökologischen Gruppen wichtig:

1. Potenzielle Brutvögel, die im Planungsgebiet im Unterwuchs von Gebüsch oder Bäumen brüten oder ihr Nest am Stammfuß von Bäumen errichten, oder am Fuß von Saumstrukturen (z.B. Hochstauden und niedrigem Gestrüpp). Die Arten dieser ökologischen Gruppe bauen i.d.R. jedes Jahr ein neues Nest.
2. Potenzielle Brutvögel, die im Planungsgebiet in Höhlen oder Halbhöhlen in Bäumen brüten (wie Feldsperling, Grünspecht, Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz, Waldkauz) können im Plangebiet als Brutvögel nicht ausgeschlossen werden, da entsprechende Bäume vorkommen (Ergebnis der Baumkartierung).

Kreuzkröten und Zauneidechsen konnten im Geltungsbereich wegen der jahreszeitlichen Einschränkung nicht ermittelt werden.

Die Kreuzkröte ist nach der Liste der Vorkommen in Schwabach, Stadt (565) im Landschaftsraum vorkommend, wurde jedoch nicht in der Auswertung der Biotoptypen des Geltungsbereichs aufgeführt (LfU.Bayern.de/natur/sap/arteninformationen).

Da keine (temporären) Kleingewässer auf dem Gelände festgestellt werden konnten, fehlt ein wichtiger Bestandteil des Habitats. Mit Vorkommen der Kreuzkröte ist dahernicht zu rechnen.

Im Rahmen der Auswertung der Arteninformationen (LfU Bayern für Schwabach, Stadt; siehe Tabelle Nr. 3) wurde für den Lebensraumtyp „Böschungen“ potentielle Vorkommender Zauneidechse (als Hauptvorkommen) genannt.

Eine Besiedlung ist aufgrund der angrenzenden Intensivnutzungen und ökologischen Barrieren (Acker, Straßen) sowie der isolierten Lage zu anderen potentiell geeigneten Lebensräumen zwar unwahrscheinlich, kann aber jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingt

Durch die Rodung von Bäumen mit Baumhöhlen oder Spaltenverstecken) kann es zur unmittelbaren Zerstörung saP-relevanter Lebensräume der Höhlenbrüter und baumbewohnender Fledermausarten und zur temporären Unbrauchbarkeit benachbarter Brutplätze kommen.

Es ist nicht auszuschließen, dass es zu einer unmittelbaren Zerstörung saP relevanter Lebensräume der Zauneidechse kommt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung der Fläche bleibt der Verlust von aktuellen Biotopstrukturen dauerhaft bestehen.

Die dauerhaften Verluste von Nahrungshabitaten für die potenziell betroffenen Vogelarten stellen kein Problem dar, da ihnen für die Nahrungssuche in der Umgebung ausreichend große Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Maßnahmen

Bei Einhaltung von konfliktvermeidenden Maßnahmen (Baufeldräumung und Rodungen im Zeitraum von Oktober bis März (d.h. Fällung der Bäume außerhalb der Sommerquartierzeit von Baumhöhlen-bewohnenden Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit) und der Durchführung von CEF Maßnahmen (Aufhängen von bis zu 10 Nistkästen für kleine Höhlen- und Halbhöhlen bewohnende Vogelarten, sowie Sicherung und Verbleib des Apfelbaumes (Nr. 15) als Totholz an geeigneter Stelle auf dem Grundstück, vorzugsweise integriert in die nordöstliche Heckenstruktur im Übergang zur freien Feldflur) werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte hervorgerufen.

Die vorübergehende Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen während der Bauzeit ist für die im Gebiet vorkommenden Tierarten aufgrund des temporären Charakters und einer günstigen Bauzeitenwahl (s.o.) vernachlässigbar.

Durch den Erhalt vorh. Vegetationsstrukturen und die Eingrünung des Wohngebietes mit entsprechenden Pflanzbindungen für Bäume und Hecken entstehen neue Habitatstrukturen (z.B. für hecken- und baumbrütende Vögel).

Hinsichtlich eines Zauneidechsen Vorkommens sollte der Planungsbereich (schwerpunktmäßig östliche Geländeteile) zu den für die Zauneidechse aussagekräftigen Erfassungszeiträumen auf Vorkommen überprüft werden.

Auf Veranlassung der Stadt Schwabach (SV vom 21.6.2021) wurde durch die Biologin Frau Diana Härpfer am 22.6.2021 eine Intensivbegehung zur Feststellung und Sicherung von Zauneidechsenvorkommen durchgeführt.

Als Ergebnis hat Frau Härpfer festgehalten, dass sie weder Zauneidechsen noch geeignete Lebensstätten angetroffen hat.

Sie begründet das wie folgt:

„Der Geländeabschnitt in der Nordostecke ist zu schattig und weist weder Sonnenplätze noch Spaltenverstecke auf, die für eine Lebensstätte sprächen. Das übrige Areal ist wegen Baumaßnahmen nicht mehr zu beurteilen. Zweifel an früherer Lebensstättenqualität ergibt sich: Die Wolkersdorfer Straße, südwestlich, die angrenzenden intensiv bewirtschafteten Ackerflächen nordwestlich und nordöstlich, die Straße Unterer Grund südöstlich, sprechen für eine Isolation der Fläche und sprechen gegen eine Einwanderung von der unmittelbaren Umgebung in der Vergangenheit.

Die Angrenzungen wirken sich als Barriere aus, und sind keine geeigneten Lebensstätten von Zauneidechsen. So ergab /ergibt sich keine Einwanderung. Somit kann man von großer Unwahrscheinlichkeit ausgehen, dass das Vorhabenareal eine frühere Lebensstätte von Zauneidechsen war.“

Ergebnis

Wenn die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen durchgeführt wird und die in der o.g. saP entwickelten CEF - Maßnahmen für Fledermäuse und Europäische Vogelartendurchgeführt werden, sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Die Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung müssen abgemildert bzw. kompensiert werden.

Dazu sind Verringerungsmaßnahmen wie der Erhalt vorh. Vegetationsstrukturen und die Eingrünung des Wohngebietes, und die Neupflanzung heimischer, standortgerechter Laubbäume und Sträucher vorgesehen.

Da die Lebensraumverluste schützenswerter Tierarten kompensiert werden, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Berücksichtigung der Biologischen Vielfalt geht auf das UN-Übereinkommen von 1992 in Rio de Janeiro zurück und hat Berücksichtigung im Naturschutzrecht der Bundesrepublik dergestalt gefunden, dass "Natur und Landschaft so zu schützen sind, dass die biologische Vielfalt auf Dauer geschützt wird".

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume, ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt) gegeben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind daher voraussichtlich von mittlerer Erheblichkeit.

4.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut Boden

Zentrales Anliegen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 1 BBodSchG) ist die nachhaltige Erhaltung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen.

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, Beeinträchtigungen der natürlichen Boden-funktionen und der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen soweit wie möglich vermeiden werden.

§ 1a des Baugesetzbuches (BauGB)27 schreibt vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen sparsam mit dem Boden umzugehen ist.

Der Schutz der Bodenfunktionen steht dabei im Fokus der Abwägung hinsichtlich folgender Wirkfaktoren:

- Bodenabtrag (Erdaushub)
- Bodenversiegelung
- Umlagerung (Auftrag/Überdeckung)
- Verdichtung
- Schadstoffeintrag
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- Erosion.

Beschreibung

Gemäß der ergänzenden Altlastenuntersuchung (R&H UMWELT GmbH 2015) stehen nach Angaben der geologischen Karte von Schwabach (M 1:25.000) im Geltungsbereich hauptsächlich holozäne Talbodensedimente der Rednitz an.

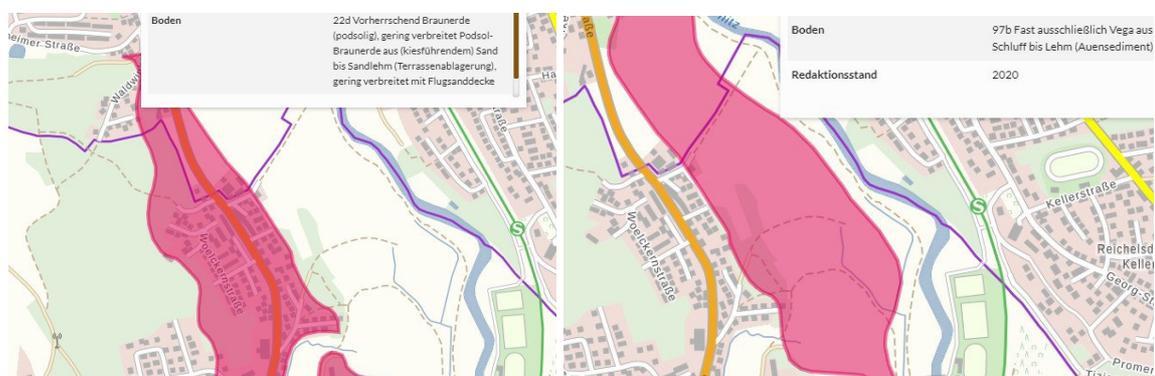
Diese bestehen aus Lehmen, lehmigen Sanden und reinen Sanden.

Die Bodenbildung hat fast ausschließlich zu Vega aus Schluff bis Lehm geführt.

In westlicher Randlage stehen zusätzlich Hauptterrassensedimente aus gelblichen, fein- bis mittelkörnigen Sanden mit zwischengelagerten Kiesbänken aus Keuper Geröllen aus dem Pleistozän an.

Die Bodenbildung hat zu (podsoligen) Braunerden und gering verbreiteten Podsol-Braunerden, tlw. mit Flugsanddecke geführt.

Bodenverhältnisse



Quelle: Umweltatlas Bayern

Bis auf wenige vegetationsbestandene Flächen sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse der Böden des Geltungsbereiches jedoch nicht mehr vorhanden.

Ein Großteil der Böden ist für die ehemalige Nutzung Wohnen und Gewerbe, einschl. etlicher Nebengebäude und Wege- und Platzflächen entfernt und versiegelt, resp. teilversiegelt worden oder wurde für die Gartennutzung anthropogen überformt.

Auswirkungen

Baubedingt erfolgt eine zeitweilige Flächeninanspruchnahme durch die Baustelleneinrichtung und die Zwischenlagerung des Oberbodens.

Durch die Anlage von Gebäuden, der Tiefgarage und der Zufahrt und zus. Stellplätze wird ein Großteil der Fläche dauerhaft versiegelt.

Durch die Wohngebiets- und Kindertagesstättennutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren, z.B. durch eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Es sind auf Grund der zusätzlichen Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Altlastenproblematik

Beschreibung

Auf dem Grundstück wurde in der Vergangenheit ein Altlastenverdacht festgestellt.

Aus diesem Grund wurden 2015 (R&H UMWELT GmbH 2015) ergänzende Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt,

- dass die vorh. Belastungen an künstliche Bodenauffüllungen gebunden und zur Tiefe hin abgegrenzt und in den natürlich anstehenden Böden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen mehr vorliegen,
- dass Bodenluftuntersuchungen keine Auffälligkeiten anzeigten,
- dass bei Grundwasseruntersuchungen keine relevanten Schadstoffgehalte nachgewiesen wurden und
- dass bei der Untersuchung von drei lokalen Schadensbereichen keine Auffälligkeiten festgestellt worden sind.

Daraufhin wurde seitens des Umweltamtes der Stadt Nürnberg mit dem Schreiben vom 28.7.2016 die Entlassung des Grundstückes aus dem Altlastenverdacht festgestellt.

Auswirkungen/Hinweise

Das während der Baumaßnahme anfallende Erdaushubmaterial ist vor Ort gemäß LAGA PN98 / DIN 16698-1 / LFU Deponie Info 3 zu beproben, zu deklarieren und entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben zu verwerten oder zu beseitigen (Umweltamt der Stadt Nürnberg, Schreiben vom 28.7.2016).

Mittlerweile ist begonnen worden, die im Gelände verbliebenen Materialreste gemäß den Auflagen abzufahren. Dieser Vorgang war zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Ergebnis

Bei Beachtung der Auflagen sind keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Mit Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verquickung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden und werden in den jeweiligen Kapiteln behandelt.

Beschreibung

Die Inanspruchnahme betrifft eine Fläche, die zwar im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, in der Vergangenheit aber bereits gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt worden ist und einen nicht unerheblichen Versiegelungsanteil, resp. Anteil an gestörten Bodenverhältnissen aufweist.

In den Stellungnahmen der Fachämter zur Gebietsänderung wurden folgend Festlegung getroffen:

- Die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Ortseingangs auf dem Flurstück Flur-Nr. 222/4 (jetzt 391/29), soll nach Zugehörigkeit zur Stadt Schwabach ggf. durch Aufstellung eines Bebauungsplans vorangebracht werden.

Auswirkungen

Das Vorhaben befindet sich zwar im planungsrechtlichen Außenbereich und es ist ein plausibler Bedarfsnachweis zu führen, der die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen im Außenbereich rechtfertigt.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen decken jedoch den Wohnbedarf, der an den geplanten Geschößwohnungsbau gekoppelt ist, nicht ab.

Zudem erfolgt keine Inanspruchnahme von Flächen mit relevanten Funktionen für Natur und Landschaft.

Ergebnis

Die Vorgehensweise entspricht der Forderung des Baugesetzbuches nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Es sind keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Generell hat das Schutzgut Wasser durch seine Funktion als Lebensgrundlage, Hilfsmittel und Träger in der Produktion und in Abhängigkeit von der Größe als Transportmittel für den Menschen eine große Bedeutung.

Auch alle anderen Lebensformen und insb. Flora und Fauna in ihren Lebensräumen sind auf eine nachhaltige Wasserversorgung angewiesen.

Im Vordergrund stehen die Sicherung der Qualität und Quantität von Grundwasservorkommen, die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer und die Erhaltung des

Bei dem Planvorhaben konzentriert sich die Schutzgutbetrachtung auf die Schutzziele zum **"Grundwasser"** und **"Wasserhaushalt"**, sowie zur Thematik **„Überschwemmungsgebiete“**, in diesem Fall der Rednitz, die mit einem Abstand von mehr als 300 m östlich des Geltungsbereiches verläuft.

Gewässer sind im Geltungsbereich nicht direkt betroffen. Die nächst gelegenen landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben verlaufen ca. 70 m weiter östlich.

Für die Thematik **"Grundwasser"** und **"Wasserhaushalt"** sind folgende Wirkfaktoren von Bedeutung:

- Veränderung der Grundwasserdynamik
- Anschnitt von Grundwasserleitern
- Schadstoffbelastung.

Beschreibung

Gemäß dem Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg, zitiert in der ergänzenden Altlastenuntersuchung (R&H UMWELT GmbH 2015), befindet sich der Grundwasserspiegel ca. 1-3-m unter GOK.

Die allgemeine Fließrichtung ist nach Osten Richtung Rednitz orientiert. Bei den Sondierungen im Rahmen der Altlastenuntersuchung wurde Grundwasser ab einer Tiefe von 2,3 m unter GOK angetroffen.

Die analysierten Grundwasserproben ergaben unauffällige Gehalte von Schwermetallen, unterhalb der Stufe 1 gemäß LfW-Merkblatt Nr. 3.8/1.

Eine Beeinträchtigung wurde deshalb ausgeschlossen.

Auswirkungen

Im Rahmen des Vorhabens ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Damit können baubedingt negative Auswirkungen auf das Grundwasser möglich sein, wenn der Grundwasserleiter dabei freigelegt wird und es durch die Bautätigkeit – zumindest temporär – zur Verschmutzung des Grundwassers kommen kann.

Daher sind im Rahmen der Bautätigkeit entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Anlagebedingt kann es zu negativen Auswirkungen kommen, da es durch die Lage der Tiefgarage zu Veränderungen der Grundwasserdynamik kommen kann.

Die potenzielle Verringerung der Grundwasserneubildung durch Zunahme der Versiegelung kann bei der Flächengröße im Verhältnis zur Fläche, die insgesamt zur Grundwasserneubildung beiträgt, als geringfügig eingestuft werden.

Dazu kommt, dass über Versickerungsversuche (siehe Stellungnahme des Ing.-Büro Siegle vom 17.4.2015) festgestellt worden ist, dass das Oberflächenwasser der Privatgrundstücke, Grün- und Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickert werden kann. Bei den Verkehrsflächen ist eine Reinigung des Oberflächenwassers vorzuschalten.

Da ein Großteil der Fläche durch den Bau der Tiefgarage nicht mehr für eine Versickerung z.B. über Versickerungsmulden zur Verfügung steht, müssen alternative Versickerungsmöglichkeiten untersucht werden, wie bspw. Retentionsmöglichkeiten durch eine extensive Dachbegrünung, die Verwendung von durchlässigen Bodenbelägen und Nutzung des Substrataufbaus in Kombination mit einem Rückhaltesystem als Retentionsspeicher.

Der Nachweis darüber, dass das anfallende Niederschlagswasser gefahrlos zubeseitigen ist, ist im Rahmen einer Erschließungskonzeption zu führen.

Für die Thematik "**Lage im Überschwemmungsgebiet**" sind folgende Wirkfaktoren von Bedeutung:

- Reduzierung des Retentionsraumes und Verengung des Abflussbereiches

Beschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich in einem Teilbereich im Nordosten mit der HQ100-Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rednitz (Verordnung der Stadt Nürnberg zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes im Stadtgebiet Nürnberg (Flusskilometer 6,4 – 23,0)), gleichbedeutend mit der Grenze HQ 100.

Weitere Teilflächen sind als Hochwassergefährdungsflächen HQextrem ausgewiesen.

Aktuell ist der Hochwasserabfluss zumindest tlw. durch den vorhandenen Gehölzbestand eingeschränkt (siehe Abb. 11 Gehölzbestand im Überschwemmungsbereich).

Gehölzbestand im Überschwemmungsbereich



Quelle: eigene Erhebung

Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der nördlichen Ecke des Grundstücks durch die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes überlagert.

Neben einem Gebäudeteil ragt auch ein Teil der Tiefgarage in das Überschwemmungsgebiet.

Auf der verbleibenden Fläche ist ein „naturnaher Spielerlebnisbereich unter Erhaltung der vorh. Topographie und Vegetation ohne Flächenversiegelung“ vorgesehen.

Daher ist nachzuweisen, dass die nach §§ 78, 78a WHG geltenden Schutzvorschriften für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet berücksichtigt worden sind, d.h. dass folgende Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind:

- es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden,
- das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an,
- eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst,
- die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen,
- der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt,
- es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten,
- die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet und
- die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser nach §76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrundeliegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Wegen der Lage weiterer Teilflächen innerhalb von Hochwassergefährdungsflächen HQextrem, sind folgende für Risikogebiete geltenden Vorschriften des § 78b WHG im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

- bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insb. der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen;
- bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Altlastenproblematik

Auf dem Grundstück wurde in der Vergangenheit ein Altlastenverdacht festgestellt.

Aus diesem Grund wurden 2015 (R&H UMWELT GmbH 2015) ergänzende Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Dabei wurde u.a. festgestellt,

- dass bei Grundwasseruntersuchungen keine relevanten Schadstoffgehalte nachgewiesen wurden und
- dass aufgrund der geringen Schadstoffmengen und der geringen Eluierbarkeit eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Daraufhin wurde seitens des Umweltamtes der Stadt Nürnberg mit dem Schreiben vom 28.7.2016 die Entlassung des Grundstückes aus dem Altlastenverdacht festgestellt.

Starkregengefahr

Das Vorhabensgebiet liegt am Fuße bzw. im Fließweg eines von Westen kommenden Geländeeinschnitts. Bei Starkregen erfolgt eine Entwässerung des Außeneinzugsgebiets über den Schneittentalweg oder nördlich davon und erreicht die Wolkersdorfer Hauptstraße.

Die weiteren Fließwege sollten überprüft werden, um beurteilen zu können, ob der geplante Gebäuderiegel entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße erhöhten Gefahren durch ablaufendes Oberflächenwasser ausgesetzt ist oder ob er die bisherigen Fließwege abschneidet und umleitet.

Ergebnis

Bei der Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen und der Durchführung der Versickerungsmaßnahmen sind nur geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser (hier Teilaspekt "Grundwasser" und "Wasserhaushalt") zu erwarten. Für den Teilaspekt „Lage im Überschwemmungsgebiet“, muss sichergestellt werden, dass die mit den §§ 78 WHG verbundenen Anforderungen an die Zulässigkeit des Vorhabens erfüllt sind.

Die Hinweise auf eine pot. Starkregengefahr sind zu beachten.

4.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei diesem Schutzgut steht die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen im Fokus der Betrachtung.

Die Schutzziele "Reinhaltung der Luft" und "Geländeklima" sind gegenüber den folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Schadstoffbelastung
- Abriegelung, Umleitung von Frisch- und Kaltluftbahnen
- Zerschneidung/ Verlust von Kaltluftammel- und Kaltluftentstehungsgebieten.

Beschreibung

Die Stadt Schwabach liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge, die dazu führt, dass die Region zu den trockensten Gebieten Bayerns gehört.

In den letzten Jahrzehnten hat sich die Grundcharakteristik des regionalen Klimas dahingehend gewandelt, dass sich die Jahresdurchschnittstemperatur erhöht hat und eine veränderte Verteilung der Niederschlagsmengen zu verzeichnen ist. Auch in der Zukunft ist davon auszugehen, dass die mittlere globale Lufttemperatur weiter ansteigt.

Für das Lokalklima ist von Bedeutung, dass der Geltungsbereich und die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen sind.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der geringen Größe des Planungsgebietes ist jedoch davon auszugehen, dass diese Kaltluft keinen nennenswerten Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsbereiche hat.

Auswirkungen

Anlagebedingt können die Riegel der Wohnbebauung eine Barriere für den Luftaustausch darstellen. Auf Grund der Hauptwindrichtung sind aber die westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete nur in geringem Umfang betroffen.

Baubedingt kann es zeitweise durch die erforderliche Bautätigkeit zur Errichtung der Wohngebäude und der Kindertagesstätte mit der dazu gehörenden Tiefgarage sowie zur Herstellung der Verkehrs- und Grünflächen zu einer Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen kommen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Beschränkung und des geringen Ausmaßes keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

Bei Berücksichtigung genereller Maßnahmen, die im Rahmen der Baudurchführung zum Schutz der Umgebung vorgesehen werden müssen, sind diese baubedingten Wirkungen jedoch als gering einzustufen

Betriebsbedingt führen die geplanten Baumaßnahmen aufgrund der geplanten Neuversiegelung zu kleinklimatischen Veränderungen auf der Fläche mit geringerer Luftfeuchte und stärkeren Temperaturschwankungen und zur Erhöhung der Schadstoffemissionen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der verpflichtenden Unterbringung der privaten KFZ-Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht jedoch eine Durchgrünung des Wohnquartiers und der Kindertagesstätte mit hohem Gehölzanteil, mit der eine Reduzierung der Wärmebelastung verbunden ist und geeignete Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.

Als zusätzliche klimatisch wirksame Gestaltungselemente zur Reduzierung der Erwärmung und Senkung des Energiebedarfs sind Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Dazu trägt auch die Erhaltung des Großbaumbestandes an den Randbereichen des Grundstücks bei sowie die versickerungsfähige Ausführung der Wege, Plätze, Terrassen und PKW-Stellplätze und die Anlage großzügiger Gehölzpflanzungen.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die tlw. Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ100) und von Hochwassergefährdungsflächen (HQextrem) sowie am Fuße bzw. im Fließweg eines von Westen kommenden pot. Starkregenabflusses ist für diesen Aspekt eine Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels nicht auszuschließen.

Andere Aspekte (wie z.B. Lage in hoch verdichteten Innenstadtbereichen, besonders windexponierte Lage oder Lage in einer Senke) sind für das Baugebiet hinsichtlich der Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels ohne Bedeutung.

Ergebnis

Die Planung hat für das Schutzgut Klima keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zur Folge. Das gilt auch für die Auswirkungen des zeitlich begrenzten Baustellenbetriebes.

Durch die Anlage von Photovoltaikanlagen auf extensiv begrünten Dachflächen, die Erhaltung von Teilen des Großbaumbestandes sowie die versickerungsfähige Ausführung der Wege, Plätze, Terrassen und PKW-Stellplätze im Verbund mit geplanten Gehölzpflanzungen werden kleinklimatische Effekte der Bebauung verringert.

Insgesamt sind die Eingriffe im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft als weniger erheblich einzustufen.

4.2.5 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrer natürlichen oder kulturhistorisch geprägten Form und die Erhaltung der Erholungseignung sowie die Erhaltung der Landschaft in ihrer für ihre Funktionsfähigkeit genügenden Größe im unbesiedelten Raum stehen normalerweise im Fokus der Untersuchung der Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild.

Die Schutzziele "Landschaftsbild/Ortsbild" und "Landschaftsraum" sind gegenüber den folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- visuelle Verletzlichkeit (Einsehbarkeit)
- Zerschneidung, Überformung (Störung von Sichtbeziehungen)
- Verlärmung.

Beschreibung

Bedingt durch die Lage am nördlichen Siedlungsrand von Wolkersdorf, der ehemaligen gewerblichen Nutzung und der mangelnden Zugänglichkeit des Grundstücks ist nur eine geringe Empfindlichkeit der Schutzziele gegenüber den üblicherweise zu untersuchenden Wirkfaktoren zu erwarten.

Angrenzende Bebauung



Quelle: eigene Erhebung

In den Randbereichen des relativ ebenen Richtung Rednitz sanft abfallenden Grundstücks befinden sich jedoch Vegetationsbestände, die von besonderem Wert für das Landschafts- und Ortsbild sind.

Die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ohne dominanten Gehölzbewuchs und fallen ebenfalls sanft in Richtung Rednitz ab.

Auch im Norden grenzt großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung parallel zur B 2 an den Geltungsbereich an.

Die stärker durchgrünte wohnbauliche Nutzung der westlichen und südlichen Umgebung des Geltungsbereichs wird durch die zum Geltungsbereich gehörende Straße „Unterer Grund“ und durch die B2 zwar abgetrennt, erfährt mit der geplanten Bebauung eine Fortsetzung der vorh. Siedlungsstruktur zur Abrundung des Ortsrandes von Wolkersdorf.

Der Untere Grund wird als Feldweg fortgesetzt und führt weiter Richtung Rednitz.

Der Geltungsbereich selber hat auf Grund seiner langjährigen gewerblichen Nutzung und des Straßenanteils keinerlei Erholungsfunktion.

Auswirkungen

Baubedingt entstehen temporäre Funktionsbeeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Abgrabungen, Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baustellenbetrieb sowie nachhaltigere Funktionsbeeinträchtigungen durch die Entfernung eines Teils des Gehölzbestandes und den Bau der Gebäude.

Ein Großteil des Gehölzbestandes entlang der südlichen und nordöstlichen Grenze bleibt jedoch erhalten.

Die verbleibenden negativen Auswirkungen werden jedoch durch die geplante Begrünung des Wohnquartiers und der Kindertagesstätte wieder ausgeglichen.

Der zu bebauende Bereich ist jedoch lediglich von der B2, dem Wohnweg und seiner Fortsetzung in die freie Landschaft sowie der westlich und südlich anschließenden Bebauung aus einsehbar.

Wegebeziehungen werden nicht unterbrochen.

Betriebsbedingte, also von den künftigen Nutzungen bzw. Nutzern ausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, sind nicht in relevantem Umfang zu erwarten.

Ergebnis

Dadurch, dass ein Großteil des landschaftsbildprägenden Gehölzbestandes erhalten wird, sind die mit der Umsetzung der Planung verbundenen überwiegend temporären Eingriffe im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) als weniger erheblich einzustufen und können zusätzlich durch die geplante Begrünung des Wohnquartiers und der Kindertagesstätte wieder ausgeglichen werden.

Bedeutsame Sichtbeziehungen, Wegeverbindungen oder Erholungsinfrastruktur von lokaler und regionaler Bedeutung, die betroffen sein könnten, sind nicht vorhanden.

4.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Dabei steht die Erhaltung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen im Fokus der Schutzziele "Wohnen" und "Erholen", die gegenüber den folgenden Wirkfaktoren empfindlich sind:

- Verkehr,
- Lärm,
- Abgasbelastung, Staub und Gerüche,
- Störfälle und Altlasten,
- Zerschneidung von Funktionsbeziehungen, Erholung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Beschreibung

Verkehr

Die aktuelle verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von der B2 aus. Die Erschließung des geplanten Wohnquartiers mit Kindertagesstätte ist vom südlich gelegenen Wohnweg aus durch eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Hier sind auch acht öffentliche Parkplätze vorgesehen.

An der B 2 ist eine Querungshilfe sowie die Anlage eines Fuß-/Radweges bis zur Stadtgrenze vorgesehen.

Laut IBAS (2015) stehen entsprechend den Angaben der Obersten Baubehörde im bayrischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr für den Geltungsbereich lediglich Straßenverkehrszählungen der B 2 aus dem Jahr 2010 zur Verfügung.

Es wird ein DTV-Wert von $DTV = 14.359$ Kfz/24h angegeben (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke). Dabei ist ein Lkw-Anteil von $p = 5,4 \%$ zu berücksichtigen.

Bei einer jährlichen Verkehrssteigerung von ca. 1 % ist für das Jahr 2025 von einem DTV-Wert von $DTV = 16.670$ Kfz/24h auszugehen.

Lärm

Das IBAS Gutachten (2021) kommt zu dem Ergebnis, dass der einwirkende Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschreitet.

An der straßenseitigen Häuserzeile werden an der Straßenfassade vor allem auch die Grenzwerte zum Gesundheitsschutz (nachts) erreicht bzw. überschritten.

Es wird empfohlen, dort keine Schlafräume vorzusehen und darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Die im Zusammenhang mit der geplanten Kindergartennutzung durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass die schalltechnischen Vorgaben der TA Lärm /2.2.1/ eingehalten werden.

Um zu verhindern, dass von der Tiefgarage unzulässige Schallimmissionen ausgehen, wird empfohlen, die gesamte Rampenuntersicht und die obere Hälfte der Seitenwände der Rampe hochabsorbierend auszuführen.

Abgasbelastung, Staub und Gerüche

Aktuell gehen vom Geltungsbereich keine Belastung durch Abgase, Staub und Gerüche aus. Ebenso gibt es keine eklatanten Belastungen, die sich aktuell auf den Standort durch benachbarte Nutzungen auswirken.

Die mit der Abgrabung, Baustelleneinrichtung und dem Baustellenbetrieb verbundenen temporären baubedingten Beeinträchtigungen sind genauso zu berücksichtigen, wie eine potenzielle Abgasbelastung durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen.

Störfälle

Im unmittelbaren Umfeld des Bauleitplanverfahrens gibt es keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen. Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung sind nicht betroffen.

Altlasten

Im Rahmen der Baufeldfreimachung und Gründungsmaßnahmen für die Tiefgarage muss ggf. die Notwendigkeit einer Kampfmittelbeseitigung berücksichtigt werden.

Zur Thematik von Altlastenverdachtsflächen und dem Umgang damit siehe die Ausführungen im Schutzgut Boden und Wasser.

Zerschneidung von Funktionsbeziehungen, Erholung

Der Geltungsbereich hat durch die bisherige Nutzung und die Unzugänglichkeit des Grundstücks keine Bedeutung für die Erholung. Funktionsbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes

Bedingt durch die Lage am nördlichen Siedlungsrand von Wolkersdorf, der ehemaligen gewerblichen Nutzung und der mangelnden Zugänglichkeit des Grundstücks ist nur eine geringe Empfindlichkeit der Schutzziele gegenüber den üblicherweise zu untersuchenden Wirkfaktoren zu erwarten.

Dadurch, dass ein Großteil des landschaftsbildprägenden Gehölzbestandes erhalten wird, sind die mit der Umsetzung der Planung verbundenen überwiegend temporären Eingriffe im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) als weniger erheblich einzustufen und können zusätzlich durch die geplante Begrünung des Wohnquartiers und der Kindertagesstätte wieder ausgeglichen werden.

Bedeutsame Sichtbeziehungen, Wegeverbindungen oder Erholungsinfrastruktur von lokaler und regionaler Bedeutung, die betroffen sein könnten, sind nicht vorhanden.

Auswirkungen

Die mit den Wirkfaktoren verbundenen und zu erwartenden bau- und betriebsbedingten Auswirkungen haben überwiegend temporären Charakter und können durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Ergebnis

Da die mit den Wirkfaktoren verbundenen und zu erwartenden bau- und betriebsbedingten Auswirkungen überwiegend temporären Charakter haben und die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch den Erhalt eines Großteils des landschaftsbildprägenden Gehölzbestandes abgemildert werden kann und verbleibende Auswirkungen durch die geplante Begrünung wieder ausgeglichen werden kann, **sind die mit der Umsetzung der**

Planung verbundenen Eingriffe im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit als weniger erheblich einzustufen.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Bei Bodeneingriffen könnten Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde der Stadt Schwabach unverzüglich anzuzeigen; die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Geltungsbereich keine Kultur- und Sachgüter.

4.2.8 Szenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei dem generellen Verzicht auf die Bebauung kann die Schaffung von Wohnbaufläche und einer Kindertagesstätte in Schwabach im geplanten Umfang nicht umgesetzt werden. Die Gesamtbilanz an geplanter Wohnbaufläche in Schwabach im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplans würde reduziert werden, da im Bereich Katzwanger Bahnhof durch das Grenzänderungsverfahren Wohnbaufläche reduziert wurde.

Entsprechend könnte der Bebauungsplan W-30-21 „Unterer Grund“ nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

4.2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7b BauGB)

Natura 2000 Gebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen (siehe Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) für das FFH-Gebiet DE 6632-371 „Rednitztal in Nürnberg“ von März 2021).

4.2.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7e BauGB)

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern während der Bauphase und des Betriebs kann nicht umfassend durch die Bauleitplanung gesteuert werden.

Festgelegte Immissionsrichtwerte für Schall- und Luftschadstoffimmissionen tragen dazu bei Erzeugung von Emissionen möglichst gering zu halten und sind auf der Ebene der Bauanträge zu prüfen.

Der in einer Wohnsiedlung und in der Kindertagesstätte anfallende Abfall wird gemäß den bestehenden rechtlichen Vorgaben der Stadt Schwabach verwertet und entsorgt.

Bei einer sachgerechten Behandlung dieser Abfälle sind somit keine erheblichen Einwirkungen zu erwarten.

Für die Entwässerung des Dachflächenwassers und des belasteten Oberflächenwassers ist ein nachhaltiges Konzept vorzulegen.

Da ein Großteil der Fläche durch den Bau der Tiefgarage nicht mehr für eine Versickerung z.B. über Versickerungsmulden zur Verfügung steht, müssen alternative

Versickerungsmöglichkeiten untersucht werden, wie bspw. Retentionsmöglichkeiten durch eine extensive Dachbegrünung, die Verwendung von durchlässigen Bodenbelägen und Nutzung des Substrataufbaus in Kombination mit einem Rückhaltesystem auf der Tiefgarage als Retentionsspeicher.

Dazu bietet sich an, das Oberflächenwasser zu versickern und die überschüssigen Dachwässer über Dachfallrohre in ein flächiges System aus miteinander verbundenen Retentionsboxen (z.B. Wasser-Retentionsbox WRB 85 von Optigrün) unterhalb des Substrataufbaus einzuleiten.

Damit bleibt das versickerte Wasser pflanzenverfügbar und nur der Überschuss wird nach Erreichen eines zu definierenden Stauziels gezielt über eine Drosselklappe der Versickerungsrigole außerhalb der Tiefgarage zugeführt.

Das Schmutzwasser kann an die vorhandene öffentliche Kanalisation angebunden werden.

Zur Thematik von Altlastenverdachtsflächen und dem Umgang damit siehe die Ausführungen in den Schutzgütern Boden und Wasser.

Sonstige Emissionen sind nicht bekannt, resp. nicht zu erwarten.

Die Richtwerte der TA-Lärm sind bei dem zu erwartenden Anliegerverkehr des Wohnquartiers und der Kindertagesstätte einzuhalten.

Das Gleiche gilt für die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen.

4.2.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7f BauGB)

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zukünftigen gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleibt durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglichen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ausdrücklich unberührt.

Der Einsatz von Sonnenkollektoren ist geplant.

Bei der Anlage der Photovoltaikanlagen ist zu berücksichtigen, dass dafür keine Bäume beseitigt werden dürfen.

4.2.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7g BauGB)

Siehe hierzu die Ausführungen unter 1.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung bzw. Planänderung.

Die dort beschriebenen allgemeinen Grundsätze und Ziele, die für die Belange des Umweltschutzes innerhalb der zuständigen Gesetze und der zu berücksichtigenden Fachplanungen formuliert und dargestellt sind, wurden entsprechend berücksichtigt.

4.2.13 Luftqualität in besonderen Gebieten (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7h BauGB)

Die beabsichtigte Umsetzung der Bauleitplanung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben.

Daher ist davon auszugehen, dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden, bestmöglichen Luftqualität führen wird.

4.2.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7i BauGB)

Im Rahmen der Umweltprüfung sind soweit möglich und erfassbar nicht nur die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erfassen, sondern es sind auch die Auswirkungen zu berücksichtigen, die darüber hinaus direkte, indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Einflüsse bei der Umsetzung der Bauleitplanung haben können.

Die durch ein Planvorhaben hervorgerufenen Umweltbeeinträchtigungen wirken sich in der Regel nicht nur auf ein Schutzgut aus, sondern können sich gegenseitig beeinflussen.

Unter Wechselwirkungen sind dabei erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen und auch innerhalb der Schutzgüter zu verstehen, die sich in ihrer Wirkung gegenseitig verstärken können oder auch verringern oder sich gegenseitig aufheben können.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern können sich vor allem durch die Zusammenhänge zwischen Grundwasser, Boden und Klima sowie die Abhängigkeit der Tier- und Pflanzenwelt von diesen abiotischen Standortverhältnissen ergeben.

Wechselwirkungen innerhalb einzelner Schutzgüter sind dann zu erwarten, wenn sich bspw. Abhängigkeiten zwischen Tier- und Pflanzengemeinschaften in Ökosystemen ergeben oder auch innerhalb der Böden durch Abhängigkeiten zwischen Bodenstruktur, Bodenwasser- und Bodenlufthaushalt.

Dazu gehören auch Wechselwirkungen zwischen Landschaftsstruktur und Landschaftsfunktion, wenn bspw. Vegetationsstruktur und Relief einer Landschaft das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion eines Landschaftsraumes prägen.

Mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung kann neben dem Bodenverlust auch ein direkter Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbunden sein.

Durch die verminderte Niederschlagsversickerung und damit verbundene geringere Grundwasserneubildung können bspw. auch die kleinklimatischen Verhältnisse durch Temperaturerhöhung und Reduzierung der relativen Luftfeuchte infolge verringerter Verdunstung betroffen sein.

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Unabhängig davon sind für die oben genannten potenziellen Umweltauswirkungen Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsstrategien zur Verringerung des Eingriffs zu entwickeln und berücksichtigen.

4.2.15 Auswirkungen der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von der vorliegenden Bauleitplanung ausgehen können bzw. denen die Festsetzungen der Bauleitplanung ausgesetzt sind.

Der Geltungsbereich liegt jedoch nicht im Nahbereich von Betriebsbereichen, die der Störfallverordnung (12. Bundesimmissionsschutzverordnung) unterliegen.

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb der HQ100 Linie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rednitz.

Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten, wenn vorbeugende Maßnahmen getroffen werden und der Retentionsraum nicht eingeschränkt wird.

Daher ist nachzuweisen, dass die nach §§ 78, 78a WHG geltenden Schutzvorschriften für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet berücksichtigt worden sind, d.h. dass die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind und für die Lage weiterer Teilflächen innerhalb von Hochwassergefährdungsflächen HQextrem, die für Risikogebiete geltenden Vorschriften des § 78b WHG im Rahmen der Bauleitplanung beachtet werden.

Insofern sind bei Umsetzung der Planung zwar gewisse Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten.

Diese Risiken können aber durch vorbeugende Maßnahmen ausgeschlossen werden.

4.3 Zusammenfassende Prognose bei Durchführung der Planung

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens sind in ihrer Erheblichkeit wie folgt einzustufen:

Tiere und Pflanzen

Anzeichen einer Umweltrelevanz, da potenzielle Lebensräume in Anspruch genommen werden.

Eine Eingriffsbewertung und Ausgleichsberechnung werden unter 4.9 vorgenommen. Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, verbleibende Beeinträchtigungen können kompensiert werden.

Boden und Fläche

Anzeichen einer Umweltrelevanz.

Es sind zwar keine Böden und Funktionen mit Schutzstatus betroffen, auf Grund der zusätzlichen Versiegelung sind aber Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Das Vorhaben entspricht der Forderung des Baugesetzbuches nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Wasser

Anzeichen einer Umweltrelevanz.

Durch die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen und die Durchführung der Versickerungsmaßnahmen können negative Umweltauswirkungen auf den Teilaspekt "Grundwasser" und "Wasserhaushalt" vermieden werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der nördlichen Ecke des Grundstücks durch die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes überlagert. Neben einem Gebäudeteil ragt auch ein Teil der Tiefgarage in das Überschwemmungsgebiet.

Daher ist nachzuweisen, dass die nach §§ 78, 78a WHG geltenden Schutzvorschriften für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet berücksichtigt worden sind, d.h. dass die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind.

Wegen der Lage weiterer Teilflächen innerhalb von Hochwassergefährdungsflächen HQextrem, sind die für Risikogebiete geltenden Vorschriften des § 78b WHG im Rahmender Bauleitplanung zu beachten.

Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, verbleibende Beeinträchtigungen können kompensiert werden.

Klima und Luft

Keine Anzeichen einer Umweltrelevanz, da keine Veränderungen vorgenommen werden, die sich grundlegend negativ auf das Klima auswirken können.

Durch die Anlage von Photovoltaikanlagen auf extensiv begrünten Dachflächen, die Erhaltung von Teilen des Großbaumbestandes sowie die versickerungsfähige Ausführung der Wege, Plätze, Terrassen und PKW-Stellplätze im Verbund mit geplanten Gehölzpflanzungen können kleinklimatische Effekte der Bebauung verringert werden.

Landschaft (Ortsbild)

Anzeichen einer Umweltrelevanz.

Da die mit den Wirkfaktoren verbundenen und zu erwartenden bau- und betriebsbedingten Auswirkungen überwiegend temporären Charakter haben und die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch den Erhalt eines Großteils des landschaftsbildprägenden Gehölzbestandes abgemildert werden kann und verbleibende Auswirkungen durch die geplante Begrünung wieder ausgeglichen werden kann, sind die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit als weniger erheblich einzustufen.

Bedeutsame Sichtbeziehungen, Wegeverbindungen oder Erholungsinfrastruktur von lokaler und regionaler Bedeutung, die betroffen sein könnten, sind nicht vorhanden.

Kulturelles Erbe

Keine Anzeichen einer Umweltrelevanz

Wechselwirkungen

Anzeichen einer Umweltrelevanz durch die mit der Inanspruchnahme potenzieller Lebensräume verbundenen Wirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere und Landschaft (Ortsbild).

4.4 Kumulative Vorhaben

Kumulierende Vorhaben im Sinne z.B. des § 3b (2) UVPG, d.h. „mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen“, sind hier derzeit nicht bekannt.

4.5 Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der Ziele und der aktuellen Situation des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanverfahrens schließen sich andere vergleichbare Planungsmöglichkeiten aus.

Eine Umsetzung der Planung an einem anderen Standort kann zur Folge haben, dass es eher zu größeren als zu geringeren Beeinträchtigungen bzw. negativeren Auswirkungen auf die Schutzgüter kommen wird, wenn nicht der Forderung des Baugesetzbuches nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden kann.

Dem haben auch die Fachämter mit ihren Stellungnahmen zur Umgemeindung mit der Feststellung Rechnung getragen, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche unter städtebaulichen Gesichtspunkten den Siedlungsrand von Schwabach und den Ortseingang von Wolkersdorf bildet und die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Ortseingangs auf dem Flurstück Flur-Nr. 222/4 (jetzt 391/29), nach Zugehörigkeit zur Stadt Schwabach ggf. durch Aufstellung eines Bebauungsplans vorangebracht werden soll.

4.6 Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Wie unter 4.4.8 „Szenario bei Nichtdurchführung der Planung“ beschrieben, ist bei Nichtdurchführung Flächennutzungsplanteiländerung im Bereich des Ortseingangs Wolkersdorf von insgesamt weniger Wohnbaufläche für die Stadt Schwabach auszugehen, da im Bereich Bahnhof Katzwang durch das Grenzänderungsverfahren Wohnbaufläche entfällt. Dies würde den Entwicklungszielen der Stadt Schwabach widersprechen.

4.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans ist die Eingriffsregelung anzuwenden.

Der Bebauungsplan „Unterer Grund“ setzt sich so mit der Eingriffsregelung auseinander, dass exakte Bewertungen und Berechnungen diskutiert werden können.

4.7.1 Konfliktvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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.

In dem von der 6. Teiländerung des FNP betroffenen Bebauungsplan W-30-21 werden für den vorgenommenen ökologischen Eingriff ökologische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden im o.g. Bebauungsplan Vorkehrungen zur Vermeidung und Ausgleich durchgeführt.

Ein ökologischer Ausgleich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da sich die geplanten Wohnbauflächen der Stadt Schwabach insgesamt nicht erhöhen. Es erfolgt kein Eingriff in den vorliegenden Landschaftsplan. Somit ist die Fläche im Rahmen der vorangegangenen Betrachtungen bereits ausgeglichen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Als grundsätzliche Konfliktvermeidungsmaßnahme – auch im Hinblick auf potenzielle Höhlenbrüter – wurde überprüft, inwieweit Teile der Gehölz-, insb. der Baumbestände durch Anpassung der Planung erhalten und somit artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden können.

Diese können zur Absicherung als Flächen gem. §9 (1) Nr. 25 b BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

In Benachbarung mit der Baumgrube der Tiefgarage ist ein Bauverträglichkeitsgutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass bei Arbeiten im Wurzelschutzbereich die geltenden Richtlinien wie DIN 18 920 Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen, RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsbau und die ZTV-Baumpflege beachtet werden.

Weitere Maßnahmen

Darüber hinaus werden Pflanzgebote und Pflegehinweise für die Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Empfehlungen zu Bepflanzungsmaßnahmen werden entsprechend berücksichtigt.

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude-, die Verkehrswege-, Parkplatz- und Baustellenbeleuchtung sind zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur tierfreundliche Leuchtstoffe zu verwenden, z.B. energiesparende LED-Außenbeleuchtung mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 2.700 Kelvin(warmes Weißlicht).

Schutzgut Boden und Fläche

Soweit noch vorhanden, ist der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, z.B. durch separates Abtragen und Lagern außerhalb des Baustellenbereichs gemäß DIN 18915 und Wiederverwendung für vegetations- technische Zwecke.

Anfallende Bodenüberschussmengen (z.B. bei Abgrabungen, Gründungen o.ä.) müssen ordnungsgemäß entsorgt werden, sofern sie nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung finden können.

Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz (DIN 18915) sind ggf. gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen.

Dabei sind kontaminierte Böden ordnungsgemäß zu entsorgen.

Beschränkung der Flächenversiegelung auf das Mindestmaß sowie Vermeidung von Bodenverdichtung durch Baumaschinen auf zukünftigen Vegetationsflächen.

Schutzgut Wasser

Vermeidung der Kontamination des Vorhabengebiets insb. während der Bauphase mit Schadstoffen zum Schutz des Grundwassers durch sorgfältige Baudurchführung gemäß dem Stand der Technik

Behandlung des Niederschlagswassers der Dach-, Wege- und Verkehrsflächen einschl.der Parkplätze in Abstimmung mit der Stadt Schwabach (siehe auch 4.4.10).

Schutzgut Landschaft

Einbindung der Gebäude, Wege- und Verkehrsflächen einschl. der Parkplätze durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung des Ortsbildes.

Entlang der nordwestlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind Nebenanlagen zur freien Landschaft hin durch artenreiche Hecken mit einer Mindesthöhe von 2,0 m einzugrünen.

Wo der Abstand zur benachbarten Nutzung zu gering ist, kann auch eine Schnitthecke aus Hainbuche zur Verwendung kommen.

Schutzgut Mensch

Während der Bauzeit sind ggf. zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen emissionsmindernde Maßnahmen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus werden während der Bauzeit im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht für Personen, die mit einer Gefahrenquelle in Berührung kommen können, Schutzvorkehrungen dergestalt getroffen, dass gefahrenträchtige Bereiche durch geeignete Maßnahmen abgesichert werden.

Schutzgut Klima und Luft

Eingriffsminimierung durch die Extensivbegrünung der Flachdächer aller Gebäude und Intensivbegrünung der Tiefgarage.

Verbesserung des Kleinklimas durch die Pflanzmaßnahmen.

Schutzgut Kulturelles Erbe

Archäologische Bodenfunde und/oder Bodendenkmäler im Sinne des Bayrischen Denkmalschutzgesetzes im Rahmen der Bauarbeiten werden gesichert und der Untere Denkmalbehörde sofort gemeldet.

Zusätzliche Hinweise

Mit der Festsetzung und Überwachung von Ausführungsfristen im Rahmen eines optimierten Baustellenmanagements können potenziell baubedingte Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter so gering wie möglich gehalten werden.

4.7.2 Berechnung der Kompensationsmaßnahmen

Als methodische Grundlage für die Bemessung des Kompensationsbedarfes bei Bauleitplanverfahren wird in der Stadt Schwabach die sogenannte Schwabacher Werteliste herangezogen, die inhaltlich mit der Nürnberger Werteliste identisch ist.

Dabei werden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt (siehe Bestandsplan GOEP2003 B-01 (03)) und den in der Schwabacher Werteliste vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet.

Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) mit dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der Fläche.

Die Ermittlung des Planungswertes erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes von Dezember 2021 unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Sollte sich ein Kompensationsdefizit ergeben, ist dieses durch entsprechende Maßnahmen auf geeigneten Flächen unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a bis 135 c Baugesetzbuch auszugleichen.

Da erst nach dem Jahr 2014 vorhandener Gebäudebestand zur Vorbereitung der Städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks zurückgebaut worden ist, findet die naturschutz-rechtliche Eingriffsregelung für die bis dahin versiegelten Dach- und Wegeflächen auf Basis des § 1a (3) Satz 5 BauGB: „*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*“ Anwendung.

Dies trifft nach Angaben des Büro Thiele Landschaftsarchitekten, Schwabach (Bestandsplan mit Eingriff-Bewertung vom 5.9.2014 siehe Anlage im Anhang) auf 1.235 m² versiegelte Fläche zu, die anteilmäßig bei den Nutzungs-/Biotoptypen 7.3, 7.4 und 10.2 in Abzug zu bringen sind.

Vorgehensweise und Methodik

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Kompensationsflächenbedarf für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, hier Flora und Fauna

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete (WSG) vor. Ebenso fehlen gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume.

Im Geltungsbereich befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestufteten Gehölzbestände.

Da durch die Umsetzung der Planung neben ehemals versiegelten Flächen auch Vegetationsflächen unterschiedlicher Ausprägung in Anspruch genommen werden, die mit Veränderungen für Flora und Fauna verbunden sein können, müssen diese Veränderungen im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsberechnung im vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Ein Biotopwertdefizit ist – wie oben beschrieben - entsprechend qualifiziert auszugleichen.

Kompensationsbedarf für Baumverluste und die damit verbundene Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes

Die Bäume wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme mit der Bestandsaufnahme vom 5.9.2014 (Büro Thiele) abgeglichen und ergänzt / resp. korrigiert sowie um die Einschätzung der Erhaltenswürdigkeit der Bäume durch den Baumbauftragten der Stadt Schwabach vom 23.6.2021 ergänzt.

Die in-Wert-Setzung der Bäume und somit der Baumverluste erfolgt entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden bis zu 150 cm, ist als Ersatz eine durch die Baumschutzverordnung geschützte einheimische Baumart zu pflanzen.

Beträgt der Umfang mehr als 150 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

Wird die Entfernung der Bäume durch ein Bauvorhaben veranlasst, ist die Ersatzpflanzung mit einem Mindestumfang von 16/18 cm durchzuführen.

13 der 25 Bäume haben Schutzstatus gemäß der Baumschutzverordnung Schwabach. Dazu kommt ein Obstbaum der als Höhlenbaum Schutzstatus aus artenschutzrechtlichen Gründen hat.

Von diesen Bäumen werden 11 durch den Baumschutzbeauftragten als sehr erhaltenswert eingestuft.

Entfernt werden müssen 11 Bäume einschl. der abgestorbenen Fichte; der Obstbaum wird verpflanzt oder als Totholz gesichert.

Ersatzpflanzungen sind in der Größenordnung von 11 Bäumen durchzuführen.

Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Boden und Wasser

Für die Flächen des Geltungsbereiches, die noch bis zum Abbruch zur Vorbereitung der Maßnahme versiegelt waren, ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Die Inanspruchnahme unversiegelter Böden wird durch die mit dem Vorhaben verbundene Extensivbegrünung der Dachflächen und weitgehende Gestaltung der Tiefgarage als Grünfläche und Hausgärten entsprechend ausgeglichen.

Dadurch und durch die geplante Versickerung des unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet positiv beeinflusst und es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für das Schutzgut Wasser.

4.7.3 Eingriffs- / Ausgleichsberechnung

Ein ökologischer Ausgleich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da sich die geplanten Wohnbauflächen der Stadt Schwabach insgesamt nicht erhöhen. Es erfolgt kein Eingriff in den vorliegenden Landschaftsplan. Somit ist die Fläche im Rahmen der vorangegangenen Betrachtungen bereits ausgeglichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan W-30-21 "Unterer Grund" wurde die Eingriffs-Ausgleichsbilanz durchgeführt. Im Ergebnis ergibt sich ein kleiner Biotopwertzugewinn.

III ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Schwierigkeiten und Defizite bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die Sachverhalte, die nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Bebauungsplanaufstellung in angemessener Weise ermittelt und dargestellt werden können.

Entsprechend dem Detaillierungsgrad auf dieser Ebene der Bauleitplanung konnten bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter überwiegend qualitative Aussagen zu möglichen umwelterheblichen Beeinträchtigungen getroffen werden.

Technische Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine systematische Zusammenstellung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand.

Neben einer Auswertung vorhandener Planungen und Grundlagendaten wurde eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung und eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) durchgeführt.

Diese sind Grundlage der Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und der qualitativen Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter und deren Bewertung.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten oder Unsicherheiten bei der Zusammenstellung der Angaben durch technische Lücken und fehlende Kenntnisse sind nicht aufgetreten.

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen umweltbezogenen Wirkungen sind in der Tendenz beschrieben.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können nur generalisierend dargestellt werden. Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen und innerhalb verschiedener Schutzgüter sind nur vom Grundsatz her und nicht qualitativ oder in quantitativ ermittelbar.

Zusätzliche Untersuchungen

Nutzungs- und Biotoptypenkartierung als Grundlage der Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Rahmen der Umweltprüfung zum Bauleitplanverfahren.

Spezielle Artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) als Grundlage der Beurteilung der Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bauleitplanverfahren.

Darüber hinaus wurde wegen der direkten Benachbarung mit dem FFH-Gebiet DE 6632-371 „Rednitztal in Nürnberg“ eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) durchgeführt, um zu prüfen, ob durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele des Schutzgebietes beeinträchtigt werden können.

6 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Monitoring soll gemäß § 4c BauGB sicherstellen, dass erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen oder frühzeitig zu ermitteln sind, um unter Umständen Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Um unvorhergesehene Umweltauswirkungen vorsorglich zu vermeiden, sind die im Umweltbericht zur Bauleitplanung aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu berücksichtigen.

Nach Realisierung der Bauleitplanung ist zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen bei den Fachbehörden abzufragen, ob diesbezüglich Erkenntnisse vorliegen.

Hierbei gibt es keine zeitliche Festlegung und keine Begrenzung.

Die Umsetzung der potentiell erforderlichen Maßnahmen ist an die Baugenehmigung zu koppeln.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass die Firma FS-FUCHS WOHNBAU GmbH, Maria-Hilf-Straße 72, 92334 Berching, vertreten durch Herrn Roland Fuchs, für das Grundstück mit der Flurnummer 391/29 am nördlichen Rand von Wolkersdorf an der Wolkersdorfer Hauptstraße ein Wohnquartier mit Kindertagesstätte entwickelt will.

Ziel des Verfahrens ist es, Planungsrecht für die geplante Umstrukturierung des Geltungsbereiches zu schaffen.

Rechtliche Grundlagen

Die nach §2 Abs. 4 BauGB notwendige Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht betrachtet als eigenständiger Teil der Begründung die geplanten Nutzungsänderungen, die zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen der Umwelt führen können.

Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft

Im Rahmen der Bearbeitung wurde eine Nutzungs- und Biotoptypenerhebung durchgeführt und auf dieser Grundlage die potentielle Eingriffssituation auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild untersucht.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Entwicklung bei Berücksichtigung der nach §§ 78, 78a WHG geltenden Schutzvorschriften für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und für die Lage weiterer Teilflächen innerhalb von Hochwassergefährdungsflächen und der Beachtung und Realisierung der Konflikt- vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft des Geltungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung verursacht.

Eingriffe und Veränderungen in Natur und Landschaft, wie

- Verlust vorh. Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Beeinträchtigung des Ortsbildes wegen Inanspruchnahme von Teilen des Baumbestandes

können im Plangebiet ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP) konnte nachgewiesen werden, dass mit der Maßnahme keine Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten und nichtplanungsrelevanten europäischen Vogelarten verbunden sind.

Die FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) als Grundlage der Beurteilung potenzieller Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 6632-371 „Rednitztal in Nürnberg“ kommt zu dem Ergebnis, dass keine Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.

Eingriffsregelung

Ein ökologischer Ausgleich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da sich die geplanten Wohnbauflächen der Stadt Schwabach insgesamt nicht erhöhen. Es erfolgt kein Eingriff in den vorliegenden Landschaftsplan. Somit ist die Fläche im Rahmen der vorangegangenen Betrachtungen bereits ausgeglichen.

Das angewandte Bewertungsverfahren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans W-30-21 unter zu Grunde Legung der Schwabacher Werteliste schließt mit einem Biotopwertgewinn in Höhe von 145 Biotopwertpunkten ab.

Anlagen

- Anlage 1: FFH-Verträglichkeitsabschätzung für das FFH-Gebiet DE 6632-371 „Rednitztal in Nürnberg“, GOEP LA Büro für Umwelt und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Peter Reißmann, März 2021
- Anlage 2: Gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation, Bebauungsplan W-30-21 „Unterer Grund“, Ingenieurbüro Trummer, 10.11.2021
- Anlage 3: saP zum Bebauungsplan W-30-21, GOEP LA Büro für Umwelt und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Peter Reißmann, Fortschreibung August 2021

Schwabach, 05.01.2021

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41