
Markt Schwanstetten – Bebauungsplan Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB:****1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Markt Schwanstetten besteht eine anhaltende Nachfrage nach gewerblichem Bauland. Zur Deckung der Nachfrage hat der Marktgemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ aufzustellen.

Durch die Realisierung der Planung auf ca. 2,3 ha ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Der Eingriffsraum wurde vor Umsetzung der Planung als Grünfläche sowie als Park- und Lagerfläche genutzt. Durch die Umsetzung der Planung wird ein Teil der Fläche versiegelt und die Nutzungsintensität wird erhöht. Somit ist von einer Verminderung der ökologischen Wertigkeit auszugehen.

Für den Menschen und das Landschaftsbild sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die geplante Gewerbefläche ist zur besseren Einbindung in die Landschaft eine Eingrünung anzupflanzen. Zudem wird das Gewerbegebiet entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen durchgrünt, um gesundheitliche Einwirkungen durch Staub- und Luftschadstoffemissionen zu reduzieren.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhabenraum um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich handelt und die vorhandenen Gehölzstrukturen größtenteils erhalten bleiben, ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Arten und Lebensräume zu rechnen. Zudem wird der Eingriff durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie beispielsweise Ein-/Durchgrünung des Plangebietes oder dem Verbot von tiergruppenschädigenden Bauteilen oder Anlagen weiter reduziert.

Bei der Planrealisierung wird die Bodenoberfläche großflächig versiegelt, woraufhin es zum Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen kommt. Aufgrund dessen kommt es zu Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden. Durch eine geringstmögliche Bodenversiegelung sowie Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Schutz des Bodens, werden die Auswirkungen reduziert.

Die Flächenversiegelung beeinflusst zudem den Wasserhaushalt im Eingriffsraum. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie eine größtmögliche Niederschlagsversickerung oder eine geringstmögliche Versiegelung der Flächen, werden jedoch voraussichtlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser verursacht.

Von der Planung sind keine Flächen betroffen, die wesentlich zur nächtlichen Kaltluftproduktion oder zum Ausgleich von Luftbelastungen beitragen. Zudem werden durch die Eingrünung und Durchgrünung des Planungsraumes Gehölzstrukturen geschaffen, die der Luftfilterung und dem Immissionsschutz dienen. Die Anpflanzung von schattenspendenden Gehölzen vermindert außerdem die Aufheizung der Lufttemperatur infolge der Versiegelung.

Sach- und Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Durch die Umsetzung der erarbeiteten und festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation werden die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermindert. Die Beeinträchtigungen der Umweltbelange der Schutzgüter können durch die Maßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Maßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen nach sich ziehen. Die verursachten Eingriffe sind grundsätzlich ausgleichbar. Die für den Ausgleich erforderlichen Flächen betragen bei Einhaltung des angegebenen Ausgleichsfaktors 8.606 m².

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde dem Bebauungsplan als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigelegt.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

2.2 Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen mit den folgenden Einwendungen abgegeben worden.

Das Landratsamt Roth regte an, ein schalltechnisches Gutachten durchzuführen bzw. empfiehlt bauliche passive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Lärmemission. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Das Plangebiet und seine Umgebung stellen ein faktisches Gewerbegebiet dar. In diesem sind die Orientierungswerte der TA Lärm von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten. Eine schalltechnische Untersuchung oder passive Schallschutzmaßnahmen waren daher nicht angezeigt.

Das Landratsamt Roth sowie die Regierung von Mittelfranken (Höhere Naturschutzbehörde) regten an, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, um die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu prüfen. Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde eine Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange durchgeführt. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme sind durch die geplante Wohnbebauung im Rahmen des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5, weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet, die Relevanzprüfung ist als Anhang der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

Das Landratsamt Roth regten an, für den naturschutzfachlichen Ausgleich erforderliche Flächen zu bestimmen. Der Anregung wurde nachgegangen. Im Bebauungsplan wurde der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichbedarf berechnet (8.606 m²) und entsprechende Flächen dafür festgelegt.

Das Landratsamt regte an, zu prüfen, ob ein, auf angrenzenden Flurstücken befindlicher Flüssiggastank, die Planung, beispielsweise durch einzuhaltende Abstandsflächen tangiert.

Der Anregung wurde gefolgt. Gemäß Baugenehmigung des Flüssiggastanks muss dieser im Falle einer Bebauung bzw. anderweitigen Nutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 489 sicherheitstechnisch so ausgestattet werden, dass eine Bebauung des in kommunaler Hand befindlichen Grundstücks ohne Einschränkungen möglich ist.

Das Landratsamt Roth regte eine Prüfung auf Altlasten der Grundstücke Flst.-Nr. 437 und 438 an. Der Anregung wurde gefolgt. Beprobungen der Grundstücke haben ergeben, dass sich im Plangebiet eine Auffüllung befindet, die sich über die Grundstücke Flst.-Nrn. 437, 437/9 und 438, Gemarkung Schwand zieht. Für die Flurstücke 437 und 437/9 wurde eine orientierende Untersuchung für diese Auffüllung in Auftrag gegeben. Bei dieser wurde in einer Probe für den Parameter Chrom eine Überschreitung des Hilfswertes 1 gemäß LfW Merkblatt 3.8/1 Stand 31.10.2001 festgestellt. Dieser konnte jedoch in weiterführenden Untersuchungen nicht bestätigt werden. Weitere Überschreitungen der untersuchten Leitparameter konnten nicht festgestellt werden. Aus gutachterlicher Sicht kann somit das Material der „Anthropogenen Auffüllung“ auf den Grundstücken verbleiben. Gemäß orientierender Untersuchung ist das Material, dass im Zuge einer Baumaßnahme verwertet bzw. entsorgt wird, abfallrechtlich neu zu bewerten.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) regte an, den, an den südlich des Plangebietes angrenzenden Wirtschaftsweg, verlaufenden Grünstreifen zu verbreitern, um durch größere Abstände der geplanten Bepflanzung den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr nicht zu beeinträchtigen. Der Anregung wird gefolgt, der Grünstreifen wurde auf eine Breite von 7 m erweitert, um der Ausbildung einer Ortsrandbegrünung trotz einzuhaltender Abstände zum angrenzenden Wirtschaftsweg ausreichend Raum zu geben.

Die Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) wies darauf hin, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten verpflichtet sind, Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht. Um eine überörtlich raumbedeutsame Einzelhandelsagglomeration zu vermeiden, aber dennoch eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht komplett auszuschließen, wurden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen. Zum einen sind im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung als unzulässig festgesetzt. Zudem ist im Gewerbegebiet G1 eine Nutzung für Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels als nicht zulässig festgesetzt. In den Gewerbegebieten G2, G3, G4 und G5 sind Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels zwar prinzipiell zulässig, die zulässigen Verkaufsflächen betragen jedoch maximal 7,4 m² je 100 m² Betriebsgrundstück.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für Entwicklungsräume für Gewerbegebiete wurden bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung abgewogen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden verschiedene Möglichkeiten für die Erschließung der neu entstehenden Gewerbefläche untersucht. Die gewählte Variante wurde vor den anderen bevorzugt, da sie an eine bestehende Einfahrt anknüpft.

Die Grundflächenzahl von 0,8 bringt eine sehr dichte Bebauung mit sich. Dies ist jedoch in diesem Fall als positiv zu bewerten, da ansonsten für die Gewerbeflächen eine größere Fläche in Anspruch genommen werden müsste. Je mehr Fläche im Außenbereich beansprucht

wird, umso mehr Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Zudem würde eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu einer erhöhten Bodenversiegelung führen, die Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und des Mikroklimas hervorruft.

Ohne die Entwicklung des Plangebietes würde das Gelände weiterhin als Grünland sowie als Park- und Lagerfläche genutzt werden. Die anhaltende Nachfrage nach gewerblichem Bauland in Schwanstetten müsste durch die Inanspruchnahme einer anderen Fläche befriedigt werden.

Aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg, 20.12.2017



i.A. Lena Beyrich
M.A. Kulturgeographie

Markt Schwanstetten
Schwanstetten.,

Robert Pfann
Erster Bürgermeister