



Markt Schwanstetten
Landkreis Roth

Bebauungsplan Schwand Nr. 12
„Pointgärten“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung
mit Umweltbericht
zur Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Planungsanlass.....	3
1.2.	Rechtliche Grundlagen	3
1.3.	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	3
1.4.	Planungsgrundsätze / Planungsziele.....	4
2.	Einfügung in die räumliche Gesamtplanung.....	5
2.1.	Landes- und Regionalplan	5
2.2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
3.	Angaben zum Bestand	6
3.1.	Nutzung.....	6
3.2.	Erschließung	6
3.3.	Ortsbild, Topographie	7
4.	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen.....	7
4.1.	Geltungsbereich	7
4.2.	Wohnbebauung: Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.3.	Baugestaltung	8
4.4.	Verkehrsflächen, Stellplätze	8
4.5.	Ver- und Entsorgung	9
4.6.	Öffentliches Grün	9
4.7.	Durchgrünung des Plangebietes, Private Grünflächen	10
4.8.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
4.9.	Immissionsschutz.....	10
5.	Umweltbericht/Umweltprüfung	10
5.1.	Einleitung	11
5.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	11
5.1.2.	Umweltqualitätsziele	11
5.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.2.1.	Untersuchungsraum, Umfang, Methodik	11
5.2.2.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	11
5.2.3.	Prognose der Umweltauswirkungen der Planung	12
5.2.4.	Prognose der Umweltauswirkungen der Nullvariante	13
5.2.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
5.2.6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
5.2.7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
5.3.	Zusätzliche Angaben	16
5.4.	Monitoring	16
5.5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

6.	Verfahrensablauf.....	17
6.1.	Aufstellungsbeschluss	17
6.2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf	17
6.3.	Entwurf	17
6.4.	Auslegung und Anhörung TÖB zum Entwurf.....	18
7.	Das Bebauungsplangebiet in Zahlen	18

Anhang 1: Bestand GOP

Anhang 2: Kompensationsflächenbedarf

Anhang 3: Pflanzenvorschlagsliste

1. Allgemeines

1.1. Planungsanlass

Der Markt Schwanstetten verfügt am südöstlichen Ortsrand von Schwand über mehrere Grundstücke. Bislang war beabsichtigt, den Schwander Festplatz hierher zu verlagern. Dieses Vorhaben wurde nach kontroverser Diskussion in Bürgerschaft und Rat aufgegeben.

Die Flächen bieten sich alternativ als Wohnbauflächen in attraktiver Ortsrandlage an. Die Gemeinde als Eigentümer bietet ideale Voraussetzungen für die zügige Konzeption und Umsetzung einer Planung unter Beachtung der Standards einer sozial- und umweltgerechten Ortsentwicklung.

1.2. Rechtliche Grundlagen

Grundlage der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Ergänzend sind die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) heranzuziehen.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind vollständig in die Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert und werden nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung ist als Trägerverfahren zur Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) konzipiert.¹ Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Im Grünordnungsplan (GOP) als integrierter Bestandteil des Bebauungsplans werden nach Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung orientiert sich die Bearbeitung an dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003.

1.3. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Schwanstetten ist ein bevorzugter Wohnstandort am Rande des Ballungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen mit Versorgungseinrichtungen und Ansätzen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft. Die Hauptorientierung der Gemeinde und ihrer Bewohner geht zu den Nachbarstädten Nürnberg und Schwabach. Die Entfernung zum Stadtzentrum Nürnberg beträgt ca. 16 km.

Die Marktgemeinde gehört zum Landkreis Roth, Regierungsbezirk Mittelfranken, Planungsregion 7 (Industrieregion Mittelfranken) und hat derzeit insgesamt 7.500 Einwohner. Hauptorte sind Leerstetten und Schwand.

Die verkehrliche Anbindung von Schwanstetten an regionale und überregionale Verkehrsströme verläuft über die B 2a, Ausfahrt Rednitzhembach / Schwanstetten.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Schwand. Die Bebauung der angrenzenden Grundstücke ist weitgehend abgeschlossen.

¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum EAG-Bau, Stand 15.06.2004

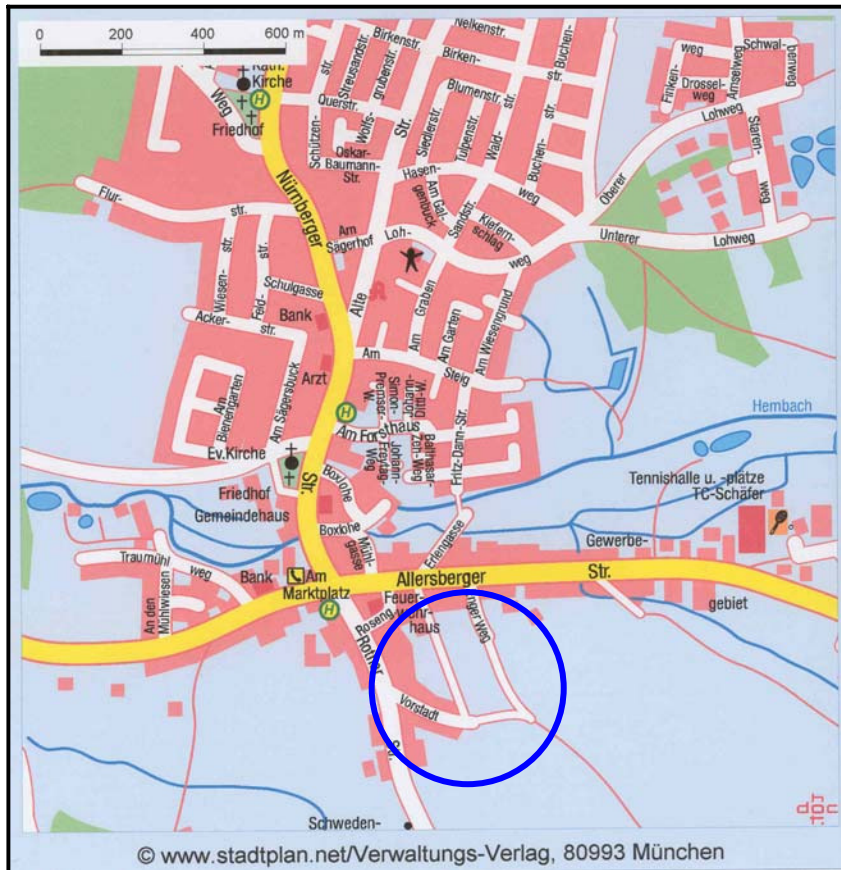


Abb.1 Lage des Plangebietes im Ortsteil Schwand

1.4. Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend dem §1 Abs.5 des Baugesetzbuches (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gewährleisten. Des weiteren soll er eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauformen,
- Bereitstellung von Bauflächen zur Bedarfsdeckung für die Wohnnutzung in günstiger Zuordnung zum ÖPNV,
- Befriedigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse (auch für unterschiedliche Einkommensgruppen) durch differenzierte Bauformen und Grundstücksgrößen,
- Energetische Optimierung der Baukörper durch weitgehende Südorientierung und teilweise Reduzierung der Außenwandflächen,
- Abwechslungsreiche Raumstruktur und Ortsrandausbildung durch Stellung der Baukörper zum Straßenraum, sowie Führung und Ausgestaltung der Straßen, Wege und Plätze,
- Flächensparende Erschließung,
- Ausgewogenes Verhältnis von städtebaulicher Dichte und Freiräumen,

- Durchgrünung im öffentlichen und privaten Raum mit entsprechenden Festsetzungen sichern,
- Grünen Ortsrand erhalten, Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren.

2. Einfügung in die räumliche Gesamtplanung

2.1. Landes- und Regionalplan

Schwanstetten liegt in der Industrieregion Mittelfranken (Planungsregion 7). Strukturräumlich betrachtet gehört der Markt Schwanstetten zur Gebietskategorie „Äußere Verdichtungszone“ im Verdichtungsraum N/FÜ/ER. Die Gemeinde ist im zentralörtlichen System dem Mittelbereich des Oberzentrums Nürnberg zugeordnet.

Der Markt Schwanstetten ist als Kleinzentrum ausgewiesen mit folgenden Maßgaben [RP 7, A V 2.6.14]²

- kleinzentrale Versorgungsfunktion stärken
- Verbessern der Arbeitsplatzzentralität
- Verkehrliche Anbindung an das Oberzentrum N/FÜ/ER, nach Schwabach und nach Roth verbessern, insbesondere im ÖPNV. Abstimmung zwischen Siedlungstätigkeit und ÖPNV

Entsprechend den Zuweisungen von regionalplanerischen Funktionen erfüllt Schwanstetten vorrangig Funktionen in den Bereichen Kleinräumliche Versorgung sowie Forstwirtschaft und Schutz und Pflege der Landschaft. [RP 7, A VI 2.2.4]

2.2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) des Marktes Schwanstetten wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 12.11.1993, Az. 610/75 genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 11.12.1993 wirksam. Das Gebiet dieses Bebauungsplanes war dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.12 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1993 widersprechen, war eine Änderung des FNP erforderlich. Der Marktgemeinderat Schwanstetten hat darüber erstmals in öffentlicher Sitzung am 26.07.2005 beraten und am 25.10.2005 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gefasst. Die Aufstellung/Änderung des FNP erfolgte im Parallelverfahren. Am 25.07.06 wurde das Verfahren vom Gemeinderat mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen. Die Unterlagen wurden gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde, d.h. in diesem Fall dem Landratsamt Roth, zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde mit Schreiben des Landratsamtes Roth vom 24.08.2006, Az. 610/75 erteilt.

Dem Entwicklungsgebot ist damit Genüge geleistet. Der Bebauungsplan Nr.12 mit integriertem Grünordnungsplan kann damit bekannt gemacht werden.

² RP = Regionalplan Industrieregion Mittelfranken, Stand 01.10.2000 (einschl. 5.Änderung)

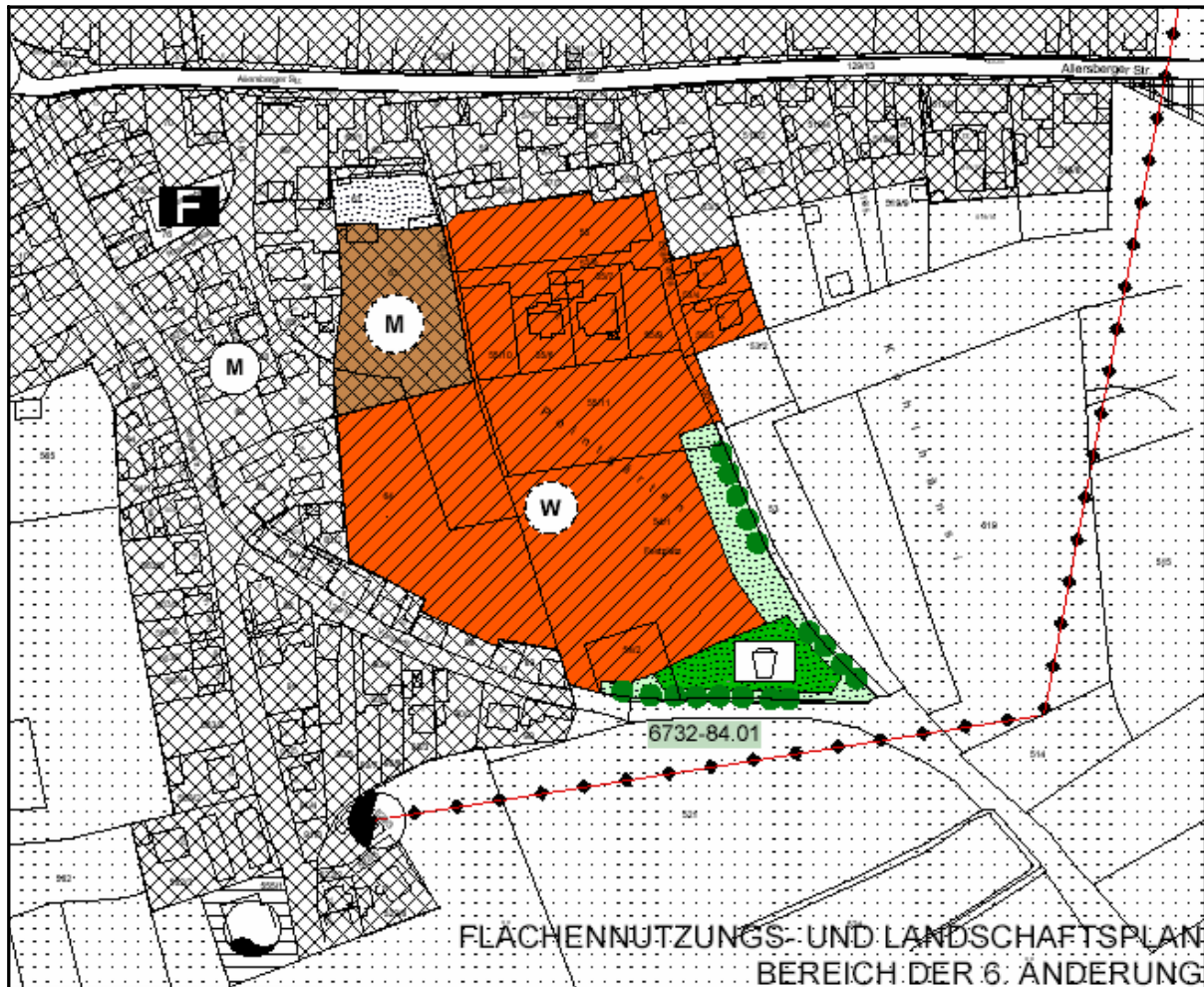


Abb. 2: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan, 6.Änderung

3. Angaben zum Bestand

3.1. Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt, überwiegend als Dauergrünland. In den südlichen und östlichen Randbereichen befinden sich Gehölzstreifen, teilweise als Biotop kartiert.

→ s. Anhang 1

3.2. Erschließung

Das geplante Wohngebiet liegt verkehrstechnisch günstig in der Nähe zum Ortszentrum und kann über die Straßen Enger Weg bzw. Vorstadt verkehrs- und medientechnisch angebunden werden.

Vorstadt und Enger Weg erschließen gleichzeitig die weiter östlich und südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Sie dienen auch als Wegeverbindungen in die freie Landschaft.

Über die Bushaltestelle der VGN-Buslinien 651, 676 und 677 südlich des Marktplatzes in der Rother Straße besteht eine gute ÖPNV-Anbindung Richtung Nürnberg und Schwabach sowie im Schulbusverkehr nach Roth und Wendelstein.

3.3. Ortsbild, Topographie

Das Gebiet grenzt an den alten Ortskern von Schwand. Die Bebauung entlang Allersberger, Rother Straße und Vorstadt ist bereits im Urkataster 1821 belegt. Ergänzend gibt es eine Nachkriegsbebauung mit Siedlerstellen im Bereich Vorstadt. Das Wohngebiet Enger Weg stammt aus den späten 90er Jahren und ist teilweise bebaut.

Die Baustruktur in der näheren Umgebung ist entsprechend heterogen und geprägt durch eine lockere, überwiegend dreigeschossige Einzelhausbebauung (E+I +D). Vorherrschend ist das Satteldach mit Dachneigungen um 45°. Das Gelände ist leicht nach Nordwesten geneigt.



Abb. 3: Plangebiet von Südosten, rechts der Enge Weg

4. Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr.12 werden im Rahmen der Neuordnung des Gebietes Wohnbauflächen, öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie Flächen für Natur- und Landschaftsschutz festgesetzt.

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 54/1, 54/2 und 55/11 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 55/2, 55/5 64 und 129/18.

Die Gesamtfläche beträgt rund 1,76 ha.

4.2. Wohnbebauung: Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind als verdichtete Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern konzipiert. Alternativ ist an zwei Stellen die Errichtung von Hausgruppen mit jeweils vier Reihenhäusern möglich.

Auf einer Bruttobaufläche (incl. interner Erschließung) von 1,5 ha ist damit die Errichtung von insgesamt bis zu 27 Wohnhäusern möglich. Die Bruttowohndichte liegt bei ca. 18 Wohneinheiten pro Hektar.

Die maximal zulässige Zahl der Geschosse ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss oder E + I mit PD). Die Stellung der Baukörper unterstützt den Aufbau eines abwechslungsreichen Ortsrandes. Die weitgehende Südorientierung bietet günstige Voraussetzungen für Niedrigenergiehäuser.

4.3. Baugestaltung

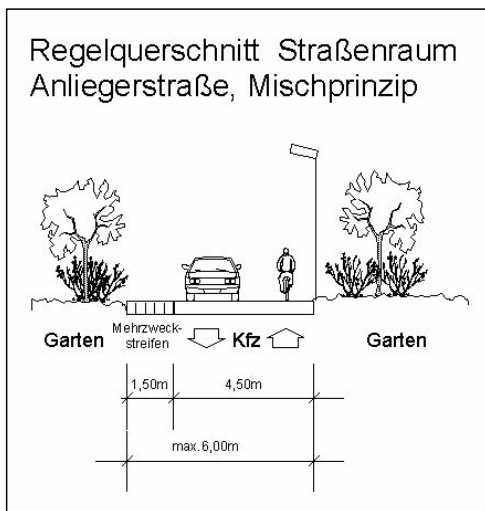
Vorschriften zur Baugestaltung beschränken sich auf Grundelemente der regionalen Bautradition wie Putzfassade, rotes Satteldach, einheitliche Dachaufbauten, Fußbodenhöhe EG nur geringfügig über natürlicher Geländehöhe.

Anstatt traditioneller Bauformen sind auch moderne Baukörper mit (evtl. begrüntem) Pultdach und Elementen der Solararchitektur möglich.

4.4. Verkehrsflächen, Stellplätze

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt aus Richtung Norden von der Allersberger Straße (Kreisstraße RH 35 Rednitzhembach – Allersberg) über die Straße Enger Weg (Anliegerstraße, Mischverkehrsfläche, Gesamtbreite 4,75 m) oder aus Westen von der Rother Straße (Sammelstraße, Fahrbahnbreite 5,50 m, beidseitige Gehwege) über die „Vorstadt“ (Anliegerstraße, Fahrbahnbreite 5,00 m, beidseitig schmale Gehwege).

Abb. 4



Die S-förmige innere Erschließung sorgt für einen hohen Durchfahrtswiderstand für gebietsfremden Verkehr, ermöglicht aber gleichzeitig eine problemlose Zu- und Abfahrt in beide Richtungen. Damit kann eine möglichst flächensparende Erschließung realisiert werden. Sie orientiert sich an den Anforderungen der EAE (Anliegerstraße als Mischverkehrsfläche, Gesamtbreite 6,00 m, einseitig abgesetzter Gehweg von 1,50 m Breite).

Die nach Osten abzweigende Stichstraße (Gesamtbreite 6,00 m) endet in einem beispielbaren Platz mit Wendeanlage, die auch für Lkw benutzbar ist (D = 14,0 m).

Ein öffentlicher Fuß- und Radweg durchquert das Gebiet. Er hat Anschluss nach Norden Richtung Allersberger Straße und nach Osten über den geplanten Kinderspielplatz zum Flurweg Flurnummer 55/2. Die Mindestbreite der Rad- und Fußwege beträgt 2,50 m. Die landwirtschaftlichen Flächen bleiben weiterhin über Vorstadt und Enger Weg erreichbar.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze in Form von Doppelgaragen oder Carports ausgewiesen. Die Garagen- und Stellplatzsatzung des Markt Schwanstetten ist ergänzend heranzuziehen. Im öffentlichen Straßenraum werden keine zusätzlichen Stellplätze angeboten.

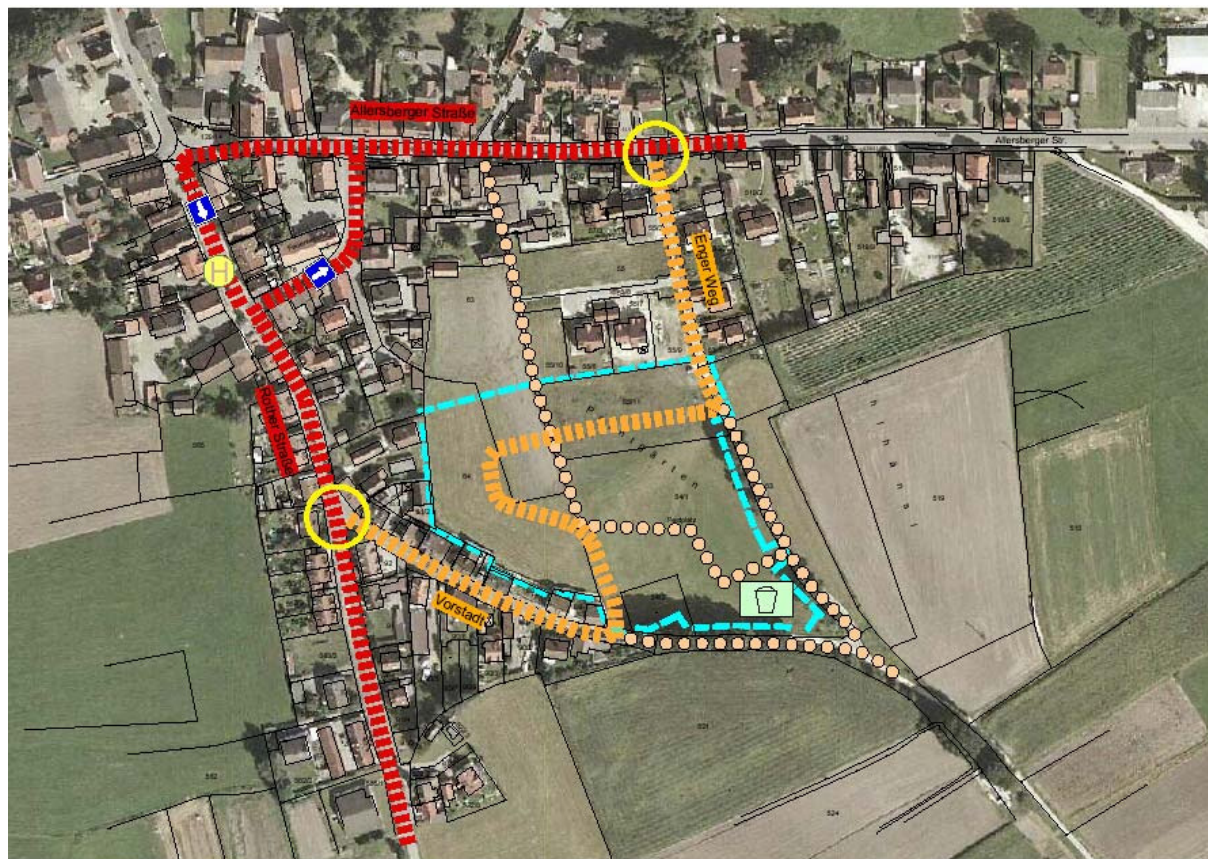


Abb. 5: Erschließungskonzept

4.5. Ver- und Entsorgung

Am Rande des Plangebietes verlaufen alle ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktureinrichtungen.

Allgemeine Elektrizitätsversorgung: nach entsprechender Netzerweiterung durch die N-ERGIE sichergestellt; eine Transformatorenstation ist nicht notwendig. Die 20kV-Freileitung tangiert nicht den Geltungsbereich.

Erdgasversorgung: durch die N-ERGIE bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe. Eine Wasserleitung mit Steuerungskabel quert in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet.

Das Abwasser kann im Mischsystem entsorgt werden, Anschlussmöglichkeiten sind in Vorstadt und Enger Weg vorhanden. Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück ist vorgeschrieben. Das öffentliche Kanalnetz unterhält der Markt Schwanstetten als Mitglied im Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im unteren Schwarzachtal.

Die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen ist erforderlich und wird von der Deutsche Telekom AG durchgeführt. Die Verlegung eines Breitbandkabels durch die Kabel Deutschland ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

4.6. Öffentliches Grün

Ein extensiv gestalteter Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre, der in die Ortsrandstrukturen eingebettet ist, soll am Ortsrand entstehen. Seine Größe beträgt ca. 1.240 m².

Baumpflanzungen im Straßenraum gliedern die Nord-Süd-Verbindung durch das Gebiet und betonen den zentralen kleinen Platz.

4.7. Durchgrünung des Plangebietes, Private Grünflächen

Im privaten Bereich sind Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Begrünung und Versiegelung der unbebauten Grundstücksbereiche getroffen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksbereiche und durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück wird eine bewusste Freihaltung der übrigen Grundstücksbereiche erreicht.

4.8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich im wesentlichen um Teile landwirtschaftlich genutzter Grundstücke (Ackerbrache und Wiesen) ohne Gehölze.

Die randlichen Feldgehölze bleiben erhalten. Sie befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden dauerhaft unterhalten bzw. stellenweise ergänzt. In den angrenzenden Privatgrundstücken sind freizuhaltende Schutzflächen festgesetzt.

Die notwendigen Ausgleichsflächen liegen teilweise im Umgriff des Bebauungsplanes, teilweise auf gemeindeeigenen Flächen der Gemarkung Schwand. Im Kapitel 5.2 des Umweltberichts wird die Eingriffsregelung umfassend behandelt.

4.9. Immissionsschutz

Für die immissionsrechtliche Behandlung der Baufläche sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau maßgeblich. In allgemeinen Wohngebieten gelten folgende Richtwerte:

- tags (6.00 - 22.00 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 45 dB(A)

Der genannte nächtliche Richtwert von 45 dB(A) gilt nur für Verkehrslärmimmissionen. Für Lärm aus gewerblicher Tätigkeit oder Sport-/Freizeiteinrichtungen wird während der Nachtzeit im WA ein Orientierungswert von 40 dB(A) angesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden.

5. Umweltbericht/Umweltprüfung

Hinweis: Wesentliche Aussagen der Umweltprüfung sind in dem gleichzeitig durchgeführten Verfahren der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bearbeitet und dort im Umweltbericht zur Begründung dargelegt. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB beschränkt sich die Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen.

Im Bebauungsplanverfahren gibt es wesentliche bzw. vertiefte Erkenntnisse vor allem zur Vermeidung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. Ausgleich und Ersatz.

5.1. Einleitung

5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

- Ausweisung eines neuen Wohngebiets mit verdichteter Einfamilienhausbebauung in Ortsrandlage mit günstiger Zuordnung zum ÖPNV

Im einzelnen wird auf die Ausführungen in Kapitel 4 verwiesen.

5.1.2. Umweltqualitätsziele

(Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden)

Es wird verwiesen auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs. 2-4 BauGB formulierten Ziele wie

- das Gebot zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel),
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung,
- die Beachtung der Ziele des Landschaftsplanes.

Aus dem Bayerischen Naturschutzgesetz ergibt sich die Notwendigkeit, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Grünordnungsplan (GOP) als Bestandteil des Bebauungsplanes festzusetzen (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Zur Berücksichtigung der Umweltqualitätsziele wird auch auf den Umweltbericht der im Parallelverfahren aufgestellten 6.Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes verwiesen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1. Untersuchungsraum, Umfang, Methodik

Das Untersuchungsgebiet umfasst im wesentlichen den Geltungsbereich des BBP 12 unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen.

Die Prüfung erfolgt auf Basis vorhandener Unterlagen sowie Lokalausweise.

Methodik: angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung und Bewertung der Erheblichkeit in den Stufen gering - mittel – hoch.

Bezüglich Eingriff/Ausgleich orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestandes, sowie der Neuplanung an dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenem Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

5.2.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Aus dem Landschaftsplan können folgende für das Gebiet relevante Aussagen abgeleitet werden:

- Naturräumliche Lage: im mittelfränkischen Becken;
- Geologie: nacheiszeitliche Talfüllungen des Hembachtals über Ausgangsformation Sandsteinkeuper;
- Böden: wenig fruchtbare Böden, (podsolierte) Braunerden;

- Arten- und Biotopschutz: erhaltenswerte Gehölze, teilweise als Biotop kartiert, am Süd- und Ostrand;
- potentiell natürliche Vegetation: Pfeifengras- Kiefern- Eichenwald;
- keine Fließgewässer vorhanden.

Im Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt eine schutzgutbezogene Darstellung des Bestands. Es sind keine besonderen Vorbelastungen der Umwelt bekannt.

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, als Dauergrünland und Acker. Kleinere Restflächen sind als versiegelte Verkehrsfläche anzusprechen. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes kann hier von einem Biotopkomplex mit geringer Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften gesprochen werden.³

In den südlichen und östlichen Randbereichen befinden sich Feldgehölze, die teilweise als Biotop kartiert sind. Der Bestandsplan ist als Anhang 1 dieser Begründung beigefügt.

Mit Ausnahme der vorgenannten Feldgehölze und des Schutzgutes Grundwasser sind keine besonderen Empfindlichkeiten anzutreffen. Das inzwischen vorliegende Baugrundgutachten ermittelt im Bereich des „WA Pointgärten“ teilweise erhöhte Grundwasserstände, die auf wasserstauende Tonlagen oder Tonlinsen zurückzuführen sind.⁴

5.2.3. Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

(Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung der Planung, wenn möglich differenziert nach bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen)

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Wertvolle Arten- und Lebensräume (Kartierte Biotope) sind nicht von Eingriffen betroffen.
- Ergänzung der Vegetationsstrukturen geplant
- Insg. keine erheblichen Auswirkungen zu besorgen

Schutzgut Wasser:

- Mittleres Risiko der Grundwasserverschmutzung, v.a. während der Bauphase
- Eindringen der Kellergeschosse in den Grundwasserkörper, Beeinflussung der Fließrichtung
- Reduktion der Grundwasserneubildung und erhöhter Abfluss. Eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser ist nicht möglich, die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Mischsystem.
- Keine Beeinträchtigung von Fließgewässern

Schutzgut Boden:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen geringer natürlicher Bonität
- Bodenversiegelung

³ Kartierung Büro Ermisch 1996 im Zuge des Aufstellungsverfahrens BBP Nr. 10 und Lokalaugenschein Büro Topos team im Herbst/Winter 2005/06

⁴ Genesis Umwelt Consult GmbH für Markt Schwanstetten: Bauvorhaben Erschließung des Baugebietes „Pointgärten“, Baugrund- und Gründungsgutachten. Schwabach, Feb. 2006.

Schutzgut Klima/Luft:

- Geringfügige Verringerung der Kaltluftproduktion
- Keine Beeinträchtigung wichtiger Luftaustauschbahnen

Schutzgut Landschaftsbild:

- keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Fernwirkung) bei regionaltypischer Bebauung und Erhalt/Ergänzung der Ortsrandeingrünung
- Die künftigen Bauflächen sind nur von Südosten aus großräumig einsehbar und fügen sich in die anschließende vorhandene Ortsrandbebauung ein. Die Bedeutung dieser Teilfläche für das Landschaftsbild ist deshalb eher gering.

Schutzgut Mensch

- geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastungen
- Schadstoffemissionen durch Wohnbebauung nicht zu besorgen
- Schadstoffimmissionen aus der Umgebung nicht zu besorgen
- Keine Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen
- Kinderspielplatz geplant
- Unproblematische Verkehrserschließung
- Ver- und Entsorgung gesichert
- Insg. keine erheblichen Auswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Keine Auswirkungen zu besorgen

Wechselwirkungen:

- Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar

5.2.4. Prognose der Umweltauswirkungen der Nullvariante

Bei Fortdauer der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblichen Veränderungen des Ist-Zustandes der Umwelt zu besorgen.

5.2.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Wie bereits im Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren dargelegt, führt die Bebauung zwar zu neuer Versiegelung und Ressourcenverbrauch, aber durch die Standortwahl auf einen relativ unempfindlichen Raum wird bereits ein Beitrag zur Vermeidung ökologischer Risiken geleistet.

Folgende schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt:

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Erhalt der vorhandenen Feldgehölze und Biotope, die auch weiterhin im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende Abstandszone von 15m, gemessen zum Standort der Großgehölze, ist verbindlich festgesetzt.
- Ergänzung der Ortsrandeingrünung; Eingrünung des Baugebietes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der naturnahe Spielbereich erweitert die Grünstrukturen am Ortsrand und bietet die Chance für Naturerfahrung im Wohnumfeld.
- Mit dem Pflanzen neuer Gehölze im öffentlichen Straßenraum und in privaten Gärten wird die wenig strukturierte Agrarlandschaft durchgrünt und erhöht sich die Standortvielfalt.
- Keine weiteren baulichen Barrieren im Baugebiet, z.B. Verbot von Einzäunungen mit Sockelmauern.

Schutzgut Wasser:

- Verringerung der Eingriffe in das Grundwasser durch Herausheben des Straßenkörpers um ca. 80-100 cm über das jetzige Geländeniveau (Gegenstand der in Vorbereitung befindlichen Erschließungsplanung). Damit müssen die Keller der Wohngebäude nur ca. 1/2 Geschoss in den Bestand hineingebaut und Eingriffe in wasserführende Schichten beim Aushub können minimiert werden .
- Ausbildung von Kellergeschossen als wasserdichte Wannen.
- Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken ist vorgeschrieben. Die Sammlung von Niederschlagswässern der Dachflächen in Zisternen und eine anschließende Nutzung im Garten oder Haushalt liefert einen Beitrag zur Schonung wertvollen Trinkwassers.
- Brauchwassernutzung wird empfohlen.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Pkw-Parkplätze, Garagenzufahrten und Stellplätze als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses.

Schutzgut Boden:

- Flächensparende Erschließung. Die Versiegelung der Wege- und Platzflächen ist durch schmale Querschnitte und teilweise wasserdurchlässige Wegebeläge stark eingeschränkt.
- Die Begrenzung des Versiegelungsgrades ($GRZ < 0,3$) ist Voraussetzung für den Erhalt offener, vegetationsbedeckter Böden.
- Verbunden mit dem Herausheben des Straßenkörpers um ca. 80-100 cm über das jetzige Geländeniveau kann der vorwiegend sandige Aushub der Kellergeschosse überwiegend auf dem Grundstück verteilt werden. Damit wird Deponieraum gespart und der Eingriff in das natürliche Bodenregime verringert.

Schutzgut Klima/Luft:

- Begrünung von Flachdächern bei Carports und Pultdächern.
- Festsetzungen zur Bepflanzung und Oberflächenbefestigung privater Flächen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.
- Einsatz regenerativer Energien durch weitgehende Südorientierung der Gebäude möglich. Die Verwendung von Solarenergie (Photovoltaik und Brauch-

wassererwärmung) trägt zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes und damit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Minimierung der Beeinträchtigungen (Fernwirkung) durch Erhalt der landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen und Biotope und Ergänzung der randlichen Eingrünung.
- Festsetzungen zur Ortsrandbebauung in regionstypischer Baugestaltung.

Schutzgut Mensch

- Bauliche Voraussetzungen für Passivhausstandard und einen wirtschaftlichen Einsatz von Solarkollektoren durch überwiegende Südorientierung gegeben.
- Voraussetzungen zur Verkehrsvermeidung durch gute ÖPNV-Anbindung gegeben.
- Standortwahl ohne Immissionsvorbelastungen.
- Beachtung der Erholungsfunktion durch Erhalt der Flurwege als Spazierwege in die Feldflur.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Maßnahmen zur Grünordnung

Die Bayerische Bauordnung schreibt grundsätzlich vor, dass „nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen sind.“ Zusätzlich enthält der Bebauungsplan einige Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung:

- Verbindlich vorzulegende Freiflächengestaltungspläne,
- Vorschlagsliste zur standortgerechten Pflanzenauswahl,
- Verbesserung der Durchlässigkeit des Baugebiets für Fußgänger und Erholungssuchende mittels eines separaten Fußwegenetzes.

5.2.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bewertung des Bestands

Die intensiv genutzten Ackerflächen und Wiesen werden als Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft (Kategorie I, oberer Wert).

Die Feldgehölze am Ost- und Südrand sind als Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen (Kategorie II, oberer Wert).

☞ s. Anhang 1: Grünordnungsplan – Bestand

Ökologische Bilanzierung und Ausgleichsflächenbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades (GRZ bis 0,3) mit einer Eingriffsschwere vom Typ B zu rechnen (Matrix Abb. 7 des Leitfadens). Bei Anrechnung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Faktor 0,4 für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I - oberer Wert) angesetzt.

Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) sind nicht von Eingriffen betroffen.

Hieraus ermittelt sich ein Gesamtbedarf von 5.920 m² Ausgleichsflächen. Im Umgriff des Bebauungsplanes 12 können auf den naturnah zu bepflanzenden öffentlichen Grundstücken entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen (in Ergänzung zu den bestehenden Feldgehölzen) rund 1.100 m² Kompensationsflächen nachgewiesen werden. Auf privaten Baugrundstücken sind Kompensationsmaßnahmen auf weiteren ca. 220 m² festgesetzt. Somit ist keine vollständige Kompensation im Umgriff des Bebauungsplans „Pointgärten“ möglich.

Ergänzend stehen die gemeindeeigenen Grundstücke Flur Nr. 734 und 735 Gemarkung Schwand für Kompensationszwecke zur Verfügung. Aus deren Gesamtfläche von 5.175 m² werden 4.589 m² für den Bebauungsplan „Pointgärten“ angerechnet, die verbleibenden 586 m² können dem Ökokonto gutgeschrieben und im Bedarfsfall anderen Baumaßnahmen zugeordnet werden.

Als geeignete Maßnahmen bieten sich hier der Aufbau eines artenreichen Waldmantels und die Anlage von extensivem Grünland an (Sandmagerrasen in der Gebietskulisse der „Sandachse Franken“)

☞ s. Anhang 2: Kompensationsflächenbedarfsberechnung

Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die oben genannten grünordnerischen Maßnahmen wie naturnahe Spielflächen, Straßenbegleitgrün und Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke ergänzt. Im Bebauungsplan sind zusätzlich 550 m² private Grundstücksflächen im Anschluss an die Kompensationsflächen im Osten und Süden von jeglicher Bebauung freizuhalten und weitere private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5.2.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie in der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes dargestellt, sind derzeit keine alternativen Standorte für Wohnbauflächen im Ortsteil Schwand verfügbar.

5.3. Zusätzliche Angaben

(Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.)

- Die Angaben zu Bodenverhältnissen und Grundwasserstand beruhen im wesentlichen auf den Ergebnissen eines Baugrundgutachtens, das im Feb. 2006 im Auftrag des Markt Schwanstetten bearbeitet wurde.

Zu den verwendeten Verfahren und Methoden s. auch Punkt 5.2.1 sowie 1.2 dieser Begründung.

5.4. Monitoring

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und

- Regelmäßige Flurbegehungen der Biotope,
- Regelmäßige Überprüfung der Grundwasserstände,
- Nicht Aufgabe des Monitoring, aber wünschenswert im Sinne der Umweltqualitätsziele wäre die Abnahme fertig gestellter Baumaßnahmen incl. Grünordnung.

5.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungsverfahren untersucht.

Für die vorliegende Planung ist festzustellen, dass durch die beabsichtigte Siedlungsentwicklung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, die biologische Vielfalt, die Landschaft, Kultur- und Sachgüter und das örtliche Klima zu erwarten sind.

Für das Grundwasser gilt, dass durch die beabsichtigte Bebauung keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingte Risiken für Mensch und Umwelt zu besorgen sind, wenn insbesondere während der Bauphase Erdarbeiten (Aushub der Keller, Straßen- und Leitungsbau) mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt und die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, in erster Linie der dauerhafte Verlust von unversiegeltem Grund und Boden, kann durch Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet und auf den gemeindeeigenen Flächen südlich Schwand ausgeglichen werden.

Durch die Planung wird keinem unverhältnismäßigem Landschaftsverbrauch Vorschub geleistet. Die Auswahl einer relativ unproblematischen Fläche in Kombination mit wirksamen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermöglichen eine umwelt- und ressourcenschonende Bebauung. Insofern stellt die Planung einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches und des Landesentwicklungsprogramms dar.

6. Verfahrensablauf

6.1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Schwanstetten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.07.2005 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.12 und die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beraten. Nach Änderung des ursprünglich angedachten Geltungsbereiches wurde am 25.10.2005 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 27.01.2006.

6.2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

In der Zeit vom 06.02.2006 bis einschließlich 20.02.2006 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans statt.

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Nachbargemeinden erstmalig am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung fand am 18.01.2006 ein Scoping-Termin beim Landratsamt Roth mit den betroffenen Fachdienststellen statt. Dessen Ergebnisse sind wurden in die Planung eingearbeitet.

6.3. Entwurf

Der Bauausschuss hat in öffentlicher Sitzung am 20.03.2006 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf beraten. Der Marktgemeinderat Schwanstetten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.2006 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf beraten und beschlossen, die Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und parallel die Träger öffentlicher Belange (TÖB) anzuhören.

6.4. Auslegung und Anhörung TÖB zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Umweltbericht lag in der Zeit vom 17.05.2006 bis einschließlich 19.06.2006 öffentlich aus. Parallel dazu wurden die wesentlichen TÖB nochmals am Verfahren beteiligt. Während der Auslegungsfrist wurden weder von Seiten der Bürger noch der Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen vorgebracht bzw. Stellungnahmen abgegeben.

6.5. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Schwanstetten hat in öffentlicher Sitzung am 25.07.2005 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

7. Das Bebauungsplangebiet in Zahlen

Planstatistik

Flächenart	Fläche in qm	Anteil in %
1 Bauflächen	12.270	68,3%
davon Gebäudeflächen	3.403	
2 Verkehrsflächen	1.976	11,0%
3 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	354	2,0%
4 öffentliche Grünflächen	1.437	8,0%
davon Kinderspielplatz	1.237	
davon 9 Baumscheiben à 12-20 qm	200	
4 Naturschutzflächen	1.926	10,7%
davon Kompensationsflächen - Gemeinde	1.107	
davon Kompensationsflächen - privat	224	
davon Gehölzbestand	595	
Summe	17.963	100,0%

Bevölkerungszuwachs

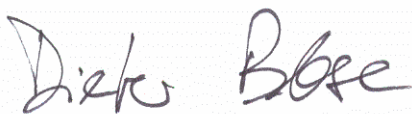
7 Doppelhaushälften = 14 WE

13 Einzelhäuser = 13 WE

gesamt = 27 WE x 3 Personen = 81 Personen

Nürnberg, im Januar 2006
erg. 03.02.06, 31.03.06, 15.05.06. 02.08.06

Aufgestellt:

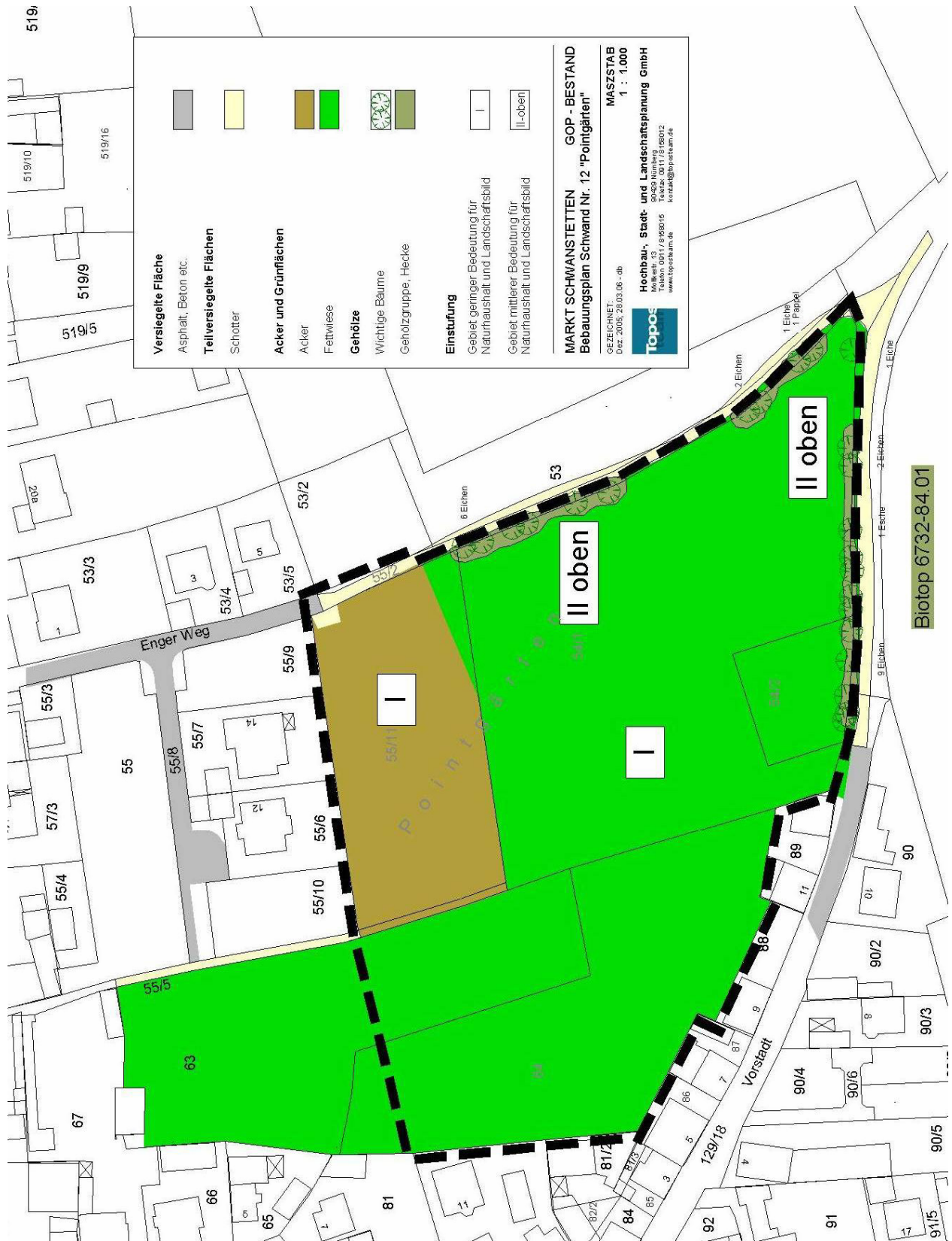


Dipl.-Ing. Dieter Blase
Stadtplaner SRL + Landschaftsarchitekt

In Zusammenarbeit mit: Bauamt Markt Schwanstetten

\\Yoda\topos\projekte\schwanstetten\WA_Pointgaerten\verfahren\satzung\Begrueundung.doc

Anhang 1 : Bestand GOP



Anhang 2: Kompensationsflächenbedarf

Flächenbilanzierung B-Plan und Bedarfsermittlung

	geplante Flächennutzung	Fläche in qm	Wertig- keit	Komp. faktor	Flächen bedarf
1	Bauflächen GRZ bis 0,3 einschl. Verkehrsfl. und Verkehrsgrün	14.800	I -oben	0,4	5.920
2	öffentliche Grünfläche - geplanter Spielplatz	1.237	I -oben	0	0
3	Bestand naturnahes Gehölz	595	II -oben	0	
4	Kompensationsflächen neu, auf gemeindeeigenen Flächen	1.107	I -oben	--	
5	Kompensationsflächen neu, auf privaten Flächen	224	I -oben	--	
Summe		17.963			5.920

Bilanzierung - Angebot und Bedarf an Kompensationsflächen

	Flächen im Umgriff des Bebauungsplans	Flächenan- gebot in qm	Flächenbedarf in qm
1	Wohnbaufläche incl. Verkehrserschließung		5.920
4	Kompensationsfläche - Gemeinde	1.107	
5	Kompensationsfläche - privat	224	
Summe		1.331	5.920

externer Flächenbedarf	4.589
------------------------	-------

gemeindeeigene Kompensationsflächen auf Flur Nr. 734 u. 735	ca.5.175
-------------------------------------------------------------	----------

Bewertung auf Grundlage ByStMLU, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Leitfaden, Jan. 2003

Anhang 3: Pflanzenvorschlagsliste

Bäume (S = insb. für den Straßenraum)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (S)
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche (S)
Malus	Zierapfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche (S)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde (S)

Obstbäume

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise
Essbare Eberesche (Sorbus aucuparia Edulis)
Quitte, z.B. Apfel- oder Birnenquitte
Süßkirsche, z.B. Große schwarze Knorpelkirsche
Walnuss
Zwetschge, z.B. Fränk. Hauszwetschge

Sträucher für Hecke

Acer campestre	Feldahorn
Clematis vitalba	Waldrebe
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Buschrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Beerensträucher für Hecke

Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere