

---

**Markt Schwanstetten – Bebauungsplan Nr. 16 „Alte Straße West“****Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB:****1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Markt Schwanstetten besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Der Markt Schwanstetten beabsichtigt daher die Ausweisung eines Wohngebietes an der Alten Straße im Ortsteil Schwand

Durch die Realisierung der Planung auf ca. 1,5 ha ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Da der Eingriffsraum bewaldet ist, müssen für die Realisierung des Vorhabens Rodungen vorgenommen werden. Zudem findet eine Flächenversiegelung statt und die Nutzungsintensität wird erhöht. Somit ist von einer Verminderung der ökologischen Wertigkeit auszugehen.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich Auswirkungen mit mittlerer bzw. hoher Erheblichkeit. Da der Gehölzbestand im Planungsgebiet fast vollständig entfernt werden muss, um den Bau von Wohngebäuden zu ermöglichen, gehen aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Waldhabitate verloren. Durch die Nähe zu den benachbarten Wohngebieten und die damit einhergehende Nutzung als Erholungsraum ist der Waldbestand allerdings vorbelastet. Beispielsweise führen Lärmemissionen oder die Vertreibung infolge der Anwesenheit des Menschen bzw. deren Haustieren dazu, dass sich lediglich Fauna ansiedeln konnte, die die Nähe zum Menschen nicht scheut. Außerdem ist der Wald aktuell durch die Ablagerung von Gartenabfällen und teilweise Bauschutt, sowie durch Kunststoffverpackungen verschmutzt. Durch die weitestgehende Erhaltung von Gehölzen, insbesondere im Landschaftsschutzgebiet, der Berücksichtigung von Brutzeiten bei der Rodung sowie einer umfassenden Durchgrünung der Wohnbauflächen und einer Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen werden die Auswirkungen erheblich reduziert.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich Auswirkungen mit mittlerer bzw. hoher Erheblichkeit. Das Plangebiet ist vor Umsetzung der Planung in einem verhältnismäßig naturnahen Zustand mit relativ unbeeinflussten Boden- und Wasserverhältnissen. Durch die Überprägung und beabsichtigten Maßnahmen kann dieser Zustand nicht aufrechterhalten werden. Durch Ausführung der Flächenbefestigung in wasserdurchlässiger Bauweise, Baugebietsdurchgrünung, geringe Versiegelung, standortgerechte Bepflanzung sowie Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers werden die Auswirkungen erheblich reduziert.

Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Dennoch werden durch einen niedrigen Versiegelungsgrad und die Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Gehölzstrukturen Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Sach- und Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.

Für den Menschen ergeben sich aufgrund der Veränderung des Erscheinungsbildes ihrer Nachbarschaft und der Verkleinerung des Naherholungsraumes Einflüsse mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Durch eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes sowie der verbleibenden Zugänglichkeit des angrenzenden Waldgebietes werden die Auswirkungen ausgeglichen.

Zudem ergeben sich Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Landschaftsbild, da die auflockernd wirkende, ortsbildprägende Waldvegetation verloren geht. Durch eine umfassende Durchgrünung und die staffelweise Aufforstung des Waldsaumes werden die Auswirkungen reduziert.

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 7.383 m<sup>2</sup>. Die erforderlichen Flächen für die Ersatzaufforstung betragen 7.478 m<sup>2</sup>. Der naturschutzfachliche und die Ersatzaufforstung können innerhalb derselben Fläche realisiert werden.

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 während 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 abgegeben worden, die sich auf die folgenden Themen beziehen:

Das Landratsamt Roth regte an, die im Südwesten des Plangebiets liegenden Sportanlagen bzgl. ihrer schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet zu betrachten. Dazu wurde eine gutachterliche Stellungnahme beauftragt. Aus dieser geht hervor, dass aufgrund der ausreichenden Entfernung der Sportflächen zum Wohngebiet und der Dämpfung des zwischenliegenden Bewuchses keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Auf Festsetzungen zum Schallschutz kann demnach verzichtet werden. Die Sportanlagen können ohne Einschränkung weiterhin betrieben werden. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet, die gutachterliche Stellungnahme ist als Anhang der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

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 beigefügt.

Das Landratsamt Roth, die Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth sowie der Planungsverband Region Nürnberg regten an, eine Ersatzaufforstung für die zu rodende Waldfläche im Plangebiet des Bebauungsplans nachzuweisen. Dieser Anregung wurde nachgegeben. Im Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth (AELF) der Aufforstungsbedarf berechnet (7.478 m<sup>2</sup>) und entsprechende Flächen dafür festgelegt.

Das Landratsamt Roth und die Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) regten an, für den naturschutzfachlichen Ausgleich erforderliche Flächen zu bestimmen. Der Anregung wurde nachgegangen. Im Bebauungsplan wurde der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichbedarf berechnet (7.383 m<sup>2</sup>) und entsprechende Flächen dafür festgelegt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth (AELF) regte an, für die westlich im Plangebiet liegenden Flächen, auf denen für die Versickerung notwendige Maßnahmen umgesetzt werden, einen Aufforstungsausgleich vorzunehmen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die als Fläche für Wald festgesetzte Fläche wird nach Umsetzung der für die Versickerung notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit dem AELF wieder als Waldsaum aufgeforstet. Ein Ausgleich wird damit nicht mehr notwendig.

### **3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden verschiedene Planungsmöglichkeiten hinsichtlich Erschließung und Bebauung geprüft.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden verschiedene Möglichkeiten für die Erschließung der neu entstehenden Wohnbaufläche untersucht. Beispielsweise wurde eine Alternative erwogen, bei der eine durchgehende Straße die nördliche mit der mittig gelegenen Stichstraße verbindet. Dies hätte jedoch zur Folge gehabt, dass weniger Wohnbaufläche verfügbar gewesen wäre. Zudem wäre eine größere Fläche versiegelt worden. Daher wurde die gewählte Variante vor den anderen bevorzugt.

Alternative Planungsmöglichkeiten hätten in der Ermöglichung eines geringeren oder größeren Maßes der baulichen Nutzung bestanden. Die zukünftige Bebauung sollte sich im Maßstab an den bestehenden, direkt angrenzenden Baugebieten orientieren. Der Einzelhauscharakter der Umgebung sollte beibehalten werden. Daher wurden Varianten mit Mehrfamilienhäusern verworfen. Weiterhin sollte eine zu große Verdichtung der Wohngegend vermieden werden. Daher wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Ohne die Entwicklung des Plangebietes würde das Gelände weiterhin als forstwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Schwanstetten müsste durch die Inanspruchnahme einer anderen Fläche befriedigt werden.

Aufgestellt:  
**TB|MARKERT**  
Nürnberg, 11.12.2017



i.A. Lena Beyrich  
M.A. Kulturgeographie

**Markt Schwanstetten**  
Schwanstetten., .....

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister