

Markt Schwanstetten



Satzung
Begründung
Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus am Sägerhof

27.06.2011



BÜRO Stadtplanung und
Landschaftsarchitektur
GROSSER-SEEGER

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-3931270
Fax 0911-3931271
www.grosser-seeger.de

INHALT

I. Textliche Festsetzungen.....	4
II. Begründung	8
1. Planungsanlass und Verfahren.....	8
2. Räumlicher Geltungsbereich	8
3. Ziel und Zweck der Planung	9
4. Bisherige Festsetzungen	9
5. Darstellung im Flächennutzungsplan.....	9
6. Bestandsbeschreibung	10
7. Geplante Nutzung.....	11
8. Verkehr	12
9. Ver- und Entsorgung.....	13
10. Grünordnung und Einfriedungen	13
11. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	14
12. Funde und Bodendenkmäler	15
13. Altablagerungen und Altstandorte	15
14. Immissionsschutz	15
III. Umweltbericht.....	16
1. Vorgehensweise	16
2. Kurzdarstellung der Planung	16
3. Darstellung der einschlägigen Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	16
4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet	17
5. Auswirkungen des Vorhabens.....	21
6. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	25
7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung.....	25
8. Eingriffsbilanzierung	26
9. Verbleibende Auswirkungen.....	29
10. Alternative Planungsmöglichkeiten	29
11. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten	29
12. Beschreibung der angewandten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Informationen.....	30
13. Überwachung/Monitoring	30
14. Zusammenfassung	31
Literatur und Quellen	32

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt Schwanstetten erlässt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus am Sägerhof“ als Satzung. Dieser Plan stellt gleichzeitig die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Sägerhof“ dar.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich wird durch die zeichnerische Festsetzung des Planblatts vom 18.02.2011 begrenzt.
- (2) Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Sägerhof“ außer Kraft.

§ 2 Bestandteile

- (1) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt sowie Satzung und Begründung, jeweils Stand 18.02.2011
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. Ratisbona, Stand 16.02.2011, wird Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, sowie von Stellplätzen und Verkehrsflächen zulässig.
- (2) Für die Grundstücke Nr. 181, 181/2 und 181/19 gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 16.02.2011.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,6.
- (2) Es gilt eine Geschossflächenzahl von 1,2.
- (3) Es sind maximal III Vollgeschosse zulässig.
- (4) Die Verkaufsfläche darf maximal 800 m² zuzüglich einer Nebenfläche für eine Bäckereifiliale von maximal 30 m² betragen.

§ 5 Bauweise, Baugrenzen

- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- (2) Die im Planblatt eingetragenen Baugrenzen dürfen durch Vordächer oder technische Bauteile um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Regelungen zu den Abstandsflächen gemäß BayBO bleiben davon unberührt.

§ 6 Nebenanlagen, Stellplätze

- (1) Parkstände und Zufahrten sind nur innerhalb der im Planblatt hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baufensters sowie in den im Planblatt festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

- (2) Innerhalb des als „Parkplatz“ festgesetzten Bereichs ist ein Nebengebäude (Sammelstelle für Einkaufswagen) bis zu einer maximalen Grundfläche von 16 m² zulässig.
- (3) Die Oberfläche des Parkplatzes ist wasserundurchlässig zu befestigen. Auf der Fläche anfallendes Niederschlagswasser darf nicht ungereinigt versickert werden.
- (4) Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind nur innerhalb des Baufensters sowie in der Fläche für Nebenanlagen zulässig.

§ 7 Zufahrten

- (1) Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der im Planblatt festgesetzten Bereiche zulässig.
- (2) Im Bereich der Zufahrt zur RH 1 sind die im Planblatt eingetragenen Sichtdreiecke von allen Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

§ 8 Gestaltung der Baukörper

- (1) Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben zu halten.
- (2) Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10 – 30° zulässig. Für bis zu 50% der Grundfläche sind Flachdächer zulässig. Die undurchsichtigen Dachflächen von Flachdächern sind zu begrünen.
- (3) Die Dachdeckung hat mit nicht-glänzenden Materialien (z.B. unglasierte Ziegel oder Dachsteine, verzinktes oder mattlackiertes Blechdach) zu erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig.
- (4) Photovoltaik- und Solarthermische Anlagen sind auf den Dächern zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut aufgebaut werden. Alternativ sind sie durch geeignete Maßnahmen vor Einsicht von außen zu schützen.
- (5) Werbeanlagen, auch statische Leuchtreklame, sind am Gebäude zulässig. Von der Leuchtreklame darf keine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs ausgehen. Zusätzlich ist an einem freistehenden Werbeträger (Pylon) eine Werbeanlage mit einer Fläche von bis zu 1,5 m x 4 m zulässig.

§ 9 Freianlagen

- (1) Nicht befestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- (2) Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- (3) Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m über Geländeoberkante zulässig.

§ 10 Pflanz- und Pflanzeerhaltungsgebote

- (1) Die im Planblatt mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- (2) Pro sechs Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- (3) Die zu pflanzenden Gehölze dürfen einen Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, von mindestens 16 – 18 cm nicht unterschreiten.

§ 11 Immissionsschutz

- (1) Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind Schallschutznachweise gemäß DIN 4109 zu führen.
- (2) Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten

Fläche	Flächengröße	Emissionskontingente	
		$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
	[m ²]	[dB]	[dB]
1	2	3	4
TF-1	1.475	63,0	49,0
TF-2	2.340	59,0	45,0
TF-3	1.130	59,0	43,0

Die Lage der Teilflächen ist im Planblatt eingetragen.

Für die Immissionsorte gelten die, um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$, erhöhten Emissionskontingente.

Immissionsort	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
	$L_{EK, zus, tags}$	$L_{EK, zus, nachts}$
	dB	dB
1	2	3
IO 01	+ 2	+ 1
IO 02	0	0
IO 03	+ 3	+ 2
IO 04	+ 2	+ 2
IO 05	0	0
IO 06	+ 3	+ 2

Die Lage der Immissionsorte ist im Planblatt eingetragen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) ist für die Immissionsorte j $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus, j}$ zu ersetzen.

§ 12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist innerhalb des Geltungsbereichs aufzufangen und zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen.

(2) Externe Ausgleichsfläche

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Ansaat (RSM 8.1). Auf nicht beschatteten Standorten ist nach Oberbodenabtrag die Ansaat mit Sandmagerrasen durchzuführen. Die Pflege dieser Kompensationsflächen ist dauerhaft sicherzustellen. Eine Mahd soll nicht vor dem 15. Juni jedes Jahres erfolgen, Mahd- und Schnittgut ist abzufahren. Auf mineralische und organische Düngung sowie auf chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

- (3) Die im Planblatt festgesetzte Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 734, Gemarkung Schwand, wird dem Geltungsbereich als Ganzes zugeordnet.
- (4) Rodungsarbeiten an Gehölzen im Geltungsbereich dürfen nur nach den Maßgaben des Naturschutzrechts durchgeführt werden.
- (5) Das Bestandsgebäude Am Sägerhof 2 darf zum Schutz des Mauerseglers nur in der Zeit vom 01. September bis 30. April abgerissen werden. Für den Verlust des Brutquartiers sind in oder an der Evangelischen Kirche St. Johannes der Täufer in Schwand (Nürnberger Straße 21, 90596 Schwanstetten) an geeigneter Stelle mindestens vier neue Brutmöglichkeiten (z.B. spezielle Nistkästen) zu schaffen. Diese Maßnahme ist bis zum auf den Abriss folgenden 30. April durchzuführen.

II. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat des Marktes Schwanstetten hat am 23.02.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 Sägerhof in einem Teilbereich zu ändern. Diese Änderung erfolgt durch die am 28.09.2010 beschlossene Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohn- und Geschäftshaus Sägerhof Schwand“.

Die Änderung ist veranlasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs zu schaffen. Sie wird nach § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen durch einen Vorhabenträger in enger Kooperation mit der Gemeinde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. Ratisbona, Stand 16.02.2011, ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Bebauungsplanänderung/-aufstellung wird im Regelverfahren durchgeführt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nur für die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planung zusätzlich zu erwartenden Eingriffe anzuwenden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

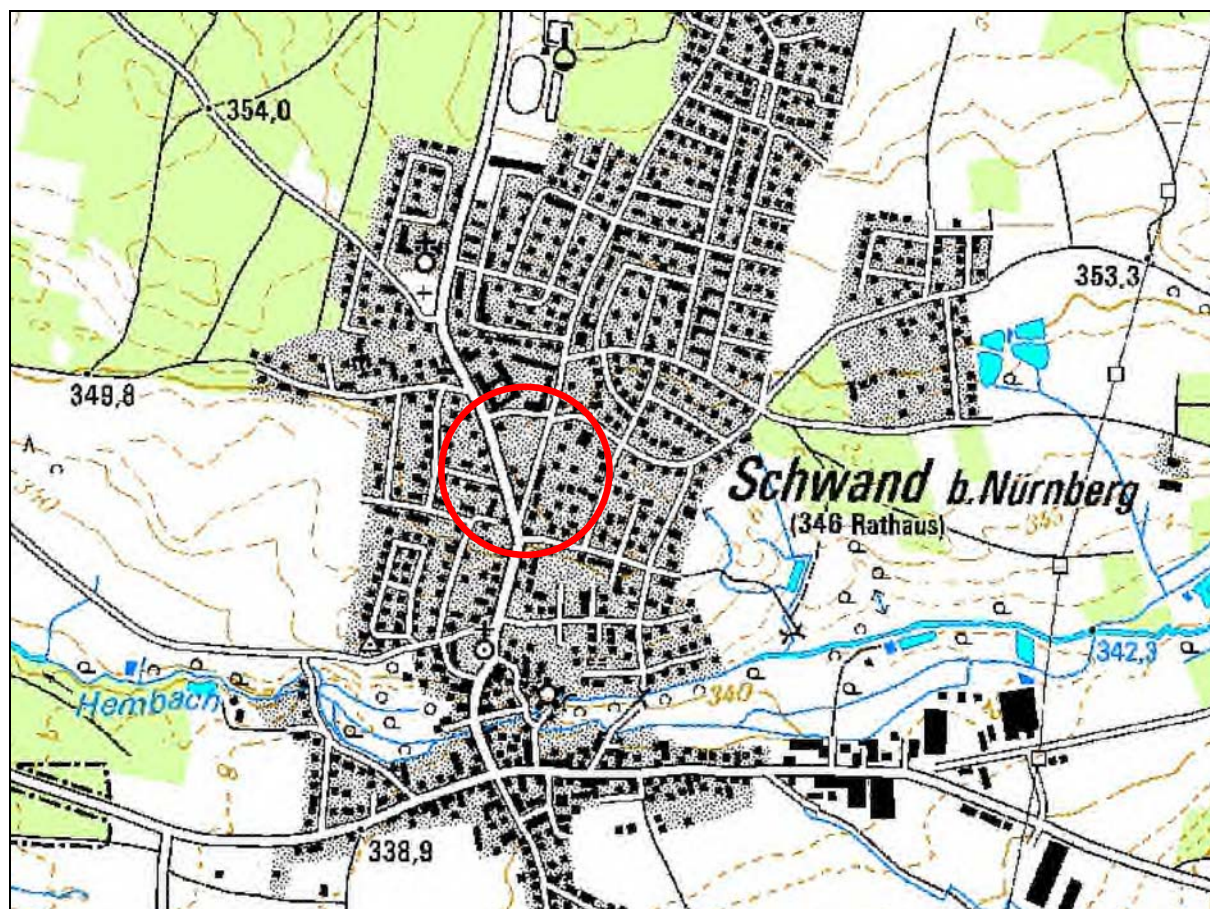


Abbildung 1: Übersichtslageplan (Grundlage: TK 6632 Schwabach, TK 6732 Roth)

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 181, 181/2 und 181/19, sowie Teilflächen der Flurstücke 163/2, 181/9 und 181/18 jeweils Gemarkung Schwand bei Nürnberg. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,65 ha.

Er wird begrenzt von der Nürnberger Straße (RH 1) im Westen, der Straße „Am Sägerhof“ im Norden, der Straße „Alte Straße“ im Osten sowie Wohnbebauung im Süden. Da an den Verkehrsflächen Anpassungen gegenüber der bisherigen Planung erforderlich sind, werden Teilflächen von diesen in den Geltungsbereich nach § 12 (4) BauGB einbezogen.

Der Geltungsbereich ist damit nicht exakt deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

3. Ziel und Zweck der Planung

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Anstelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen sollen innerörtliche Brachflächen wieder genutzt und die Innenentwicklung gefördert werden.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt der Markt Schwanstetten darüber hinaus das Ziel, die wohnungsnahе Versorgung für die Bewohner sicherzustellen und durch die gute Erreichbarkeit des Standorts motorisierten Verkehr zu vermeiden.

4. Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 7 Sägerhof wurde im Jahr 1995 als Satzung beschlossen. Er setzt im Geltungsbereich der Änderung Allgemeines Wohngebiet (WA) mit drei Baufenstern sowie Stellplätze und eine Tiefgarage fest. Angrenzend an das Baugebiet sind im Osten, Norden und Westen Verkehrsflächen, Pflanzgebiete für Bäume sowie Stellplätze festgesetzt.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von 1992 ist der Änderungsbereich als Teil der Wohnbaufläche dargestellt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Wohn- und Geschäftshaus festgesetzt.

Die geplante Mischung aus Wohnen und Gewerbe ist mit dem Charakter des Wohngebiets zu vereinbaren, zumal die Größe der Verkaufsfläche auf maximal 800 m² beschränkt wird.

Nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO wären beispielsweise in Allgemeinen Wohngebieten „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (...)“ zulässig. Das Versorgungsgebiet beschränkt sich nicht auf den reinen Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern bezieht die in der Umgebung bestehenden Wohnbauflächen mit ein.

Die vorgesehene Bebauung stellt daher die vom Flächennutzungsplan gewünschte Bebauung dar, so dass die Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entspricht.

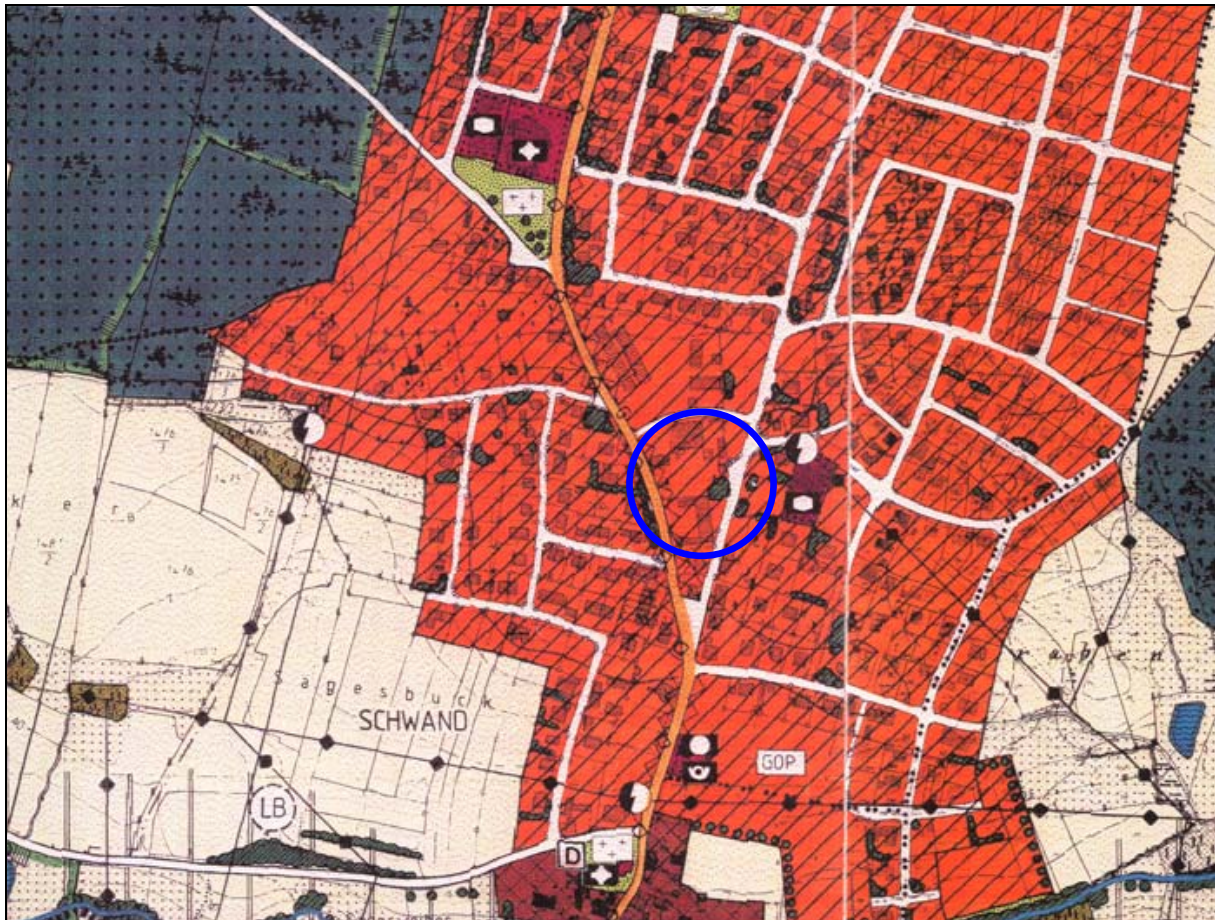


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan Schwanstetten

6. Bestandsbeschreibung

Der Großteil des Geltungsbereichs umfasst das Gelände eines ehemaligen Reiterhofs, der zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Die Fläche ist im Norden aufgeschottert und dient derzeit als Parkplatz. Außerdem gehört eine Teilfläche zu einem ehemaligen Sägewerk, von dem nur noch ein leerstehendes Verwaltungsgebäude existiert. Im Süden befindet sich ein ebenfalls leerstehendes Einfamilienhaus mit verwilderter Gartenanlage.

Die Fläche wird im Nordosten durch alte Eichen im Kreuzungsbereich Alte Straße/Am Sägerhof geprägt.



Blick entlang „Am Sägerhof“



Blick nach Norden entlang Nürnberger Straße



Blick nach Süden entlang „Nürnberger Straße“



Blick von Kreuzung „Am Sägerhof“/„Alte Straße“

Abbildung 3: Bestandsfotos (Aufnahmen im März 2010)

Nördlich des Änderungsbereichs wurden eine Seniorenwohnanlage sowie eine Zeile mit Wohn- und Geschäftshäusern realisiert. Die im Bebauungsplan von 1995 im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzte Wohnbebauung wurde dagegen nicht realisiert.

Westlich, südlich und östlich schließt sich Wohnbebauung, teils mit Ladengeschäften, an.

7. Geplante Nutzung

Im Änderungsbereich soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Erdgeschossig wird ein Einkaufsmarkt als Nahversorger angesiedelt. Dieser besitzt eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m². Im Eingangsbereich ist eine Bäckereifiliale vorgesehen. Im ersten und zweiten Obergeschoss ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Die GRZ als Verhältnis von Grundfläche zu Grundstücksfläche im Plangebiet beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl beträgt 1,2. Nach § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie Zufahrten um bis zu 50% bis zu einem Maximalwert von 0,8 überschritten werden.

Im Norden des Wohn- und Geschäftshauses wird ein Parkplatz angelegt, Bestandteil der Parkplatzanlage ist ein Unterstand für Einkaufswagen, mit einer Grundfläche von bis zu 16 m². Weitere private Stellplätze, Garagen und/oder Carports werden an der Ostfassade zur Alten Straße angelegt.

Grundstück hinter Straßenbegrenzungslinie	4.903 m²		
Grundfläche Gebäude	1.487 m ²	GRZ	0,30
Grundflächen			
- Garagen/Stellplätze (private Nutzung)		383 m ²	
- Parkplatz		1.885 m ²	
zusammen	2.268 m ²		
Summe Grundflächen	3.755 m ²	GRZ	0,77

Tabelle 1: Aufstellung geplante Grundflächen (nach Engelhardt Architekten, Übersichtslageplan Stand 26.11.2010)

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus wird im Vorhaben- und Erschließungsplan genauer bezeichnet. Die Gestaltung soll sich in die umgebende Bebauung einfügen und das Ortsbild nicht stören.

Zur Sicherstellung dieser Zielsetzung wurden in den textlichen Festsetzungen folgende Bauvorschriften aufgenommen:

- Offene Bauweise
Das Gebäude ist mit dem bauordnungsrechtlich geforderten Grenzabstand zu errichten. Sie dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Damit fügt sich der Baukörper in die Siedlungsbebauung der Umgebung ein.
- Maximal drei Vollgeschosse
Der Querbau mit den Wohnungen orientiert sich damit an der Höhe des Seniorenzentrums und der angrenzenden Ladenzeile. Die Freifläche des Parkplatzes wird durch diese beiden Kanten räumlich gefasst.
- Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 10° – 30°, Maximaler Anteil Flachdächer: 50%
Die Baukörper orientieren sich mit den geneigten Dächern an der Dachlandschaft der Umgebung. Durch die Beschränkung der Dachneigung und das Zulassen von Flachdachanteilen wird eine übermäßige Höhenentwicklung vermieden.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie als regenerativer Energiequelle werden begrüßt. Es soll aber vermieden werden, dass damit eine unruhige und industriell wirkende Dachlandschaft entsteht. Daher sind die Kollektoren oder Panels parallel zur Dachhaut anzubringen oder auf andere Art sicherzustellen, dass die Anlage keine negative Fernwirkung entfaltet.
- Zurückhaltende Farbgebung von Dach und Fassaden
Fassaden sind in hellen und gedeckten Farben zu halten, damit der Baukörper sich in die Umgebung einpasst und das Ortsbild nicht gestört wird. Glänzende Dachflächen werden nicht zugelassen, um störende Reflexionen zu vermeiden.
- Beschränkung für Werbeanlagen
Für den Nahversorger werden Werbeanlagen angebracht. Blinkende Leuchtreklame wird dabei ausgeschlossen, da diese dem Ortsbild nicht gerecht würde. Außerdem ist eine Blendung der Verkehrsteilnehmer durch Leuchtreklame auszuschließen.

Für den im Erdgeschoss geplanten Nahversorger wird eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² festgesetzt. Damit ist das Vorhaben nicht als „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO anzusehen. Eine betrieblich getrennte Bäckereifiliale im Eingangsbereich darf maximal 30 m² Verkaufsfläche aufweisen. Der Einkaufsmarkt dient damit der Versorgung des Gebietes.

Nach der Bayerischen Bauordnung müssten grundsätzlich die Wohnungen in mindestens einem Geschoss barrierefrei erreichbar sein. Wohnungen sind in der Gebäudeplanung nur in den Obergeschossen vorgesehen. Um unverhältnismäßigen Mehraufwand zu vermeiden, kann gemäß Art. 48 Abs. 5 BayBO bei Wohngebäuden aus wirtschaftlichen Gründen auf den Einbau eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs verzichtet werden.

8. Verkehr

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Nürnberger Straße (Kreisstraße RH 1). An der Ausfahrt sind die im Planblatt eingetragenen Sichtdreiecke ab einer Höhe von 1,0 m von Hindernissen freizuhalten.

Die Anlieferung erfolgt ebenfalls von der Nürnberger Straße. An der westlichen Gebäude-seite wird die Laderampe für Lkw komplett eingehaust.

Eine untergeordnete Zufahrt ist von der Alten Straße aus vorgesehen, um Umwegfahrten für die Bewohner aus der angrenzenden Siedlung zu vermeiden. Außerdem werden Fußwege-verbindungen in Richtung der Straße „Am Sägerhof“ vorgesehen.

Gegenüber der bisherigen Planung entfallen an der Alten Straße sowie an der Nürnberger Straße zwölf öffentliche Stellplätze. Als Ausgleich werden an der Straße „Am Sägerhof“ neun neue Stellplätze diagonal angeordnet. Außerdem stehen im Geltungsbereich fünf bereits vorhandene öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

9. Ver- und Entsorgung

Die Gas- und Stromversorgung ist ausgehend vom bestehenden Leitungsnetz möglich. Der Infrastrukturträger, die N-Ergie Netz GmbH, 90338 Nürnberg, ist bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baum-pflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

Ein Anschluss an die bestehende Kanalisation ist möglich. Um eine Überlastung des Kanal-netzes zu verhindern, müssen aber Abflussspitzen (Niederschlagswasser) vermieden werden.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird daher innerhalb des Geltungs-bereichs versickert und dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Nach dem vorliegenden Boden-gutachten (Baugrunduntersuchung, Krauss & Partner GmbH, Stand: 08.11.2010) ist eine Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung in Teilbereichen des Geltungsbereichs möglich. Auch die geplante Dachbegrünung trägt zur Pufferung und Reduzierung (durch Verdunstung und Pflanzenaufnahme) des Niederschlagswassers bei.

Das auf der Parkplatzfläche anfallende Niederschlagswasser könnte potenziell mit Schad-stoffen (Öl, Gummiabrieb) belastet sein und kann daher nicht ungereinigt versickert werden. Die befahrbaren Flächen werden daher über die Kanalisation an die Kläranlage ange-schlossen.

Im Ausbaubereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

10. Grünordnung und Einfriedungen

Aufgrund der örtlichen Lage kommt der Gestaltung und Pflege der Freiflächen hohe Bedeu-tung zu. Die unbefestigten Freiflächen sollen gestalterisch hochwertig angelegt und gepflegt werden. Die bei Märkten am Ortsrand häufig anzutreffende flächige Eingrünung mit boden-deckenden Gehölzen ist im innerörtlichen Kontext nicht angebracht. Stattdessen soll eine städtische, parkartige Gestaltung angestrebt werden. Hierfür ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Das Gebäude und die Parkplatzanlage sollen mit heimischen, standortgerechten Bäumen eingegrünt werden. Pro sechs Stellplätze muss ein Baum auf dem Grundstück gepflanzt werden, um die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung zu verringern und das Ortsbild aufzuwerten. Die Standorte der im Planblatt eingetragenen Bäume können dabei aus technischen oder gestalterischen Gründen noch verschoben werden.

Die Mindestgröße (Stammumfang 16 – 18 cm in 1 m Höhe) für Baumpflanzungen sollte nicht unterschritten werden, um eine angemessene Durchgrünung des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Im Nordosten des Geltungsbereichs stehen markante alte Eichen. Zwei der Bäume sind im Planblatt mit Erhaltungsgebot gekennzeichnet. Die dritte Eiche ist aufgrund des nahe am Stammfuß bereits vorbei führenden Gehwegs und der nun gegenüberliegend geplanten Stellplätze wahrscheinlich nicht zu erhalten. Dieser Baum weicht bereits der nördlich stehenden Eiche aus und hat eine asymmetrische Kronenausbildung. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Gehsteigs und der derzeit bereits verdichteten Schotterfläche ist von einer eingeschränkten Vitalität dieses Baumes auszugehen.

Ohne spezielle Regelung im Bebauungsplan würden die Bestimmungen der BayBO verfahrensfrei Einfriedungen bis zu 2 m Höhe ermöglichen. Dies würde dem gewünschten offenen Charakter der Gesamtanlage widersprechen. Im Geltungsbereich werden daher Einfriedungen auf eine maximale Höhe von 0,8 m beschränkt. Da keine privaten Gartenflächen vorgesehen sind, wird diese Höhe als ausreichend angesehen.

11. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wurde vorab geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Hierzu wurde ein entsprechendes Gutachten als Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro Grosser-Seeger, Stand: 08.02.2011), deren Ergebnis hier wiedergegeben wird.

Bei Realisierung der im Gutachten vorgeschlagenen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten konfliktvermeidenden Maßnahmen und der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

An konfliktvermeidenden Maßnahmen wurden für die betroffenen europäischen Vogelarten Folgende festgesetzt:

- Abriss potenzieller Quartiergebäude außerhalb der Brutzeit der maßgeblichen Vogelarten (also nicht vom 01. Mai bis zum 31. August)

Zusätzlich gilt – unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan – die Regelung des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG, die die Durchführung von Rodungsarbeiten von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September) untersagt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden insbesondere für den Mauersegler (*Apus apus*) für erforderlich gehalten:

- Ersatz verloren gehender Brutmöglichkeiten an Gebäuden

Als Ersatz werden in der evangelischen Kirche in Schwand spezielle Nisthilfen für den Mauersegler installiert.

12. Funde und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Roth zu melden. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

13. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich der Änderung und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

14. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich ist durch Straßenverkehrslärm von der RH 1 vorbelastet. Außerdem gehen von Betrieb, Anlieferung und Kundenverkehr des Nahversorgers Immissionen auf die Wohnungen in den Obergeschossen aus. Daher ist für die geplante schutzbedürftige Wohnnutzung im Bauantrag ein Schallschutznachweis zu führen.

Die Immissionsbelastung der Umgebung durch das Vorhaben wurde gutachterlich geprüft. Die Immissionsprognose (Bericht 3107G/11, IB Goritzka und Partner, 03.05.2011) hat zum Ergebnis, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebung die Immissionskontingente nach TA Lärm unterschritten werden können. Geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen sind im Gutachten beschrieben.

Grundsätzlich können die Immissionskontingente aber auf unterschiedliche Weise eingehalten werden, so dass eine Festsetzung konkreter Maßnahmen und Regelungen nicht erfolgt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden stattdessen für alle Teilflächen des Baugrundstücks bestimmte Emissionskontingente (Bericht 3107K/11, IB Goritzka und Partner, 03.05.2011) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Damit ist – unabhängig von den hierfür gewählten Maßnahmen und Vorkehrungen – auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung gesichert.

III. UMWELTBERICHT

1. VORGEHENSWEISE

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 7 Sägerhof aus dem Jahr 1995, der dort eine – bisher nicht umgesetzte – Wohnbebauung vorsieht (siehe Planausschnitt im Anhang). Die Prüfung der Umweltauswirkungen bezieht sich im vorliegenden Fall daher auf den Vergleich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans mit der aktuellen Planung.

2. KURZDARSTELLUNG DER PLANUNG

Die Firma Ratisbona beabsichtigt, im Bereich Sägerhof einen ebenerdigen Einkaufsmarkt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche zu errichten. Darüber sollen im Norden des Gebäudes zwei Stockwerke mit Wohnungen entstehen.

Nördlich der Bebauung wird ein Parkplatz mit 60 Stellplätzen angelegt. Garagen für die Fahrzeuge der Bewohner und zusätzliche Stellplätze für Besucher finden sich an der östlichen Gebäudeseite. An der westlichen Seite wird eine eingehauste Laderampe angeordnet.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 6.500 m². Das eigentliche Baugebiet, ohne die angrenzenden Verkehrsflächen, umfasst 4.900 m², von denen ca. 1.500 m² überbaut werden. Der geplante Parkplatz nimmt eine Fläche von ca. 1.900 m² ein, außerdem werden für Garagen und Stellplätze incl. Zufahrten für die geplanten Wohnungen ca. 400 m² benötigt.

3. DARSTELLUNG DER EINSCHLÄGIGEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Bau- und Naturschutzrechts, der Immissionsschutz-Gesetzgebung oder dem Wasserrecht waren bei der vorliegenden Planung insbesondere die Vorgaben aus dem Landschaftsplan des Markt Schwanstetten zu berücksichtigen.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im Geltungsbereich neben Wohnbauflächen einen Gehölzbestand dar. An relevanten Planungszielen für den Siedlungsbereich werden genannt:

- Auf Garagenhöfen und Parkplätzen führen an geeigneter Stelle gepflanzte Bäume zu einer vorteilhaften Raumbildung und verhindern die starke Wärmeentwicklung auf den befestigten Flächen.¹
- Neue Flachdachgebäude sollten mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Diese einfachen Dachbegrünungen mindern in geringem Umfang den Wasserabfluss und bieten neue Lebensräume für Insektenarten etc.²

¹ Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan/Landschaftsplan S. 54

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Roth befindet sich derzeit in Überarbeitung und wurde daher nicht herangezogen, zumal dort für den Siedlungsbereich nur allgemeine Zielsetzungen getroffen sind.

4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER IM UNTERSUCHUNGS- GEBIET

Maßgebend für die Beurteilung der Umwelt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht der derzeit dort anzutreffende Bestand, sondern die aktuell planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Der größte Teil des Geltungsbereichs stellt sich nach der bisherigen Planung, analog zu den bereits bebauten Teilflächen des Bebauungsplans Sägerhof, als verdichtetes Wohngebiet dar. Die Freiflächen werden überwiegend zur Erschließung, zur Parkierung und als private Grünanlagen genutzt.

Schutzgut Boden

Entsprechend der Geologischen Übersichtskarte lagern im Untersuchungsgebiet unter urbanen Deckschichten (Mutterbodenschichten/Auffüllungen) überwiegend wärmzeitliche Sande (Niederterrasse) mit Lehmeinschaltungen über dem Festgestein im Liegenden (Sandsteinkeuper mit einer Sandstein-Tonstein-Wechselfolge).³

Der Geltungsbereich innerhalb der Ortslage von Schwand wurde zuvor als Teil eines Sägewerks gewerblich genutzt. Durch diese bauliche und betriebliche Nutzung wurden die natürlichen Bodenformationen überprägt. Anhaltspunkte für Altlasten liegen aber nicht vor. Im Oktober 2010 wurden Rammkernsondierungen im Planungsgebiet niedergebracht. Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet stellen sich auf dieser Basis wie folgt dar:

Unterhalb der teilweise vorhandenen Oberflächenbefestigung wurden Mutterbodenschichten/Auffüllungen bis maximal 1,90 m unter Geländeoberkante festgestellt. Darauf folgen mitteldicht gelagerte Sande unterschiedlicher Körnung, in die tonige Schluffe (Lehme) mit halbfester Konsistenz eingeschaltet sind. Den Abschluss bilden mitteldicht bis dicht gelagerte Sande. Unterhalb der erbohrten Endtiefen kann höher anstehendes Felsgestein (Sandstein) nicht ausgeschlossen werden.⁴

Die Baugrunduntersuchung empfiehlt zur Gewährleistung der Standsicherheit den großflächigen Austausch der Mutterbodenschichten und Auffüllungen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Austausch auch bei Verwirklichung der bisherigen Planung durchgeführt worden wäre. Durch die folgende Bebauung wäre es zu Versiegelungen (Gebäude und befestigte Flächen) in einer Größenordnung von rund 2.600 m² gekommen.

Bei den bisher geplanten Wohngebäuden ist eine Unterkellerung wahrscheinlich. Darüber hinaus ist im Planblatt eine Fläche für eine Tiefgarage mit einer Fläche von ca. 500 m² eingetragen.

Somit wären bei Verwirklichung der bisherigen Planung auf mindestens 50% des Untersuchungsgebiets die natürlichen Bodenfunktionen gestört bzw. völlig unterbunden. Seltene oder besonders wertvolle Bodenformationen treten nicht auf.

² Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan/Landschaftsplan S. 55

³ Baugrunduntersuchung S.4

⁴ Baugrunduntersuchung S.1

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut wird als gering eingestuft.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Nächstes Fließgewässer ist der Hembach in einer Entfernung von etwa 400 m in Richtung Süden.

Bei der Bodenuntersuchung im Oktober 2010 wurde bis in eine Tiefe von 3,60 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. Quellhorizonte (Hangquellwasser) wie westlich und östlich der Ortslage von Schwand feststellbar, konnten nicht bestätigt werden.

In der bisherigen Planung wurde festgesetzt, dass Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sowie private Wegeflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind. Damit wird der durch die Versiegelung entstehende Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert. Aussagen zum Umgang mit Dachabflusswasser wurden nicht getroffen.⁵

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut ist gering.

Schutzgut Klima/Luft

Das Gemeindegebiet Schwanstetten liegt im Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klima. Es ist gekennzeichnet durch mildes bis warmes Klima und entspricht den vorherrschenden Verhältnissen im Mittelfränkischen Becken. So liegt die mittlere Tagesmitteltemperatur im Untersuchungsgebiet bei 7,0 – 9,0°C. Frosttage (Tage mit Temperaturen unter 0 °C) gibt es an durchschnittlich 100 – 110 Tagen im Jahr. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Zeitraum 1961 bis 1990 beträgt zwischen 650 und 750 mm/Jahr, die höchsten Niederschlagsmengen fallen in den Sommermonaten Juni bis August. Die Vegetationsperiode (entspricht einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 °C) hat um Schwand eine Dauer von etwa 220 – 230 Tagen.⁶

Innerhalb der Siedlungslage sind im Allgemeinen etwas höhere Temperaturen als in der freien Landschaft zu erwarten. Ursächlich dafür sind die geringere Durchlüftung, die Aufheizung von befestigten Flächen und die Wärmeverluste bei der Prozess- und Heizenergienutzung. Das Planungsgebiet kann jedoch aufgrund der insgesamt lockeren und durchgrünten Siedlungsstruktur der Umgebung nicht als thermisch belastet angesehen werden.

Somit wäre auch bei Umsetzung der bisherigen Planung des Bebauungsplanes keine entscheidende Veränderung der kleinklimatischen Situation zu erwarten.

Messungen zur Luftqualität liegen nicht vor. Der Kraftfahrzeugverkehr auf der RH 1 stellt – unabhängig von der Verwirklichung der Planung – eine potenzielle Belastung für das Untersuchungsgebiet dar. Durch die geplante Wohnbebauung würde weiterer Kfz-Verkehr induziert, hinzu kommen Abgas- und Wärmeemissionen durch Heizungsanlagen. Erhebliche Belastungen sind jedoch im Rahmen der geltenden Grenzwerte nicht zu erwarten.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut wird als gering eingestuft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet gibt es keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete und/oder –objekte nach Naturschutzrecht (z.B. Naturdenkmale).

⁵ § 9 der Satzung des Bebauungsplans Nr. 7

⁶ BayFORKLIM 1996

Laut Auskunft des Landratsamts Roth besteht im alten Verwaltungsgebäude des Sägewerks ein Brutplatz für Mauersegler. Dieses Gebäude wäre allerdings bei Realisierung der bisherigen Planung abgebrochen worden (siehe hierzu in der Begründung Kap. 11. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)).

Im Untersuchungsgebiet wäre ein Wohngebiet mit relativ hoher Bebauungsdichte und Versiegelung zulässig. Die Freiflächen würden überwiegend von Stellplätze und Zufahrten eingenommen. Verbleibende Freianlagen der Wohnanlagen wären voraussichtlich als gemeinschaftliche Grünflächen angelegt worden. Arten- und strukturreiche Haus- und Nutzgärten wären nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan waren allerdings Festsetzungen zur Erhaltung der alten Eichen und einer Linde sowie zur Pflanzung von Einzelbäumen (Pflanzgebote) enthalten. Außerdem enthält die Grünordnung eine Artenliste heimischer standortgerechter Gehölze als Pflanzempfehlung.⁷

Somit wäre das entsprechend der bisherigen Planung genutzte Untersuchungsgebiet Lebensraum für Arten des Siedlungsbereichs. Im Vergleich zur überwiegend lockerer bebauten Umgebung ist jedoch eher eine geringere Wertigkeit anzunehmen.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut wird als gering eingestuft.

Schutzgut Mensch

Zu beachtende Aspekte zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz, die Luftreinhaltung und der Schutz vor elektrischen Feldern.

Das bisher geplante Wohngebiet würde von den Bewohnern auch teils zur Erholung im unmittelbaren häuslichen Umfeld genutzt. Eine darüber hinausgehende Erholungseignung besteht aber nicht. Öffentliche Grünflächen sind nicht geplant.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die im Westen verlaufende Nürnberger Straße (Kreisstraße RH 1, ca. 3.000 Kfz/d, Goritzka Akustik) mit Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete werden überschritten. Im bisherigen Plan wurde auf diese Immissionsbelastung hingewiesen, und festgesetzt, dass der Nachweis des Schallschutzes auf Ebene der Baugenehmigung zu führen ist.⁸

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet finden sich ebenfalls Wohnnutzungen sowie im Norden eine baurechtlich als Einrichtung für soziale Zwecke ausgewiesenes Seniorenwohnheim. Diese Nutzungen sind ebenfalls schutzbedürftig, so dass auch von der Planung ausgehende Emissionen zu betrachten sind.

In der bisherigen Fassung wären für die Umgebung voraussichtlich keine für das Wohnumfeld üblichen Belastungen zu erwarten. Lediglich die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage zur Alten Straße hin könnte punktuell zu stärkeren Immissionen führen. Ein ausreichender Nachbarschutz ist aber in jedem Fall zu gewährleisten.

Belastungen der Luft durch Abgase entstehen einerseits durch den Kfz-Verkehr auf der RH 1, wurden aber bisher nicht detailliert untersucht. Andererseits würde auch die im Gebiet

⁷ § 11 der Satzung Bebauungsplan Nr. 7

⁸ § 10 der Satzung Bebauungsplan Nr. 7

bisher geplante Wohnnutzung zusätzlichen Verkehr der Bewohner und Besucher mit sich bringen. Ebenso ist von einer Belastung durch die Gebäudeheizungen auszugehen, die sich aber im Rahmen der geltenden Grenzwerte nicht negativ auf die Umgebung auswirken dürfte.

Über auftretende elektrische Felder liegen keine Erkenntnisse vor.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Mensch wird als gering eingestuft.

Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet ist allseitig von bebauten Bereichen umgeben und entfaltet keine Fernwirkung. Daher reduziert sich für dieses Schutzgut die Betrachtung auf das Ortsbild. Schützenswerte Ensembles oder Blickbeziehungen sind im Gebiet und in der Umgebung nicht vorhanden.

Die geplante zweigeschossige Wohnbebauung (II + D) würde sich – auch anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans – gestalterisch in die Umgebung integrieren. Über grünordnerische Festsetzungen ist eine Mindestdurchgrünung des Gebiets sichergestellt.

Außerdem war bisher entlang der Alten Straße eine Baumreihe geplant, die genauso wie der verkehrsberuhigte Ausbau noch nicht umgesetzt wurde.



Abbildung 4: Baumbestand im Kreuzungsbereich "Am Sägerhof"/Lohweg/Alte Straße

An der Kreuzung „Am Sägerhof“/Lohweg/Alte Straße stehen drei Eichen und eine Linde, die im Bebauungsplan Nr. 7 mit Erhaltungsgebot gekennzeichnet wurden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Landschaft ist gering.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt.

Sachgüter sind derzeit in Form des leerstehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Sägewerks und eines ebenfalls leerstehenden Einfamilienhauses im Süden des Untersuchungsgebiets vorhanden. Beide Gebäude wären bei Verwirklichung der bisherigen Planung abgebrochen worden.

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen. Sachgüter sind von untergeordneter Bedeutung.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter spielen im Planungsgebiet aufgrund der anthropogen stark überprägten Verhältnisse eine untergeordnete Rolle.

5. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

Im Folgenden werden die negativen wie positiven Auswirkungen beschrieben, die bei Umsetzung des Bebauungsplanes – gegenüber der bisherigen Planung – zu erwarten sind.

Schutzgut Boden

Durch den geplanten Einkaufsmarkt und Parkplatzanlage kommt es zu großflächigen Bodenversiegelungen (Gebäude ca. 1.500 m², Parkplatz ca. 1.900 m²). Anders als bei der bisherigen Planung ist eine Unterkellerung oder die Anlage einer Tiefgarage nicht vorgesehen. Allerdings wird zur Stabilisierung des Baugrunds dennoch ein großflächiger Austausch der Auffüllungen und Oberbodenschichten erforderlich.

Im Vergleich mit der bisherigen Planung fällt daher vor allem die stärkere Versiegelung ins Gewicht. Versiegelte Flächen verlieren ihre natürlichen Bodenfunktionen als:

- Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.⁹

Anhand der Grundflächenzahl GRZ kann die Versiegelung wie folgt abgeschätzt werden:

	Bisheriger BP Nr. 7	Vorhabenbezogener BP
Festgesetzte GRZ	0,4	0,6
+ Zulässige Überschreitung	0,2	0,2
= Versiegelung insgesamt	0,6	0,8

Tabelle 2: Vergleich GRZ bisherige Planung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Somit erhöht sich die zulässige Überbauung/Versiegelung im Plangebiet um rund $\frac{1}{3}$.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als mittel bewertet.

⁹ Vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG

Schutzgut Wasser

Die aktuelle Planung führt zu einer stärkeren Versiegelung von Oberflächen. Der Parkplatz wird zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers nicht versickerungsfähig angelegt.

Durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf einem Teil des Marktes wird Niederschlagswasser teilweise zurückgehalten. Das gesamte Dachabflusswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Gegenüber der bisherigen Planung ist damit allenfalls eine geringe Verschlechterung für das Schutzgut zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als gering bewertet.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der höheren versiegelten Fläche verstärkt sich die Aufheizung innerhalb des Gebiets. Eine gewisse Minderung ist aufgrund der teilweisen Dachbegrünung zu erwarten.

Heizung bzw. Entlüftung sowie Kunden- und Anlieferverkehr führen zu weiteren Luftbelastungen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt als mittel bewertet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die intensivere Flächenausnutzung sinkt der Anteil an begrünten Freiflächen und damit an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Dabei können die Verluste an (potenziellen) Freiflächen durch die vorgesehene Dachbegrünung gemindert werden.

Zwei der bisher mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume (eine Eiche und eine Linde) sind in der geänderten Planung ebenfalls nicht mehr enthalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden in der Summe als gering bewertet.

Schutzgut Mensch

Über dem Einkaufsmarkt sind Wohnungen geplant, so dass das Schutzgut Mensch im Untersuchungsgebiet auch weiterhin von Bedeutung ist. Im unmittelbaren Wohnungsbereich spielt demgemäß auch die private Erholung eine Rolle, während das übrige Gebiet keine entsprechende Funktion übernehmen kann.

Aufgrund des Kfz-Verkehrs auf der Nürnberger Straße und durch den im Erdgeschoss geplanten Einkaufsmarkt kommt es zu Lärmbelastungen für die in den Obergeschossen geplanten Wohnungen. Um im Geltungsbereich schutzbedürftige Aufenthaltsräume errichten und zu nutzen zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, für die ein Schallschutznachweis (Bericht 3044S/10, IB Goritzka und Partner, 20.12.2010) geführt wurde.

Nach diesem Gutachten ergeben sich für schutzbedürftige Räume maximale Lärmpegelbereiche bis LPB = III. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist daher eine entsprechende Schalldämmung erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Außenbauteile bereits aus Gründen des Wärmeschutzes eine hohe Isolierung und damit eine gewisse Immissionsschutzwirkung erzielen. Andererseits muss bspw. auch eine ausreichende Lüftung der Räume gewährleistet werden.

Insgesamt ist also festzustellen, dass für die geplanten Wohnungen spezielle Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind. Dieser Nachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung zu führen. Mit der Einhaltung der Werte nach DIN 4109 kann eine Beeinträchtigung des Schutzguts „Mensch“ im Bereich der geplanten Wohnungen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind eventuelle Belastungen für die Anwohner, die sich aus der neuen Nutzung des Untersuchungsgebiets ergeben, zu bewerten. Diese ergeben sich aus:

- Anlieferung (Betriebsgeräusche LKW, Warenumschlag)
- Kundenparkplatz (Fahrgeräusche, Türenschnlagen)
- Einkaufswagen (Rollgeräusch und Sammelbox)
- Haustechnik (Klima- und Lüftungsanlagen)

In einer für das Vorhaben erstellten Schallschutzprognose (Bericht 3107G/11, IB Goritzka und Partner, 03.05.2011) wurden für die relevanten nächstgelegenen Immissionsorte die zu erwartenden Schallbelastungen rechnerisch ermittelt.

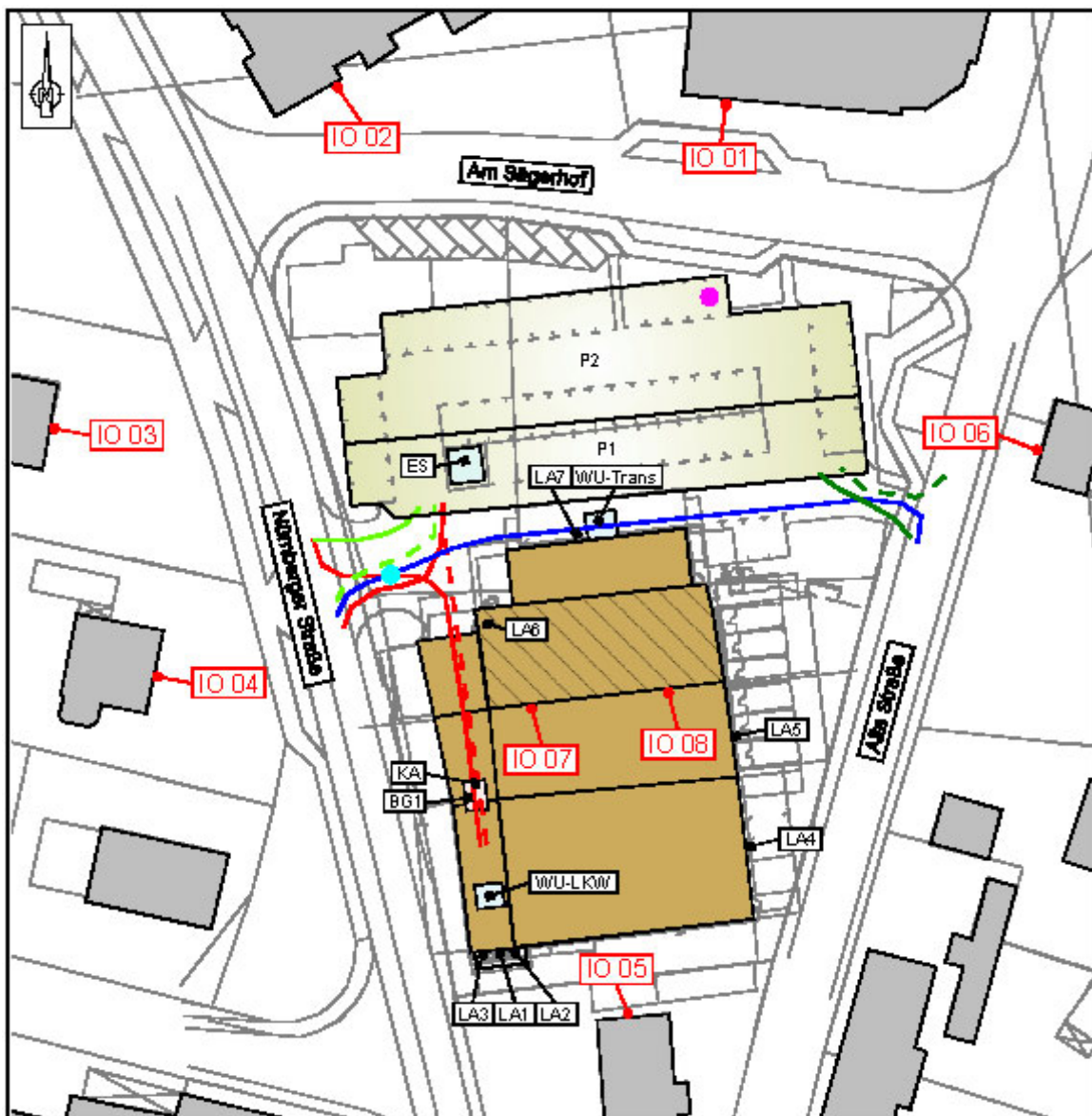


Abbildung 5: Lage der Immissionsorte (IO) im Plangebiet und in der Umgebung (Quelle: Bericht 3107G/11, IB Goritzka und Partner)

Die Berechnungen weisen aus, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionskontingente für Allgemeine Wohngebiete in den Beurteilungszeiträumen tags (06:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) eingehalten werden können (siehe Tabelle 3).¹⁰

Immissionsort	Geschoss	Beurteilungskriterien		L _r [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6
IO 01	1.OG	54,9	39,8	54,9	39,7
IO 02	1.OG	53,4	39,4	53,2	37,3
IO 03	1.OG	54,5	39,3	51,6	37,1
IO 04	1.OG	54,3	39,9	53,7	39,8
IO 05	1.OG	54,6	39,9	50,8	35,9
IO 06	1.OG	55,0	39,9	53,9	39,6
IO 07	1.OG	55,0	40,0	50,5	28,2
IO 08	1.OG	55,0	40,0	43,1	30,5

Tabelle 3: Beurteilungspegel L_r an den maßgeblichen Immissionsorten (Quelle: Bericht 3107G/11, IB Goritzka und Partner)

Entsprechende Maßnahmen betrieblicher und technischer Art sind im Gutachten beschrieben. Um in der Wahl der Vorkehrungen größere Flexibilität zu erhalten, werden im Bebauungsplan selbst keine konkreten Maßnahmen festgesetzt, sondern im Planungsbereich „Emissions-Kontingente“ (siehe Bericht 3107K/11, IB Goritzka und Partner, 03.05.2011) festgesetzt, die verbindlich einzuhalten sind und damit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellen.

Auch wenn die zu erwartenden Immissionen unterhalb der gültigen Richtwerte liegen, ist fallweise eine Mehrbelastung gegenüber der bisherigen Planung nicht auszuschließen. An anderer Stelle kann sich aber auch eine Entlastung gegenüber der bisherigen Planung ergeben, z.B. durch Wegfall der Tiefgaragenausfahrt.

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist insgesamt von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch in der Umgebung auszugehen.

Bei Umsetzung der Planung kann es außerdem zu einer Zunahme des Kfz-Verkehrs auf den umliegenden Straßen, insbesondere auf der Nürnberger Straße, kommen. Neben der Anlieferung per LKW und Transporter (zusammen ca. 5 Fahrten täglich) betrifft dies auch den Kundenverkehr per Pkw. Dieser Mehrverkehr ist allerdings gegenüber der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung als untergeordnet anzusehen.¹¹

Durch den gut erreichbaren Standort in integrierter Lage kann andererseits auch ein Teil des Einkaufsverkehrs, der sonst zu anderen Geschäften mit dem Pkw erfolgt wäre, auf Fuß- und Fahrradverkehr verlagert werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als mittel bewertet.

¹⁰ Nach TA Lärm sind bei der Ermittlung des Beurteilungspegels noch Korrekturen/Zuschläge gegenüber den Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu ergänzen.

¹¹ Zudem ist im Vergleich mit der bisherigen Planung davon auszugehen, dass auch die Wohnbebauung zu vermehrten Pkw-Fahrten auf den umliegenden Straßen beigetragen hätte.

Schutzgut Landschaft

Gegenüber der bisher geplanten, in drei Einzelgebäude gegliederten Bebauung stellt sich die aktuelle Planung als wesentlich kompakter dar. Allerdings wird der Baukörper durch den im Norden vorgesehenen Wohntrakt und die vorgezogene Eingangssituation weiter strukturiert.

Der baulichen Großform des Seniorenwohnheims wird ein dreigeschossiges Pendant gegenübergestellt und damit die Parkplatzfläche räumlich gefasst.

Zwei markante Eichen an der Alten Straße werden auch bei der neuen Planung erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als gering bewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Geschützte Kulturgüter sind nicht betroffen. Aufgrund der durchgeführten Auffüllungen ist auch bei Bodeneingriffen nicht mit archäologischen Funden zu rechnen.

Die beiden leerstehenden Gebäude wären auch bei der bisherigen Planung zurückgebaut worden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

Wechselwirkungen

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Wechselwirkungen im Vergleich zu den einzelnen Schutzgütern, bestehen auch keine erheblichen Auswirkungen.

Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6. VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMAßNAHMEN

Die Auswirkungen der Bebauung sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert werden (in Klammer: betroffenen Schutzgüter):

- teilweise Erhaltung von Gehölzen (Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild)
- Dachbegrünung des Flachdachanteils (Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen)
- Versickerung des Dachabflusswassers (Wasser)
- Eingrünung der Parkplätze und Gehölzpflanzungen in den Freiflächen (Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaftsbild)

7. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ist bereits in der Beschreibung des Ausgangszustands enthalten. Da der Bebauungsplan rechtskräftig vorliegt, besteht Baurecht für die bisher geplanten Vorhaben. Allerdings ist offen, ob und wann eine plangemäße Bebauung erfolgen würde.

Alternativ wäre daher auch eine Fortdauer des gegenwärtigen Zustands als Brachfläche möglich. Ohne regulierende Eingriffe würde wohl weiterhin der nördlichen Bereich ungeordnet beparkt und damit der Boden verdichtet und vegetationsfrei gehalten. Im Süden des Untersuchungsgebiets ist ohne weitere Eingriffe von einem Fortschreiten der natürlichen Sukzession und zunehmender Verbuschung der Fläche auszugehen. Ohne bestands-sichernde Maßnahmen wären mittelfristig auch die noch vorhandenen Gebäude dem Verfall preisgegeben.

8. EINGRIFFSBILANZIERUNG

Der Änderungsbereich ist bereits rechtskräftig als Baugebiet überplant. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher ist der theoretische Zustand der realisierten Wohnbebauung mit der aktuellen Planung zu vergleichen. Wie beschrieben erhöht sich die versiegelte Fläche aufgrund der neuen Nutzung als Einkaufsmarkt, so dass baurechtlich eine Nachverdichtung stattfindet.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU ist in solchen Fällen:

- 1) Der Ausgleich für die bestehende und für die aktuelle Planung getrennt zu ermitteln.
- 2) Nur die aufgrund der Nachverdichtung entstehende Differenz auszugleichen.
- 3) Der Bestand auf Basis des gegenwärtigen Zustands des Gebiets zu bewerten.¹²

Schritt 1: Bestandsaufnahme



Abbildung 6: Einstufung des Bestands im Untersuchungsgebiet (Grundlage: Digitales Orthophoto NW 56.15 des Planungsgebiets (Bildflug vom 29.07.2009))

¹² CD-Rom zum Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Im Norden des Untersuchungsgebiets befinden sich verdichtete, vegetationslose und teilweise geschotterte oder versiegelte Flächen, die als Parkplatz genutzt werden. Dieser Bereich ist ebenso wie die Gebäude der Kategorie I gemäß Liste 1a des Leitfadens zuzuordnen. Die im Osten und Süden des Untersuchungsgebiets liegenden Brachflächen mit ihren Gehölzen entsprechen der Kategorie II gemäß Liste 1b.

Die an das Baugebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind vollständig versiegelt und gehen nicht in die Eingriffsbilanzierung ein.

Einstufung des Plangebiets	Beschreibung	Fläche
Kategorie I	Teilversiegelte Flächen wie Schotter- und Sandflächen, Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen	2.136 m ²
Kategorie II	Brachflächen > 5 Jahre, Siedlungsgehölze, Gärten	2.887 m ²
	Summe :	5.023 m²

Schritt 2a: Auswirkungen der bisherigen Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Sägerhof“ wurde vor Inkrafttreten der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verabschiedet. Eine Eingriffsbilanzierung wurde daher bisher nicht durchgeführt.

Für die bisher geplante Bebauung ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusammen mit Parkplätzen bzw. zulässiger Unterbauung der durch die Tiefgarage steigt der Wert auf 0,6. Der Eingriff entspricht damit dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) gemäß Leitfaden Abbildung 7.

	Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Feld A I (0,3 – 0,6)	2.136 m ²	0,4	854 m ²
Feld A II (0,8 – 1,0)	2.887 m ²	0,8	2.310 m ²
Summe:	4.960 m²		3.164 m²

Schritt 2b: Auswirkungen der aktuellen Planung

Für die erhöhte bauliche Nutzung, bei der Bebauung und befestigte Freiflächen zusammen auf eine GRZ von 0,8 kämen, wird ebenfalls Eingriffstyp A, aber mit höheren Ausgleichsfaktoren angesetzt:

	Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Feld A I (0,3 – 0,6)	2.136 m ²	0,45	961 m ²
Feld A II (0,8 – 1,0)	2.870 m ²	0,85	2.455 m ²
Summe:	4.960 m²		3.416 m²

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wird nun der theoretische Ausgleichsbedarf für die bisherige Planung vom aktuellen Ausgleichsbedarf abgezogen, so ergibt sich der aufgrund der Nachverdichtung erforderliche Wert:

$$3.416 \text{ m}^2 - 3.164 \text{ m}^2 = 252 \text{ m}^2$$

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich findet auf der Fläche Flst. Nr. 734, Gmkg. Schwand bei Nürnberg statt, die sich im Eigentum des Marktes Schwanstetten befindet. Auf dieser Fläche wurden im Jahr 2006 bereits vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Entwicklungsziel für diese Fläche war ein extensives Grünland (Sandmagerrasen) und Aufbau eines artenreichen Waldmantels. Die Maßnahmen wurden auf dem Flurstück in einer Größenordnung von 5.175 m² durchgeführt. Hiervon wurden bereits 4.589 m² für die Bewältigung der Eingriffsfolgen des BP Nr. 12 „Pointgärten“ (Rechtskraft 13.09.2006) in Anspruch genommen. Die verbliebenen Flächen von 586 m² wurden dem Ökokonto des Marktes Schwanstetten zugeschlagen.

Da die Maßnahme bereits im Jahr 2006 umgesetzt wurde, kann diese Vorleistung durch einen angemessenen Flächenabschlag gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ berücksichtigt werden („ökologische Verzinsung“). Hierfür wird ein Abschlag von 2% jährlich angesetzt, was seit Herstellung der Fläche einen Gesamtabschlag von 10% bedeutet.

Der Kompensationsbedarf von 252 m² für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus am Sägerhof“ kann somit um 25 m² (= 252 m² x 10%) verringert werden. Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen dieses Bebauungsplanes werden daher insg. **227 m²** von der Ökokonto-Fläche Flst. Nr. 734 (Gmkg. Schwand) des Marktes Schwanstetten zugeordnet (vgl. Abbildung 7).

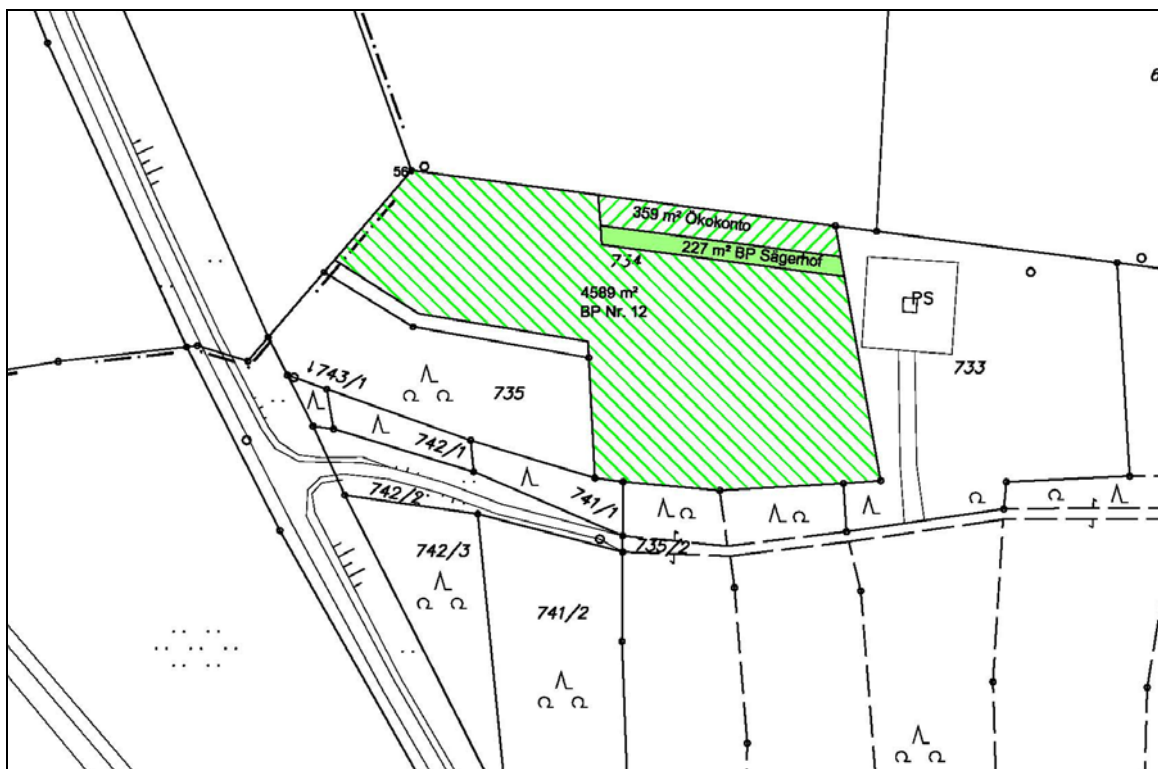


Abbildung 7: Lageskizze der externen Ausgleichsfläche in der Gmkg. Schwand

9. VERBLEIBENDE AUSWIRKUNGEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass nach der Umsetzung des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen auftreten.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standorte für einen Einkaufsmarkt im Gemeindegebiet Schwanstetten untersucht. Dabei schnitt die nun geplante Fläche im Vergleich zu Standorten im Außenbereich oder am Ortsrand bei den meisten Kriterien am besten ab. Durch die Wiedernutzung einer innerörtlichen Brachfläche wird insbesondere dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen. Lediglich die Immissionsproblematik ist in der integrierten Lage stärker zu berücksichtigen.

Unabhängig von diesen städtebaulichen Erwägungen spielen aber die konkrete Verfügbarkeit einer Fläche, sowie das Interesse eines Investors die entscheidende Rolle für die Realisierung des Vorhabens. Die Gemeinde Schwanstetten begrüßt das Vorhaben, da so ein städtebaulicher Missstand behoben wird und die Nahversorgung im Ortsbereich Schwand längerfristig gesichert werden kann.

11. BETROFFENHEIT VON NATURA 2000-GEBIETEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und auch des Bebauungsplanes Nr. 7 sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Östlich und südlich der Ortslage von Schwand liegt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Dieses Gebiet umfasst insgesamt ca. 38.192 ha. Die genauen Gebietsgrenzen sind in der zum 01. September 2006 in Kraft getretenen VoGEV wiedergegeben. Bei dem Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ handelt es sich um große, zusammenhängende Waldkomplexe aus vorherrschend Kiefernwäldern, eingestreuten Laubholzbereichen und großen Übergangsflecken von reinen Nadelholzflächen zu strukturreichen Misch- und Laubwäldern, mit Lichtungen und Waldsäumen im Schichtstufenland der unteren Mittelgebirgslage. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus bedeutenden Vorkommen von Spechten und Höhlennutzern, Laubholzbewohnern und weiteren Rote-Liste-Arten. Erwähnenswert sind insbesondere Vorkommen folgender Vogelarten: Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Auerhuhn (*Tetra urogallus*) und Haselhuhn (*Bonasa bonasia*).

Es besteht hier kein funktionaler Zusammenhang und der minimale Abstand zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt in etwa 1.000 m. Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung gänzlich ausgeschlossen werden.

12. BESCHREIBUNG DER ANGEWANDTEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN SOWIE KENNTNISLÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER INFORMATIONEN

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf das unmittelbare Umfeld, soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes wurde auf die Bewertungsschemata des Leitfadens zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage 2003) zurückgegriffen und die Bedeutung des Planungsgebietes für die Schutzgüter entsprechend eingestuft (gering/mittel/hoch). Entsprechend der zu erwartenden Eingriffe bzw. Veränderungen wurden die verbleibenden Auswirkungen eingestuft. Abweichungen von dieser Methodik wurden verbal-argumentativ erläutert.

Als Bestand wurde dabei nicht die gegenwärtige Situation des Untersuchungsgebiets, sondern die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung angenommen. Daher ist es grundsätzlich problematisch, einen nur theoretisch existierenden Ausgangszustand exakt zu beschreiben und zu bewerten. Es besteht immer ein Spielraum bei der Ausgestaltung von Planfestsetzungen. Am Bestand orientierte Messungen oder Kartierungen sind nicht möglich.

Eine standortbezogene Boden- oder Grundwasseruntersuchung lag durch das Baugrundgutachten vom 08.11.2010 vor.

Schallschutzgutachten für das Vorhaben selbst und die Umgebung wurden im Dezember 2010 und Mai 2011 erstellt.

Im vorlaufenden Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange bereits zur Planung beteiligt. Dabei gingen Hinweise auf Lebensräume für Brutvögel ein, die in die Umweltprüfung einbezogen wurden.

13. ÜBERWACHUNG/MONITORING

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Grundsätzlich ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. In diesem Fall sind erhebliche Umweltauswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ein regelmäßiges Monitoring erscheint daher nicht erforderlich.

Sollten wider Erwarten konkrete Anhaltspunkte für das Auftreten von erheblichen Umweltauswirkungen (insbesondere im Bereich Immissionsschutz) vorliegen, wären schwerpunktmäßige Messungen im Bestand möglich. Ggf. müssten auf dieser Grundlage dann weitere Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

14. ZUSAMMENFASSUNG

Für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Am Sägerhof“ soll eine Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt werden. Gegenstand der Planung ist ein Einkaufsmarkt mit Wohnnutzung in den Obergeschossen. Auf den Freiflächen werden Stellplätze angelegt.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die einzelnen Schutzgüter wurde anhand der bisher geplanten Nutzung überprüft und die Auswirkungen der Planungen bewertet. In diesem Zusammenhang wurde auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt. Aufgrund der stärkeren Überbauung des Plangebiets wird ein externer Ausgleich erforderlich.

Mit der Planung sind – bei Beachtung des Ausgleichserfordernisses sowie der in Fachgutachten ermittelten Schutzmaßnahmen – keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes für Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Boden	gering	mittel
Wasser	gering	gering
Klima/Luft	gering	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	gering
Mensch	gering	mittel*
Landschaft	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	untergeordnet	untergeordnet
Wechselwirkungen	nicht betroffen	nicht betroffen

* bei Einhaltung der Vorgaben aus den Immissionsschutzgutachten

Tabelle 4: Übersicht über die Bedeutung der Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung

LITERATUR UND QUELLEN

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ergänzte Fassung, München 2003

Büro Grosser-Seeger, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus Sägerhof Schwand“, Markt Schwanstetten, Lkr. Roth, 08.02.2011

Goritzka Akustik: Erarbeitung von Emissionskontingenten Bericht 3107K/11, Leipzig, 03.05.2011

Goritzka Akustik: Schallimmissionsprognose Bericht 3107G/11, Leipzig, 03.05.2011

Goritzka Akustik: Schallschutznachweis Bericht 3044S/10, Leipzig, 20.12.2010

Krauss & Partner GmbH: Baugrunduntersuchung Neubau eines Geschäftshauses in Schwanstetten, Oldenburg, 08.11.2010

Ortsplanungsstelle für Mittelfranken/Planungsbüro Prof. Grebe: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Markt Schwanstetten, Ansbach/Nürnberg 1990/1992

Planungsgemeinschaft IB Herbert Betz/Planungsbüro Grebe: Bebauungsplan Nr. 7 „Sägerhof“ mit Grünordnungsplan, Schwanstetten 1995

Anlage: Ausschnitt bisheriger Bebauungsplan Nr. 7 Sägerhof mit Bebauungsvorschlag o.M.

