
Gemeinde Schwaig

2. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

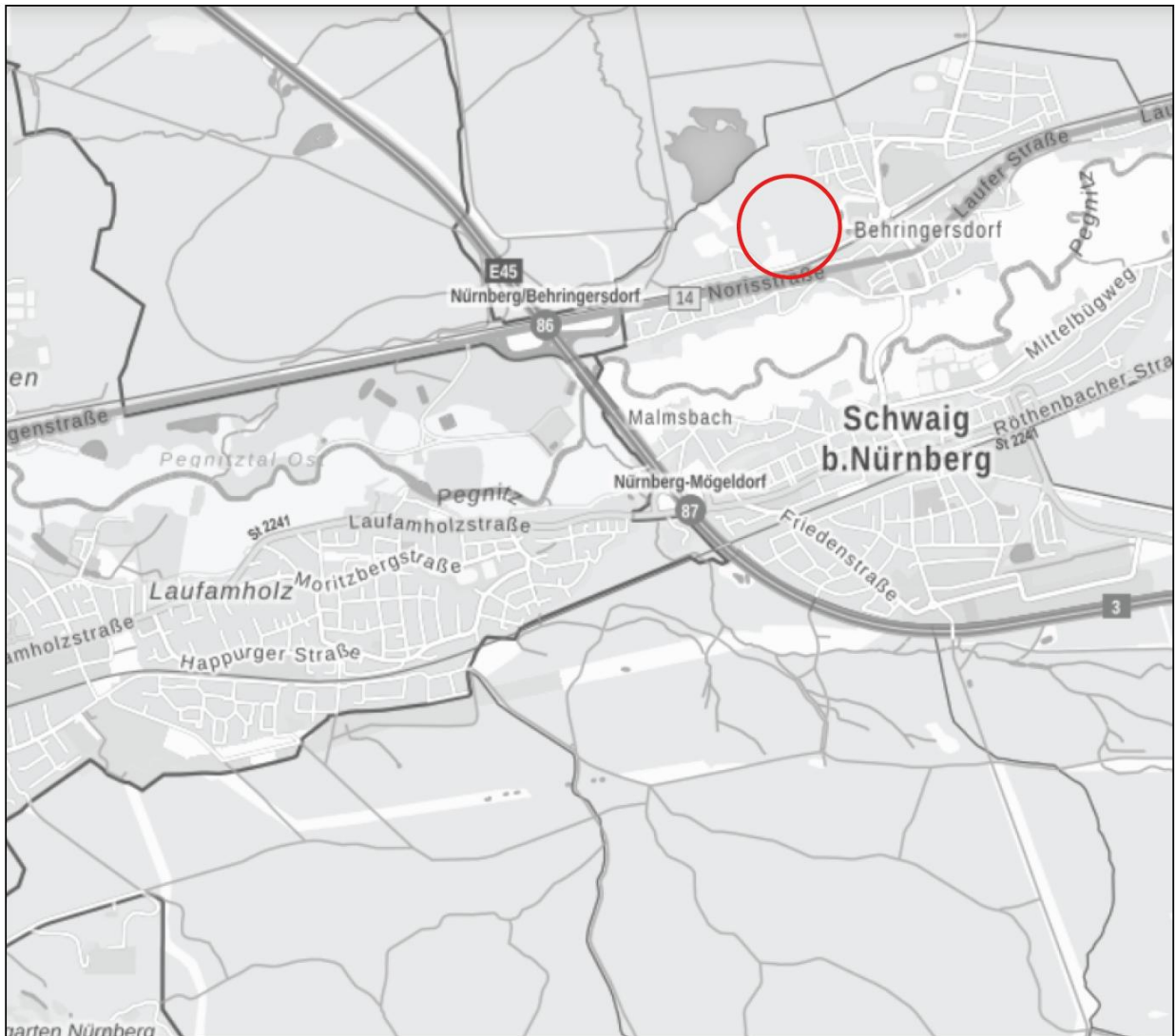
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 40 Feuerwehrhaus Behringersdorf



Begründung zum Vorentwurf vom

28.04.2026

(Zum Entwurf werden 2 getrennte Begründungen erarbeitet)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

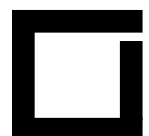
Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Schwaig
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 40
„Feuerwehrhaus Behringersdorf“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Naturräumliche Grundlagen	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. VERKEHRSFLÄCHEN	5
8. WASSERWIRTSCHAFT	5
9. IMMISSIONSSCHUTZ	6
10. BRANDSCHUTZ	6
11. DENKMALSCHUTZ	6
12. GRÜNORDNUNG	7
12.1 Öffentliche Grünflächen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
12.2 Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen	7
12.3 Eingriffsermittlung	7
12.4 Ausgleichsflächen	9
12.5. Artenschutzprüfung	10
13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	12
1. EINLEITUNG	12
1.1 Anlass und Aufgabe	12
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	12
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	12
2.1 Untersuchungsraum	12
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	13
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	14
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	14
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
4.1 Mensch	15
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	16
4.3 Boden	17
4.4 Wasser	17
4.5 Klima/Luft	18
4.6 Landschaft	19
4.7 Kultur- und Sachgüter	19
4.8 Fläche	19
4.9 Wechselwirkungen	20
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	20
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	20
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	21
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
9. MONITORING	22
10. ZUSAMMENFASSUNG	23

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Im Ortsteil Behringsdorf der Gemeinde Schwaig besteht im Altort an der B14 bereits ein Gebäude für die Ortsfeuerwehr, das den heutigen Ansprüchen an einer derartigen Einrichtung weder von den verfügbaren Flächen noch von den baulichen Gegebenheiten entspricht. Im Umfeld des bestehenden Standorts bestehen für die Feuerwehrgebäude keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten.

Um den Anforderungen für eine zukunftsfähige Ortsfeuerwehr zu genügen, ist deshalb der Neubau eines Feuerwehrhauses an anderer Stelle erforderlich.

Die Gemeinde Schwaig besitzt ein Grundstück nördlich der Straße „Am Kohlschlag“, für das bereits ein Aufklärungsverfahren für einen Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet wurde. Gegenstand dieses Bebauungsplanes war neben dem Standort für das Feuerwehrhaus ein größerer Standort für verschiedene Altenpflegeeinrichtungen und ein allgemeines Wohngebiet. Die Realisierung dieser Vorhaben ist derzeit verschoben, da noch mehrere Details geklärt werden müssen. Dagegen besteht für den Neubau des Feuerwehrhauses dringender Handlungsbedarf. Deshalb hat die Gemeinde Schwaig entschieden, einen eigenständigen Bebauungsplan zur Realisierung des Feuerwehrhauses Behringsdorf aufzustellen und dieses Verfahren von dem größeren Bauleitplanverfahren abzukoppeln.

Aus den genannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Da sich auch die Art der Nutzung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan ändert ist gleichzeitig die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Behringsdorf der Gemeinde Schwaig am westlichen Ortsrand. Es umfasst die Flurnummern 169 und 137/9, jeweils Gemarkung Behringsdorf und hat eine Fläche von 0,28 ha.

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Straße Am Kohlschlag und östlich der Egerer Straße. Er ist eine für Lagerzwecke genutzte Brachfläche, hier befand sich früher ein Gebäude (ehemaliges Bahnwärterhaus).

Der Geltungsbereich befindet sich zudem in der Schutzzone IIIA der Trinkwasseranlage Erlenstegen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden. Dies ist im gegenständlichen Fall durch die Anbindung an die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche westlich des Geltungsbereiches (Gewerbegebiet/Wohnen) gegeben. Auf die hier bereits eingeleitete Planung im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde bereits hingewiesen.

Regionalplan

Die Gemeinde Schwaig ist im Regionalplan der Region Nürnberg als Grundzentrum im Stadt-Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgewiesen. Die Gemeinde Schwaig ist daher ein geeigneter Standort für ein Feuerwehrhaus der vorliegenden Größenordnung.

Im Pegnitztal ist die weitere Siedlungsentwicklung mit den ökologischen Belangen in Einklang zu bringen. Deshalb erfolgt nur eine sehr geringfügige Vergrößerung der Siedlungsfläche gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan, hier um den Standort für ein Feuerwehrhaus und einen Kindergarten unterzubringen und damit den Zwecken des Gemeinbedarfs zu dienen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan maßstabsbedingt als Teil einer größeren Waldfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich aber um eine aktuell nicht bewaldete Fläche, sondern um einen Lagerplatz mit einzelnen Gehölzen.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (2. Änderung).

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist derzeit als Lagerfläche genutzt. Baurecht besteht lediglich im Rahmen der Voraussetzungen des § 35 BauGB.

Östlich des Baugebietes befindet sich eine geplante Sondergebietsfläche mit mehreren baulichen Anlagen im Zusammenhang mit Einrichtungen zur Seniorenpflege, direkt angrenzend ist ein mehrstöckiges Parkhaus geplant. Im Süden befindet sich die Bahnlinie Nürnberg-Lauf, im Norden und Osten Waldflächen. Insofern ist die direkte Umgebung des Geltungsbereiches vom Immissionsschutz her unkritisch.

Die Erschließung der Baufläche ist von der Straße Am Kohlschlag aus möglich, die derzeit nur teils verhältnismäßig schmale Fahrbahnen und keine Gehwege aufweist. Etwa 400 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Behringsdorf mit regelmäßiger Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Lauf. Weiterhin befindet sich in diesem Bereich mit dem Fachmarktzentrum ein breites Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung.

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der südlich angrenzenden Bahnlinie Nürnberg-Lauf sowie der B14 und des Verkehrsflughafens Nürnberg ein.

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Gelände ist relativ eben, nördlich und östlich befindet sich die markante und mehrere Meter hohe Böschung zur ehemaligen Sandgrube der Firma Zapf. Der Untergrund besteht aus Flugsanden, er ist gut versickerungsfähig.

Die Fläche liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzbereiches Erlenstegen.

Der größte Teil der Fläche wird als Lagerfläche bzw. Zufahrt genutzt, aktuell auch als Lager für Baustellen der Deutschen Bahn. Entsprechend ist der Großteil der Fläche vegetationsfrei bzw. mit jungen ruderalen Grasfluren bewachsen. Innerhalb der Fläche befindet sich ein mittelalter Gehölzbestand, überwiegend aus Kiefern und Birken, teils auf aufgefüllten Geländewällen, waldtypischer Unterwuchs ist nicht vorhanden, die Fläche ist durch regelmäßige Ablagerungen beeinträchtigt.

5. Planungsziele

Die Gemeinde hat dringenden Bedarf für ein Feuerwehrhaus. Der bisherige Standort der Feuerwehr ist zu klein und am Standort nicht erweiterungsfähig. Die Gemeinde Schwaig hat im Vorfeld verschiedene Alternativen zur Schaffung eines neuen Feuerwehrstandortes geprüft und die gegenständliche Fläche als mit Abstand am besten geeignet eingeschätzt.

Ergänzend soll auch die Möglichkeit für Einrichtungen zur Kinderbetreuung an diesem Standort geschaffen werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrhaus und Kindertagesstätte festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde.

Die Grundflächenzahl von 0,8 erlaubt eine für die Zweckbestimmung erforderliche Versiegelung. Das Feuerwehrhaus mit Fuhrpark benötigt Flächen, die sowohl eine hohe Belastung aushalten, aber auch den nötigen Sicherheitsanforderungen entsprechen. Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 2,4 und lässt somit 3 Vollgeschosse zu. Im Zusammenhang mit der Höhenfestsetzung werden dafür sowohl für das Feuerwehrhaus als auch für die Kindertagesstätte ausreichend Raum geschaffen, um die Nutzungen auf dem Grundstück zu kombinieren. Die max. Gebäudehöhe von 13,00 m ermöglicht der Feuerwehr ihren Fuhrpark unterzubringen und orientiert sich an vergleichbaren Gebäudekubaturen für Feuerwehrhäuser dieser Größenordnung.

Zur Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild wird die Höhenlage der Gebäude definiert. Dies erfolgt in Bezug auf die Erschließungsstraße. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite. Die Erhöhung dient dem Hochwasserschutz damit Niederschlagswasser von der Erschließungsstraße nicht direkt in das Gebäude fließt.

Die Gemeinbedarfsfläche war im Kontext mit weiteren Planungen westlich verbunden. Um weiterhin eine Bebauung westlich der Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen, ist vor allem der Immissionsschutz zu beachten. Dafür ist relevant, dass die Gebäude der Feuerwehr oder der Kindertagesstätte zur Schallabschirmung mind. 7,00 m betragen.

Die Baugrenzen in der Planzeichnung dürfen entsprechend der BayBO nur dann ausgenutzt werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden. Das sorgt dafür, dass je nach Gebäudehöhe ausreichend Abstand zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs eingehalten.

Die Baugrenze darf für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen überschritten werden, dabei gelten die Vorschriften der BayBO. Das ermöglicht eine Flexibilität hinsichtlich der herzustellenden Stellplätze.

Die örtlichen Bauvorschriften setzen ein Flach- oder Pultdach mit flacher Dachneigung fest. Für die geplante Nutzung bietet das eine gute Ausnutzung der Räume.

Besonders bei Flachdächern gilt es diese auch zu begrünen und/oder mit Sonnenkollektoren auszustatten. Aufgrund der gewählten GRZ kann die Begrünung der Dachfläche auch eine Möglichkeit der Regenrückhaltung sein.

Aus ökologischer Sicht sind Schotter- und Kiesgärten nicht nachhaltig und sind deshalb mit weniger als 70% Bepflanzung nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Straße „Am Kohlschlag“ aus. Eine ergänzende öffentliche Binnenerschließung ist nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Straße Am Kohlschlag vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Abwasserplanung ist bereits eingeleitet. Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser werden im Bereich der östlich angrenzenden Sandgrube geprüft. Aufgrund der Lage in der Schutzzone der Trinkwasserversorgung Erlenstegen sind hier besondere Anforderungen zu erfüllen. Zum einen ist eine ausreichende filternde Bodenpassage erforderlich, zum anderen sind gegebenenfalls ergänzende Vorschriften im Bebauungsplan oder bei der Bauausführung zu beachten. Ein Ausschluss von Dachdeckungsmaterialien mit Kupfer ist bereits aufgrund der Grundwassergefährdung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Planung der Entwässerung ist eingeleitet und wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

8. Wasserwirtschaft

Die Baufläche liegt innerhalb der Schutzzone IIIA der Trinkwasserversorgung Erlenstegen. Für dieses Wasserschutzgebiet existiert eine Verordnung. Gemäß dieser Verordnung ist die Ausweisung neuer Bauflächen in der Schutzzone IIIA verboten. Die gegenständliche Baufläche ist allerdings hiervon ausgenommen, da sie bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwaig aus dem Jahr 1980 in deutlich größerer Ausdehnung vorhanden war (sogar als Sandabbau vorgesehen). Ursprünglich waren in der angrenzenden Sandgrube auch ein Sportplatz, ein Bolzplatz und Kleingärten dargestellt.

Die Anforderungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung betreffen insbesondere Fragen der Erschließung, der Kanaldichtheit mit regelmäßigen Prüfungen etc. Sie sind deshalb bei der Bauausführung und Erschließungsplanung zu beachten.

Derzeit wird geprüft, ob die Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen nördlich oder östlich des Geltungsbereichs möglich ist. Die Voraussetzungen wären aufgrund des sandigen Untergrundes günstig, allerdings muss eine filternde Oberbodenschicht vorgeschaltet werden.

Besondere Risiken durch Oberflächengewässer oder Hangwasserzufluss bestehen aufgrund der Topographie im Geltungsbereich nicht. Schutzmaßnahmen gegen Starkregenereignissen sind von den künftigen Bauherren eigenverantwortlich durchzuführen, aus den genannten Gründen ist auch die Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zu 30 cm über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der südlich angrenzenden Bahnlinie, der Bundesstraße B 14 und letztlich aus dem Verkehrsflughafen Nürnberg. Aus den genannten Gründen wurde bereits zum Bebauungsplan Nr. 37 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet und auch für eine stationäre Pflegeeinrichtung nachts im gesamten Plangebiet überschritten und auch tags mit Ausnahme des nordöstlichen Teils überschritten werden. In der südlichen Hälfte des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte erheblich überschritten, teils der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung erreicht. Die Immissionssituation für Verkehrsräusche wird maßgeblich durch den Schienenlärm bestimmt.

Während die im gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung als Feuerwehrhaus hinsichtlich des Immissionsschutzes weitgehend unproblematisch ist, sind voraussichtlich für eine Einrichtung zur Kinderbetreuung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb wurde eine Überarbeitung und Anpassung der genannten schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf den gegenständlichen Bebauungsplan beauftragt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf eingearbeitet.

Mit den genannten Maßnahmen können gesunde Verhältnisse im gesamten Plangebiet und in der möglichen nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung garantiert werden.

Die Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe von 7 m ist erforderlich, um durch die künftige Bebauung einen Schallschutz gegenüber den im Bebauungsplan Nr. 37 geplanten Wohnbau und Sondergebietsflächen sicherzustellen.

10. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Bodendenkmale (Siedlungen der späten Bronzezeit). Diese befinden sich im Bereich früherer Abgrabungen.

Aus den genannten Gründen sind bei allen Bodenarbeiten die Belange des Denkmalschutzes besonders zu beachten, auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

12. Grünordnung

12.1 Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf den Bauflächen ergänzende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu minimieren.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind Flächen mit Begrünungsbindung festgesetzt. Diese Flächen bilden den künftigen Waldrand und haben aufgrund des Untergrundes (Sandstandorte) ein besonderes Entwicklungspotential. Da aufgrund des angrenzenden Waldes Pflanzungen nicht erforderlich sind, wird als Ziel für diese Flächen die Entwicklung von Sandmagerrasen bzw. artenreichen Gras-/Staudenfluren auf Sandstandorten festgesetzt. Als Maßnahmen sind Ablagerungen und unerwünschter ruderaler Bewuchs zu entfernen, offene Flächen mit Lockersanden herzustellen und diese mit Saatgut der Sandachse Franken anzusehen. Zur Pflege ist eine einmalige Mahd im Jahr ab August ausreichend.

Aufgrund der hohen Verdichtung sind Flachdächer grundsätzlich zu begrünen. Damit sind die Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt (insbesondere auf den Wasserhaushalt) zu minimieren und auch auf den Gebäuden eine Mindestfunktion der Dächer für die Pflanzen und Tierwelt sicherzustellen. Dies ist auch aufgrund des naturnahen Umfeldes erforderlich.

Im gesamten Baugebiet sind Nadelgehölzhecken und Schotter- oder Kiesgärten mit weniger als 70 % Bepflanzung unzulässig. Auch mit dieser Maßnahme sollen die Auswirkungen der künftigen Bebauung auf den Naturhaushalt minimiert und eine Mindestfunktion der Freiflächen für den Naturhaushalt sichergestellt werden.

Letztlich sind sämtliche Außenbeleuchtungen nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Diese Maßnahme ist aufgrund des naturnahen Umfeldes des Baugebietes mit Vorkommen seltener und gefährdeter Arten erforderlich.

12.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Der Geltungsbereich ist wie bereits dargelegt überwiegend durch weitgehende vegetationsfreie Lagerflächen und Zufahrten, teils mit eingebrachten Kalkschotter, geprägt. Lediglich randlich sind kleinere, ruderale Staudenfluren sowie in der Mitte der Fläche ein überwiegend von Kiefern und Birken geprägtes Gehölz vorhanden. Eine Vegetationsaufnahme ist 2001 erfolgt (vgl. anliegende SaP), im Frühjahr 2026 wurde diese Bestandsaufnahme aktualisiert und geringfügig angepasst. Ergänzend wird darauf hinge-

wiesen, dass diese Fläche vor Nutzung als Lagerplatz durch ein Gebäude (Bahnwärt-
 erhaus) geprägt war.

Aufgrund der vorgenannten Umstände ist der Eingriff durch die geplante Bebauung gut
 ausgleichbar.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange
 des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Begrünungsbindung zur Entwicklung Sandmagerrasen
- Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern
- Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung
- Ausschluss von Schottergärten

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. An-
 hang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Natur-
 güter bewertet. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des
 Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im
 Einklang mit Natur und Landschaft“.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (qm)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
Eingriffsflächen im Bereich geplanter Bau- und Verkehrsflächen				
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren - GW 4	146	4	0,8	467
K121 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte - BK, § - GW 8	314	8	0,8	2.010
B116 Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte - GW 7	73	7	0,8	409
B212 Feldgehölze mit über- wiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung - BK, * - GW 10	572	10	0,8	4.576

O421 Natürliche und naturnahe vegetationsfreie / -arme Sandflächen ohne eiszeitlichen Ursprung (BK, §) - GW 9 St00BK	104	10 (9+1)	0,8	832
O7 Bauflächen und Baustelleneinrichtungsflächen - GW 1	1.300	1	0,8	1.040
V12 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt - GW 1	325	1	0,8	260
Summe	17.254			9.594

Es sind 9594 Wertpunkte zum Ausgleich erford. erlich.

12.3 Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird eine Teilfläche von 1.200 qm der Fl.Nr. 453 Gmkg. Schwaig als externe Ausgleichsflächen zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche befindet sich direkt an der Pegnitz. Es handelt sich um eine ältere Brache, die von stickstoffzeigenden Staudenfluren (v.a. Brennnessel) dominiert wird. Gehölzaufwuchs ist v.a. in Form von Pfaffenhütchen vorhanden.

Als Entwicklungsziel wird Auwald festgesetzt.

Maßnahmen: Pflanzung standortheimischer Baum- und Straucharten, überwiegend des Weichholzauwalds:

- Silberweide Salix alba
- Bruchweide Salix fragilis
- Traubenkirsche Prunus padus
- Stieleiche Quercus robur
- Flatterulme Ulmus laevis
-

Die Ausgleichsflächen sind spätestens mit Baubeginn herzustellen.

Ermittlung des Umfangs der zugeordneten Ausgleichsfläche/-maßnahme					
Ausgangszu- stand nach der BNT-Liste mit WP	Prognosezu- stand	Ausgleichsmaßnahme			
K11 Artenarme Säume und Stau- denfluren (4 WP)	L522: Weichholz- auenwald	Bewer- tung (WP)	Flä- che (qm)	Auf- wer- tung	Ausgleichs- umfang (WP)
		12(15-3)	1.200	8	9.600

Der planinduzierte Eingriff ist damit ausgeglichen.

12.4 Artenschutzprüfung

Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (saP vom 26.07.2021 vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bay-reuth). Geprüft werden hierbei

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde 2021 für den Bebauungsplan Nr. 37 und ein deutlich größeres Gebiet erstellt. Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde sie ausgewertet und die den Geltungsbereich betreffenden Maßnahmen wurden in der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Kartierungen wurden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten nachgewiesen, die von der Planung betroffen sind:

- Goldammer (1 Revier)

Die in der saP festgestellten Fledermäuse wurden durch Rufe nachgewiesen. Die saP spricht von möglichen Quartieren im Wald. Nach dem Waldgebiete in dem deutlich verkleinerten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht betroffen sind und mit dem Lagerplatz auch kein bedeutendes Nahrungshabitat für Fledermäuse betroffen ist, geht die Gemeinde davon aus, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen oder andere Verbotstatbestände bei Realisierung dieses Bebauungsplanes erfüllt sind.

Die Goldammer baut jedes Jahr ihr Nest neu, potentielle Habitate sind im Umfeld ausreichend vorhanden, sodass hier vor allem das Tötungsverbot zu beachten ist.

Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist folgende Vermeidungsmaßnahme zu beachten:

- Durchführung der Rodungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d.h. nur zwischen Ende August und Ende Februar (Vermeidungsmaßnahme), Rodung nur zwischen 01.10. und 28.02.

Fazit:

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht entgegen. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

13. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird der Bauflächenbedarf für ein Feuerwehrhaus und eine Kinderbetreuungseinrichtung in der Gemeinde Schwaig für die nächsten Jahre gedeckt. Mit grünordnerischen Festsetzungen von 1.200 qm Ausgleichsflächen werden die Belange des Naturschutzes berücksichtigt.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Schwaig plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Kindergarten in Behringsdorf.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine bedarfsgemäße Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses im Ortsteil Behringsdorf ist am derzeitigen Standort nicht möglich. Deshalb hat die Gemeinde Schwaig im Gemeindegebiet nach einem neuen Standort für ein Feuerwehrhaus und evtl. eine angeschlossene Kinderbetreuungseinrichtung gesucht. Die Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Schwaig sind massiv eingeschränkt, so dass sich der gegenständliche Standort als der einzig realisierbare ergeben hat. Die Gemeinde konnte die betroffenen Grundstücke erwerben, sodass auch die Umsetzung des Bebauungsplanes gesichert ist.

Aus den genannten Gründen bestehen hinsichtlich dieses Standortes keine grundsätzlichen Alternativen zur vorliegenden Planung.

Da die Gemeinde Schwaig zum Thema Flächensparen besondere Bedeutung beimisst, möchte sie eine mehrgeschössige Bebauung ermöglichen und dadurch auch am gleichen Standort ohne zusätzliche Flächenversiegelung die Voraussetzung zur Schaffung einer Einrichtung zur Kinderbetreuung schaffen.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Immissionsschutz etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Folgende Gutachten liegen vor:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BfÖS Bayreuth vom 26.04.2021

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat keine besonderen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (Lagerfläche). Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet 140 m (westlich des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat keine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat damit geringe Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Erholungseinrichtungen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Der Geltungsbereich ist fast vollständig als Lagefläche genutzt und entsprechend stark beeinträchtigt. Er ist überwiegend durch weitgehende vegetationsfreie Lagerflächen und Zufahrten, teils mit eingebrachten Kalkschotter, geprägt. Lediglich randlich sind kleinere, ruderale Staudenfluren sowie in der Mitte der Fläche ein überwiegend von Kiefern und Birken geprägtes Gehölz vorhanden. Eine Vegetationsaufnahme ist 2001 erfolgt (vgl. anliegende SaP), im Frühjahr 2026 wurde diese Bestandsaufnahme aktualisiert und geringfügig angepasst. Wesentliche Änderungen haben sich nicht ergeben. Auch der Gehölzbestand in der Fläche ist durch Ablagerungen im Unterwuchs stark beeinträchtigt.

An streng geschützten Arten wurde lediglich ganz im Nordosten des Geltungsbereiches die Goldammer als gehölzbrütende Vogelart nachgewiesen. Sie baut jedes Jahr ihr Nest neu, geeignete Habitatstrukturen sind im Umfeld ausreichend vorhanden. Durch Rufe wurden mehrere Fledermausarten nachgewiesen, die allerdings gem. saP im nahegelegenen Wald geeignete Habitate vorfinden. Bruthöhlen wurden im Rahmen der saP nicht nachgewiesen.

Aufgrund des sandigen Untergrundes haben aber vor allem die nicht durch Ablagerungen und Schottereintrag beeinträchtigten Bereiche ein hohes Biotopentwicklungspotential.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu dem Verlust von ca. 0,25 ha Offenland mit Rohboden, Ruderalfluren und kleinen Gehölzen. Durch Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimiert werden.

Die Potentiale des Sanduntergrundes werden im Norden des Geltungsbereiches durch Festsetzungen von Flächen mit Begrünungsbindung genutzt. Ergänzend sind Ausgleichsflächen im Pegnitzgrund zur Entwicklung von Auwald festgesetzt.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen v. a. stark gestörte Rohböden aus Flug- und Flusssanden, bis hin zu teils geschotterten Bereichen. Sonderstandorte auf Sand haben ein hohes Biotopentwicklungspotenzial und sind bayernweit gesehen relativ selten.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Bodenverlust von ca. 0,25 ha zu rechnen. Das Biotoppotential der Sandböden wird durch Festsetzung von Flächen mit Begrünungsbindung berücksichtigt.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von durchlässigen Sandschichten geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen.

Die Fläche liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzbereiches Erlenstegen. Hier bestehen v.a. besondere Anforderungen an die Ausführung baulicher Anlagen und an die Schaffung und Kontrolle von Abwasseranlagen etc.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,2 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die getrennte Abführung von Oberflächenwasser und die geplante Versickerung im Nahbereich des Vorhabens vermindert. Die Vorgaben der Wasserschutzverordnung sind zu beachten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Behringsdorf liegt am Rande des klimatischen Belastungsgebietes Nürnberg und im ebenfalls belastetem Pegnitztal und hat damit wichtige Ausgleichsfunktionen. Waldflächen sind im Geltungsbereich nicht mehr betroffen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Lagerflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen in geringem Umfang verloren.

Der Lagerplatz hat nur geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche.

Zur Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktionen ist eine Aufforstung festgesetzt.

Aufgrund der Lage und Ausdehnung des Ortes Behringsdorf sind erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima nicht zu erwarten.

***Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist durch die Lagerflächennutzung und die vorherrschenden Rohböden mit spärlichem Bewuchs nur von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist der Waldbestand nördlich des Geltungsbereiches.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung und Beeinträchtigung durch den Lagerplatz ist diese Veränderung von geringer Erheblichkeit.

***Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich Bodendenkmale (Reste ur- und frühgeschichtlicher Siedlungen).

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine für Lagerzwecke genutzte Freifläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Sie dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeit unterschiedlicher Nutzungen. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich sehr geringfügig. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine mehrgeschossige Bebauung mit Gebäudehöhen bis zu 13 m zulässig, um die betroffene Grundfläche bestmöglich auszunutzen.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Das Natura 2000-Gebiet Nürnberger Reichswald wird nicht berührt. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 0,28 ha Lagerfläche beansprucht. Die Fläche war zudem vormals teils bebaut, sodass sie sich bei der Planung im weiteren Sinn um eine Konversionsmaßnahme handelt.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schwaig stellt für den Geltungsbereich Wald dar. Dies ist vor allem durch den größeren Maßstab des Landschaftsplanes bedingt.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens und der Umgebung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 12 des Teils A der Begründung.

Es sind 1.200 qm Ausgleichsflächen festgesetzt.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der derzeitigen Nutzung zu rechnen. Ein neuer Standort für das Feuerwehrhaus steht nicht zur Verfügung. Das Gleiche gilt für die Kindertagesstätte. Auch hier müssten gegebenenfalls andere, weniger geeignete Standorte beansprucht werden. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Umwelt und den Menschen sind vertretbar und gut ausgleichbar.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der externen Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von ca. 0,28 ha Lagerfläche, Eingriff ist gut ausgleichbar, Ausgleichsflächen sind gut geeignet	mittlere Erheblichkeit
Boden	Versiegelung stark beeinträchtigter Sandboden auf ca. 0,2 ha	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Trinkwasser Schutzzone III A	mittlere Erheblichkeit
Klima	Frischluftentstehungsfläche im Belastungsgebiet kleinflächig betroffen, Ersatzaufforstung festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Verlust Lagerfläche	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter. Für das Schutzgut Wasser sind vor allem im Rahmen der Folgeplanung entsprechende Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BfÖS Bayreuth (26.07.2021)

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

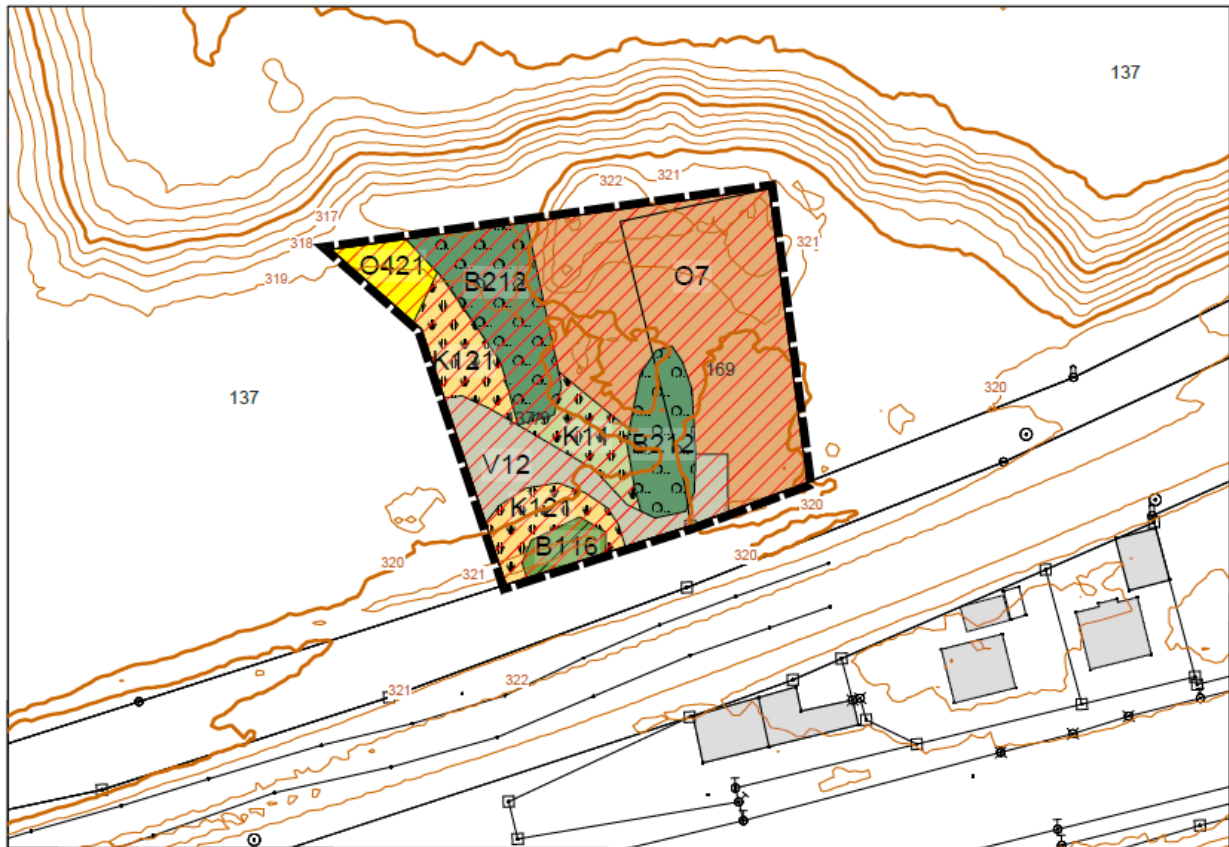
b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Bestandsplan der Eingriffsfläche (verkleinert)



Legende

-  Geltungsbereich
-  Flurstück mit Flurnummer
-  Höhenlinien in m ü. NN

Eingriffsfläche

-  Eingriffsfläche (2.834 qm)

Bestandserfassung

Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste

-  K11: Artenarme Säume und Staudenfluren
-  K121: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte
-  B116: Gebüsch / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte
-  B212: Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
-  O421: Natürliche und naturnahe vegetationsfreie/-arme Sandflächen
-  O7: Baustelleneinrichtungsflächen
-  V12: Verkehrsflächen, befestigt



Gemeinde Schwaig b.Nürnberg

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Feuerwehrhaus Behringsdorf" Nr.40

Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / lr

datum: 25.03.2026

ergänzt:

TEAM 4

90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
telefon 0 91 1 / 3 9 3 5 7 - 0
info@team4-planung.de

