



Markt Schwanstetten
Landkreis Roth

Bebauungsplan Nr. 19 Schwand
"Feuerwehrzentrale"
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 11.07.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Schwanstetten
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Robert Pfann

Rathausplatz 1
90596 Schwanstetten

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Anna Kuschick
Urbanistik M.Sc.

Planstand Vorentwurf vom 11.07.2025

Nürnberg, 11.07.2025
TB | MARKERT

Schwanstetten, _____
Markt Schwanstetten

MATTHIAS FLEISCHHAUER

BÜRGERMEISTER ROBERT PFANN

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke.....	5
A.3	Verfahren.....	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen.....	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	10
A.5.3	Naturschutzrecht.....	10
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
A.5.5	Wasserhaushalt	11
A.5.6	Immissionsschutz.....	11
A.5.7	Denkmalschutz	12
A.5.8	Fachplanungen und -gutachten.....	12
A.6	Planinhalt.....	14
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	14
A.6.2	Art der baulichen Nutzung.....	14
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
A.6.5	Grünordnung.....	15
A.6.6	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	18
A.6.7	Waldausgleich	21
A.6.8	Immissionsschutz.....	21
A.6.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
A.6.10	Flächenbilanz.....	23
B	Umweltbericht.....	24
B.1	Einleitung.....	24
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	24
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	24
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	28
B.2.1	Schutzgut Fläche	28
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	28
B.2.3	Schutzgut Boden	29
B.2.4	Schutzgut Wasser.....	29
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	30
B.2.6	Schutzgut Landschaft	30
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	30
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	31
B.2.9	Wechselwirkungen.....	31
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	31
B.3.1	Wirkfaktoren.....	31
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	32

B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	33
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	34
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	34
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	35
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	35
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	35
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	36
B.3.10	Wechselwirkungen.....	37
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	38
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	38
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	38
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	38
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	39
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	39
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	40
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	41
B.5.4	Waldausgleich	43
B.5.5	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen.....	43
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	44
B.7	Zusätzliche Angaben	44
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	44
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	45
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	45
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	45
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	46
C	Rechtsgrundlagen.....	48
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	48
E	Abkürzungsverzeichnis.....	49
F	Verzeichnis der Anlagen.....	50

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Marktgemeinde Schwanstetten besteht aus sieben Gemeindeteilen. Am 1. Mai 1978 wurde der Markt Schwanstetten durch die Zusammenlegung des bis dahin selbstständigen Marktes Schwand bei Nürnberg mit der Gemeinde Leerstetten neu gebildet. Die Gemeinde unterhielt bis zum 30.09.2022 zwei separate freiwillige Feuerwehren in Leerstetten und Schwand. Zum 01.10.2022 wurden beide Feuerwehren aufgelöst und die Freiwillige Feuerwehr Schwanstetten wurde gegründet. Eine neue Feuerwehrzentrale in der Ortsmitte Schwanstettens soll die beiden Wehren physisch vereinen.

Im Jahr 2023 wurde ein Feuerwehrbedarfsplan für den Markt Schwanstetten aufgestellt. Dabei wurde in den beiden Bestandsgebäuden der Feuerwehr erhebliche Mängel festgestellt. Die Stützpunkte der Feuerwehren in Schwand und Leerstetten bestehen seit mehreren Jahrzehnten an ihren jetzigen Standorten und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dies betrifft insbesondere die stark gewachsenen Platzbedarfe für Fahrzeug-, Personal- und Materialunterbringung, aber auch Einsatztaktik, Sicherheitsstandards und Bautechnik.

Im Fall des Feuerwehrhauses in Leerstetten wären die Mängel nur durch einen Umbau, im Fall Schwand nur durch einen Neubau zu beheben. Keiner der beiden Standorte eignet sich für die Zusammenlegung beider Wachen.

Um die Versorgung durch die Feuerwehr in der Marktgemeinde langfristig zu sichern und um die optimale Erreichbarkeit aller Ortsteile innerhalb der erforderlichen Hilfsfrist gewährleisten zu können, wurde daher die Schaffung eines gemeinsamen Feuerwehrstandortes im Zentrum des Gemeindegebiets beschlossen.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Ermöglichung des Neubaus eines Feuerwehrstützpunkts zwischen den Schwanstettener Ortsteilen Schwand und Leerstetten. Zweck des geplanten Neubaus ist die langfristige Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der örtlichen Feuerwehr und damit Gewährleistung der örtlichen Gefahrenabwehr – vornehmlich der Personenrettung, der Brandbekämpfung und des Katastrophenschutzes – im Rahmen der Landesgesetzgebung.

A.3 Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in öffentlicher Sitzung am 27.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 Schwand „Feuerwehrzentrale“ aufzustellen, da dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig ist.

Für die Errichtung dieser beiden kommunalen Bauvorhaben besteht gegenwärtig kein Baurecht; das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Planung allerdings bereits berücksichtigt und das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Schwand im Süden der Kreuzung der Sperbersloher Straße mit der Nürnberger Straße bzw. Hauptstraße, welche als Kreisstraße RH 1 die angrenzenden Ortschaften in Nord-Süd-Richtung verbindet. Es umfasst eine Größe von insgesamt rund einem Hektar. Östlich grenzt die neue Ortsmitte mit ihren unterschiedlichen öffentlichen Einrichtungen und der Wohnbebauung des Ortsteils Schwand an das Plangebiet.

Ein Großteil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bereits im öffentlichen Eigentum. Das Flurstück Nr. 204 Gemarkung Schwand ist derzeit noch in Privatbesitz, wird allerdings zeitnah von der Marktgemeinde erworben. Das Flurstück Nr. 194 Gemarkung Schwand ist ein privater Weg zu einem Anliegergrundstück im Süden des Plangebiets und soll in Privatbesitz verbleiben.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind durch hochgewachsenen Kiefernwaldbestand geprägt. Auch die angrenzenden Flächen im Norden (gegenüber der Sperbersloher Straße), Süden und Westen (gegenüber der Nürnberger Straße) sind Teil des Bannwaldes im LSG.

Im Osten schließt mehrstöckige Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Das Flurstück Nr. 204/4 Gem. Schwand wird derzeit schon teilweise als Buswendeschleife verwendet.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung)

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt an der Sperbersloher Straße. Im Westen grenzt die Nürnberger Straße an, welche als Kreisstraße RH1 die Verbindung zur A6 bildet. Im Plangebiet selbst bestehen Waldwege, die den Zugang für die forstwirtschaftliche Nutzung ermöglichen.

An der Buswendeschleife im Osten des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Gemeindezentrum Schwand“ der Buslinien 651 und 677. Die Buslinie 651 verbindet Schwand direkt mit der Nürnberger U-Bahnstation Frankenstraße. Hingegen verkehrt die Buslinie 677 zum Bahnhof Schwabach, wo die Weiterfahrmöglichkeit per Regionalzug zum Hauptbahnhof Nürnberg besteht.

A.4.2.3 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Die Fläche ist bewaldet und befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Das Plangebiet stellt Bannwald im Sinne des Art. 11 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) dar. Eine Rodung von Bannwald ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig. Gemäß Art. 9 Abs. 6 Satz 2 BayWaldG ist neuer Bannwald zu begründen, der an den bestehenden Bannwald anschließt und in seinen Funktionen gleichwertig ist.

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Im LEP Bayern mit Stand vom 91.06.2023 ist die Gemeinde Schwanstetten als Kommune ohne zentralörtliche Funktion im Verdichtungsraums Nürnberg/ Fürth/ Erlangen dargestellt.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

Betroffene Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. [...]. [1.1.1 (Z)]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. [1.1.1 (G)]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [1.1.2 (Z)]

Raumstruktur

- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. [2.1.1 (G)]

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. [2.2.2 (G)]
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, [...] [2.2.7 (G)]

Daseinsvorsorge und Anpassung an den demographischen Wandel

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. [1.2.1 (G)]
- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. [2.1.1 (G)]
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [8.1 (Z)]

A.5.1.2 Regionalplan „Region Nürnberg (7)“

Der zu berücksichtigende Regionalplan des Planungsverbands Region Nürnberg ist am 01.07.1988 in Kraft getreten und wird laufend fortgeschrieben. Stand 24.02.2025 stellt das Marktgebiet Schwanstetten als Kleinzentrum innerhalb der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen dar.

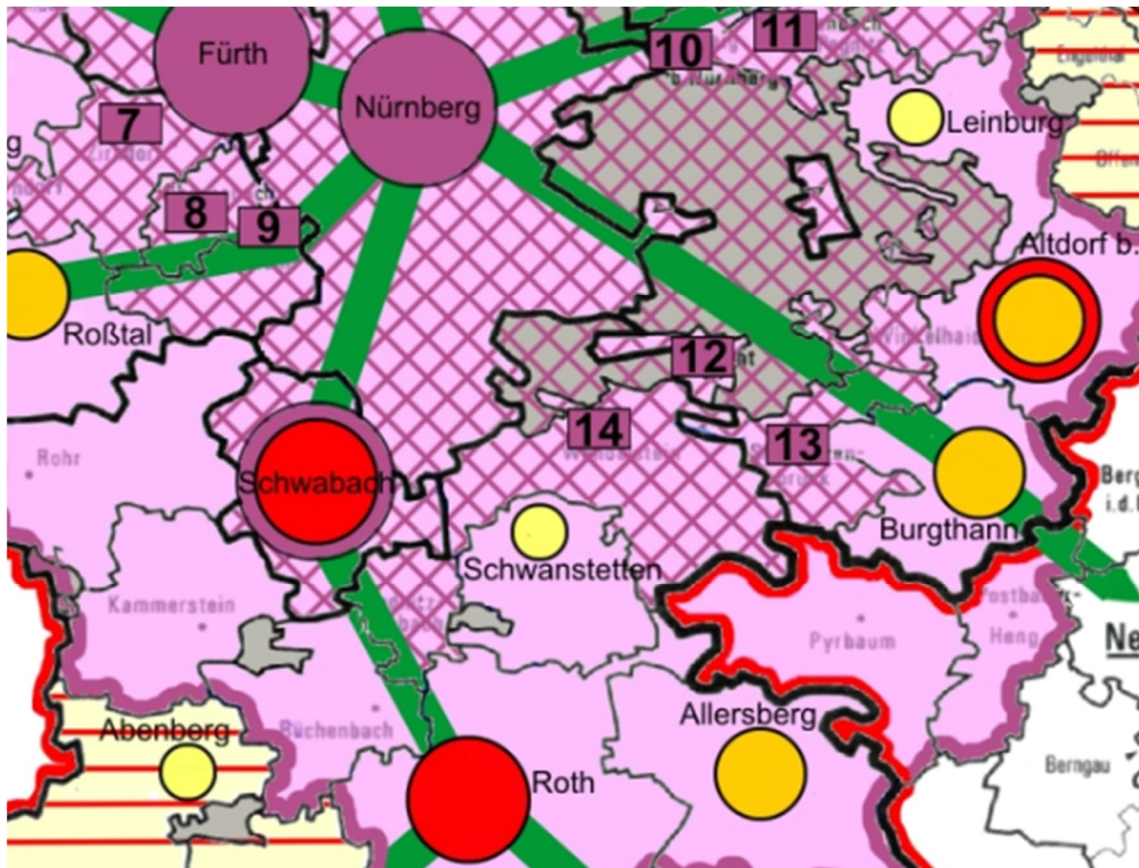


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan „Region Nürnberg“, Karte 1 Raumstruktur

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig.

2.1.1 Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern

7.1.2.5 (Z)

Die Erholungsfunktion der Wälder, insbesondere im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, soll erhalten und gesteigert werden.

A III Zentrale Orte, Siedlungsschwerpunkte und Gemeindefunktionen

2.1.3 In den Kleinzentren (...) Schwanstetten (...) soll die Versorgungszentralität durch Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen des Grundbedarfs gesichert werden.

2 Wasserwirtschaft

2.2.3 Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit (...) und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden.

3 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen

3.1.1 In (...) ortsnahen Bereichen (...) soll die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen – einschließlich wertvoller Baumbestände – sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen angestrebt werden.

4 Forstwirtschaft

4.1 Die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll erhalten werden, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. (Ziel)

4.2 Es ist von besonderer Bedeutung, dass die durch Immissionen gefährdete Waldsubstanz (...) erhalten und gestärkt wird. (Grundsatz)

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan von 1992 befindet sich seit dem Beschluss vom 28.05.2019 in Neuaufstellung. Der Entwurf des Flächennutzungsplans sieht im Planungsgebiet Flächen für den Gemeinbedarf vor. Der Flächennutzungsplan wird voraussichtlich am 27.07.2025 durch den Marktgemeinderat festgestellt. Mit Satzungsbeschluss des neuen Flächennutzungsplans kann das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes: Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost).

Aufgrund der Lage innerhalb des LSG ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung der Flächenausweisung des Landschaftsschutzgebietes. Eine Ausnahmegenehmigung wurde nicht in Aussicht gestellt.

Das LSG-Änderungsverfahren wird parallel zum vorliegenden Bauleitverfahren durchgeführt. Hierzu soll ein 1 zu 1 Ausgleich durchgeführt werden. Dementsprechend sind die 9.843 m² des Geltungsbereichs der Planung aus dem LSG herauszunehmen und sinnvoll an anderer Stelle in das LSG aufzunehmen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Das nächstgelegene Biotop befindet sich in einer Entfernung von ca. 1000 m. Östlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 500 m das Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“

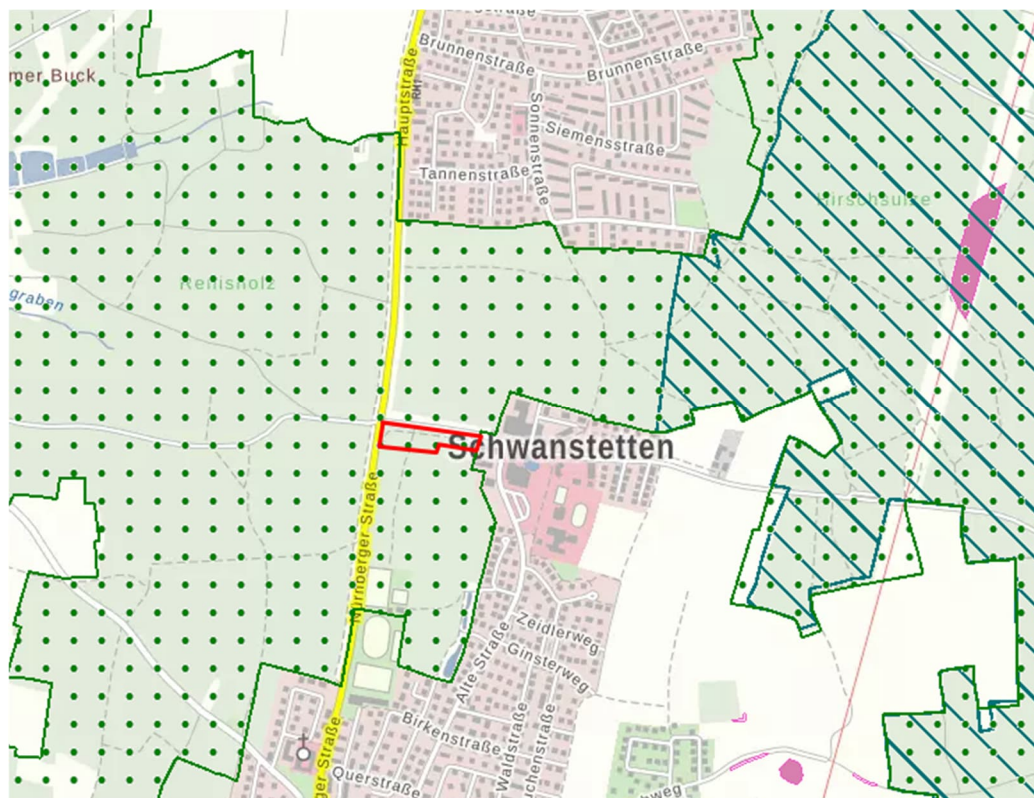


Abbildung 3: Schutzgebiete im Untersuchungsraum (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung)

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Im März 2025 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse der saP werden im weiteren Verfahren ergänzt.

A.5.5 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

A.5.6 Immissionsschutz

Im Süden grenzt das Plangebiet an forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen können durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung während Waldarbeiten Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken.

Von den Straßen im Umfeld des Plangebiets wirken Verkehrslärmemissionen auf das Plangebiet ein.

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5.8 Fachplanungen und -gutachten

Feuerwehrbedarfsplan

Der Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Schwanstetten vom 23.04.2023, erstellt durch Brandschutzplanung Renninger GmbH, beinhaltet neben einer Gefährdungsanalyse, einer Risikoanalyse, der Untersuchung des Feuerwehr – IST-Zustands und der Festlegung von Schutzziele einen Katalog an erforderlichen Maßnahmen. Die Maßnahmen zeigen in den Bereichen Personal, Fahrzeuge und Geräte und Gerätehäuser Schritte auf, die zur dauerhaften Sicherstellung der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr Schwanstetten und insbesondere zur Erreichung der erforderlichen Schutzziele aus fachlicher Sicht als nötig erscheinen.

Im Bereich der Gerätehäuser lauten die Maßnahmen wie folgt:

Leerstetten: „Größtes Problemfeld im Feuerwehrhaus Leerstetten sind die beengten Platzverhältnisse in Kombination mit den nicht unfallsicheren Verkehrswegen. (...) für eine langfristige Weiternutzung des Feuerwehrhaus Leerstetten die Schaffung zusätzlicher Flächen (z.B. durch Anbau) notwendig. Ziel muss es hier sein jegliche Zusatznutzung aus der Fahrzeughalle zu entfernen.“

Schwand: „Da die benötigten Flächen im Bestand nicht realisierbar sein dürften und eine ausreichende Erweiterung des Feuerwehrhauses am Standort wohl an den baulichen Gegebenheiten scheitert, scheint im Fall des Standortes Schwand der Neubau eines Feuerwehrhauses an einem alternativen Standort unumgänglich.“

Für die Zusammenlegung der Feuerwehr wurde das Plangebiet als gemeinsamer Standort geprüft:

„Aus der (Analyse) wird ersichtlich, dass vom angedachten Standort aus grundsätzlich alle bebauten Bereiche von Schwanstetten innerhalb der Hilfsfrist erreicht werden können. (...)

Die Hilfsfristerfüllung ist im Vergleich der Optionen zwei Standorte oder ein zentraler Standort als gleichwertig zu sehen.“

Der Stellplatzbedarf für den Fuhrpark am gemeinsamen Standort für den gemeindlichen Grundbedarf wird mit vier Stellplätzen mit Ausfahrt und einem Stellplatz für Anhänger mit Boot definiert. Hinzu kommen drei Stellplätze mit Ausfahrt für den Gemeindlichen Zusatzbedarf.

Vorabzug

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 193/8, 194/14, 194/17, 204, 204/5 und 204/6 und teilweise das Flurstück Nr. 194 der Gemarkung Schwand. Er weist eine Fläche von 9843 m² auf. Einbezogen werden sind die Flächen, die für Nutzung als Feuerwehrstandort und den Grünschnittplatz vorgesehen werden. Weiterhin wird die bestehende Nutzung der Buswendeschleife mit einbezogen.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Feuerwehr/ Grünschnitthof“ festgesetzt.

Innerhalb der als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzten Fläche ist ausschließlich der Neubau eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr des Marktes Schwanstetten mit Räumen für Einsatz, Ausbildung und Verwaltung, für Lager, Werkstatt, eine Schlauchwaschanlage, eine Waschhalle sowie eine Fahrzeughalle für Einsatzfahrzeuge und ein Übungsturm vorgesehen.

Innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Feuerwehr/ Grünschnitthof“ festgesetzten Flächen ist ausschließlich die Errichtung eines Betriebsgebäudes für einen Grünschnitthof oder eines Erweiterungsgebäudes für die Freiwillige Feuerwehr des Marktes Schwanstetten vorgesehen.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrechtlich ist es nicht erforderlich, für Flächen für den Gemeinbedarf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Dennoch ist es oftmals zweckmäßig, zumindest Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen zu treffen, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Voraussetzung für die Höhenfestsetzung ist wiederum die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder einer zulässigen Grundfläche (GR) gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO. Aus diesen Gründen wird für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowohl eine Grundflächenzahl als auch die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe für die Feuerwehrzentrale wird auf 8,5 m festgesetzt. Die Höhe ergibt sich aus der notwendigen Höhe der Fahrzeughalle und der effizienten Anordnung der Mannschaftsräume in zweigeschossiger Bauweise.

Für den Übungsturm wird eine zulässige Gebäudehöhe von 25,0 m festgesetzt. Diese Höhe ist für eine Simulation von Rettungseinsätzen aus mehrstöckigen Gebäuden sowie für die Trocknung der Feuerwehrschläuche notwendig.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine

Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und dies nur aus besonderen Gründen geboten ist.

Aus dem Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr ergeben sich funktionale Abhängigkeiten; daher ist es städtebaulich geboten, den Standort schon im Bebauungsplan genauer festzulegen und überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Festgesetzt werden baukörperbezogene Baufenster, die sich längs zur Sperbersloher Straße orientieren, um eine reibungslose Alarmausfahrt zu gewährleisten. Das Baufenster des Übungsturms wird vom Baukörper der Feuerwache abgerückt, sodass er für Übungen von allen Seiten zugänglich ist.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Erweiterung Feuerwehr/Grünschnitthof“ sind Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Dies sind im Einzelnen die Stellplätze der PKW für die Feuerwehrangehörigen bzw. Mitarbeiter des Grünschnitthofs.

A.6.5 Grünordnung

A.6.5.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.5.2 Erhalt Gehölze

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume (östliches Plangebiet - Lage innerhalb der Ausweisung 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fällende Bäume sind dauerhaft zu erhalten, in Ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Baumschutz Bestandsbäume:

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich einem Abstand von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.

- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelershalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen sind nach Bedarf um Bestandsbäume feste, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzäune mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

A.6.5.3 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche westlich im Plangebiet) festgesetzten Fläche sind mindestens 7 Bäume 2. Ordnung entsprechend der Artenliste der Begründung zu pflanzen. Es gelten die Mindestpflanzqualitäten der Artenliste. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten.

Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind jegliche bauliche Eingriffe zu unterlassen.

A.6.5.4 Grünordnerische Festsetzung

Versickerungsfähige Beläge: Stellplätze, Zufahrten und Wege sind soweit es die Druckbelastung zulässt, versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

Außenbeleuchtung: Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen: Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.

A.6.5.5 Grünordnerische Hinweise

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.5.6 Artenliste

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-18 cm, Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken““

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Sptizahorn
<i>Betulus pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne
<i>Pinus sylvestris</i>	Rotföhre
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Obstbäume –: Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10-12 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen.

Sträucher - Mindestqualität: Heister, 2-3 Triebe, 2x verpflanzt; 50-100 cm, 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken““

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Gew. Pfaffenhüttchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum

<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix pupurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne

A.6.6 Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.6.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 9.843 m². Die Gemeinbedarfsflächen (entsprechend einer GRZ von 0,4 und 0,6, vgl. Planblatt) einschließlich der Verkehrserschließung überplant 9.843 m² der gesamten Fläche. Auf zwei Flächen kommt es zu keiner Verschlechterung des Vegetationsbestands. Dabei handelt es sich um eine östlich befindliche Verkehrsfläche mit einer Größe von 389 m², die aktuell bereits als Wendemöglichkeit genutzt wird. Angrenzend zu dieser Fläche wurde eine Fläche mit einer Größe von 799 m² als Fläche zum Erhalt festgesetzt. Die dort vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten und sind durch weitere Pflanzungen zu ergänzen. Hier ergibt sich ebenfalls kein Eingriff.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Tabelle 1: Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung BNT-Bestand (geplante Ausweisung)	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
N62 Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder - mittlere Ausprägung (Gemeinbedarf Feuerwehr/Grüngutsammelstelle)	6.884	10	0,4	27.536
N62 Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder - mittlere Ausprägung (Gemeinbedarf Feuerwehr/Grüngutsammelstelle)	1.771	10	0,6	10.626
N62 Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder - mittlere Ausprägung (Flächen mit Bindung zur Pflanzung und zum Erhalt - kein Eingriff)	799	x	x	x
N62 Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder - mittlere Ausprägung (Bestandsverkehrsfläche östlich - bereits versiegelt - kein Eingriff)	389	x	x	x
Summe	9.843			38.162

Gebiete mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für Naturhaushalt sind vom Vorhaben (N62) betroffen.

A.6.6.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **38.162 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.6.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **38.162 Wertpunkten** erforderlich.

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird aktuell auf einer externen Fläche (Flurnummer 374 und 374/3 Gmkg. Schwand) durch die Etablierung eines Nadel(misch)waldes BNT N62 erbracht. Hierzu wird intensiv genutzte Ackerflächen (A11) aufgeforstet und in einen Nadel(misch)wald N62 entwickelt. Der betroffene Bestand wird somit gleichartig erbracht. Die Aufforstung der neuen Flächen orientiert sich dabei an Ausgangszustand der überplanten Fläche.



Abbildung 4: DOP der Ausgleichfläche (rot umrandet) [BayernAtlas, 2025]

Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufwertung des intensiv genutzten Ackerlandes (A11) zu einem Nadel(misch)wald (N62) dar. Durch die Umsetzung der vorliegenden Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung von 11.768 m² A11 zu N62.

Tabelle 2: Ausgleichsbilanzierung

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Trimelag	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Acker, intensiv genutzt	2	N62	Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder	10	11.768	7	1	82.376
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										82.376

Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung in Höhe von **82.376** Wertpunkten. Somit verbleibt ein Überschuss an Wertpunkten in Höhe von **44.214** Wertpunkten.

A.6.7 Waldausgleich

Im Zuge der Planung kommt es zu einer Reduzierung von Waldfläche in einem Umfang von 9.843 m². Nachdem sich die Waldflächen innerhalb der Metropolregion (Nürnberg/Erlangen/Fürth) befindet, gilt es den verlorenen gehenden Wald in einem 1 zu 1 Ausgleich innerhalb der Metropolregion neu zu etablieren.

Der Waldausgleich wird kombiniert auf der ausgewiesenen naturschutzfachlichen Ausgleichfläche auf den Flurnummern 374 und 374/3 Gmkg. Schwand erbracht. Entsprechend der aktuellen Ausgleichplanung ist auf der gesamten Fläche (11.768 m²) ein sonstiger standortgerechter Nadel(misch)wald N62 (BNT) zu etablieren, zu erhalten und in seinem Wuchs zu fördern.

Folglich wird der zu erbringenden Waldausgleich für die Metropolregion (Nürnberg/Erlangen/Fürth) vollumfänglich abgegolten.

Für die genaue Ausgestaltung und Etablierung der Waldfläche ist eine enge Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt vorgesehen.

Aufgrund der Bannwaldfunktion des Plangebietes, ist vorgesehen auf der Ersatzaufforstungsfläche ebenfalls Bannwald zu begründen.

A.6.8 Immissionsschutz

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.9.1 Verkehrliche Erschließung

Eine Einfahrt von Nürnberger-Straße zum Gelände der Feuerwehrzentrale ist vorgesehen, um den kreuzungsfreien Einsatzverkehr der Feuerwehr zu ermöglichen.

A.6.9.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist möglich.

A.6.9.3 Gasversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist möglich

A.6.9.4 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist möglich.

A.6.9.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Die Versiegelung von Flächen ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken und z.B. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Für die Wassereinleitung in den nahegelegenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

A.6.9.6 Brandschutz

Wird ggf. im weiteren Planverfahren ergänzt.

A.6.9.7 Stellplätze

Innerhalb der als Flächen mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzten Flächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Stellplätze gemäß der anzuwendenden DIN 14092-1 „Feuerwehrrhäuser – Teil 1: Planungsgrundlagen“ in ihrer Anzahl nachzuweisen und herzustellen.

A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Flächen für Gemeinbedarf	9316 m ²	94,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	389 m ²	4,0 %
Private Verkehrsflächen	138 m ²	1,4 %
Fläche gesamt	9843 m²	100 %

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Der Markt Schwanstetten plant die Ausweisung einer 9.843 m² großen Flächen zur Etablierung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „öffentliche Verwaltung“. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 19 „Feuerwehrzentrale“ aufgestellt.

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Ermöglichung des Neubaus eines Feuerwehrstützpunkts zwischen den Schwanstettener Ortsteilen Schwand und Leerstetten. Zweck des geplanten Neubaus ist die langfristige Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der örtlichen Feuerwehr und damit Gewährleistung der örtlichen Gefahrenabwehr – vornehmlich der Personenrettung, der Brandbekämpfung und des Katastrophenschutzes – im Rahmen der Landesgesetzgebung.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Marktgemeinde Schwanstetten besteht aus sieben Gemeindeteilen. Am 1. Mai 1978 wurde der Markt Schwanstetten durch die Zusammenlegung des bis dahin selbstständigen Marktes Schwand bei Nürnberg mit der Gemeinde Leerstetten neu gebildet. Die Gemeinde unterhielt bis zum 30.09.2022 zwei separate freiwillige Feuerwehren in Leerstetten und Schwand. Zum 01.10.2022 wurden beide Feuerwehren aufgelöst und die Freiwillige Feuerwehr Schwanstetten wurde gegründet. Eine neue Feuerwehrzentrale in der Ortsmitte Schwanstettens soll die beiden Wehren physisch vereinen.

Im Jahr 2023 wurde ein Feuerwehrbedarfsplan für den Markt Schwanstetten aufgestellt. Dabei wurde in den beiden Bestandsgebäuden der Feuerwehr erhebliche Mängel festgestellt. Die Stützpunkte der Feuerwehren in Schwand und Leerstetten bestehen seit mehreren Jahrzehnten an ihren jetzigen Standorten und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dies betrifft insbesondere die stark gewachsenen Platzbedarfe für Fahrzeug-, Personal- und Materialunterbringung, aber auch Einsatztaktik, Sicherheitsstandards und Bautechnik.

Im Fall des Feuerwehrhauses in Leerstetten wären die Mängel nur durch einen Umbau, im Fall Schwand nur durch einen Neubau zu beheben. Keiner der beiden Standorte eignet sich für die Zusammenlegung beider Wachen.

Um die Versorgung durch die Feuerwehr in der Marktgemeinde langfristig zu sichern und um die optimale Erreichbarkeit aller Ortsteile innerhalb der erforderlichen Hilfsfrist gewährleisten zu können, wurde daher die Schaffung eines gemeinsamen Feuerwehrstandortes im Zentrum des Gemeindegebiets beschlossen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen

- WHG
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“
(Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

Die Grenzen des nächstgelegenen SPA-Gebiets „Nürnberger Reichswald 6533-471“ befinden sich ca. 450 m östlich des Geltungsbereichs der Planung. Aufgrund der Distanz zum Schutzgebiet ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung negative Auswirkungen auf das SPA-Gebiet mit sich bringt.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb (LSG Ost) – LSG-00428.01“.

Aufgrund dieser Tatsache ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des LSG (Eine Ausnahme wurde nicht in Aussicht gestellt). Das LSG-Änderungsverfahren wird parallel zum hier aufzustellenden Bebauungsplan durchgeführt.

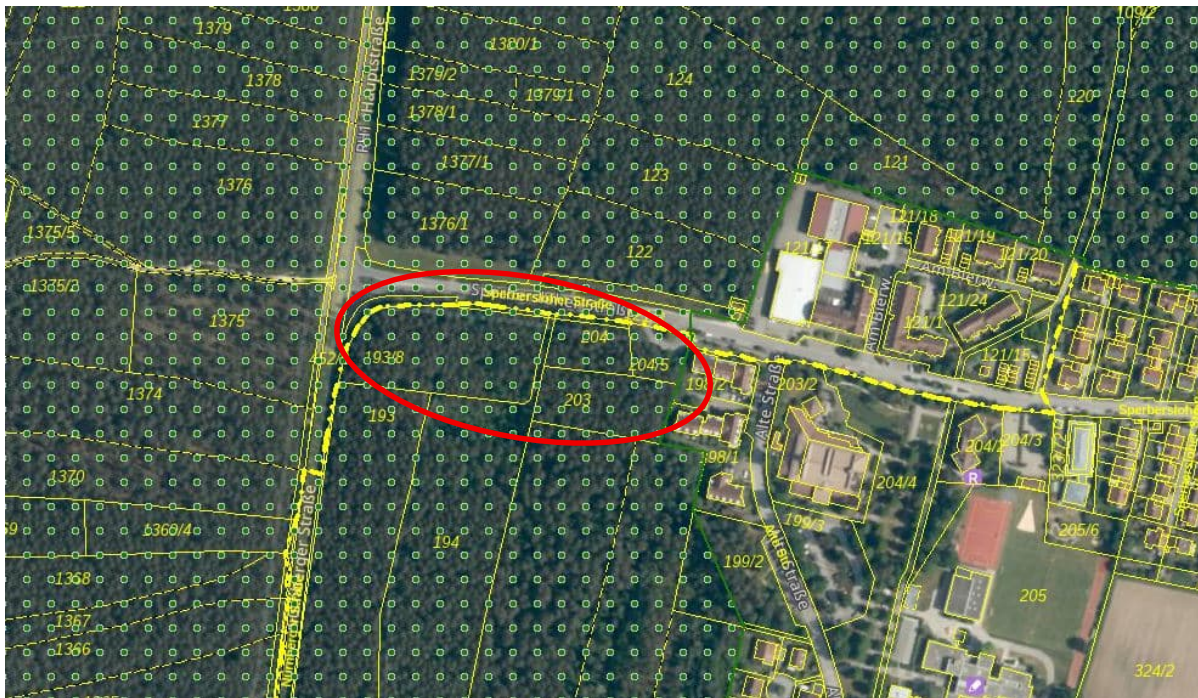


Abbildung 5: Lage des Plangebietes (rot umrandet) innerhalb des LSG (grün gepunktet) [BayernAtlas, 2025]

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Nürnberg (7)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Ca. 170 m nördlich des Plangebietes befindet sich die Ausweisung eines Trenngrüns, welches von Ost nach West verläuft. Die vorliegende Planung hat keinen Einfluss auf das festgesetzte Trenngrün.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan von 1992 befindet sich seit dem Beschluss vom 28.05.2019 in Neuauflage. Der Entwurf des Flächennutzungsplans sieht im Planungsgebiet Flächen für den Gemeinbedarf vor. Mit Satzungsbeschluss des neuen FNP kann das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises innerhalb der naturräumlichen Einheit „Mittelfränkisches Becken“ (113-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.843 m². Derzeit sind im Planungsgebiet nur geringfügige Teilversiegelungen bzw. Verdichtungen vorhanden (Verkehrsfläche - Wendemöglichkeit), da es sich um vorwiegend forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Der Großteil des Plangebietes wird aktuell forstwirtschaftlich genutzt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet wird derzeit größtenteils intensiv forstwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet verfügt über eine ausgeprägte Waldvegetation. Der vorhandene Baumbestand bildet sich vorwiegend aus Kiefern (*Pinus sylvestris*) sowie vereinzelt Birken (*Betula pendula*). Die vorhandene Baumgesellschaft besitzt eine mittlere Altersausprägung. Besonders alte Bäume mit einem erheblichen Stammumfang befinden sich nicht im Gebiet.

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Waldgesellschaft wahrscheinlich.

Aufgrund der Lage innerhalb von Waldflächen ist eine potenzielle Betroffenheit von Fledermäusen und gehölzgebundener Vogelarten nicht auszuschließen.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und frequentierten Verkehrswegen bestehen Vorbelastungen die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer bis hoher Bedeutung.



Abbildung 6: Blick in den vorliegenden Waldbestand (vorwiegend Kiefer und Buche) [TBM, 2025]

B.2.3 Schutzgut Boden

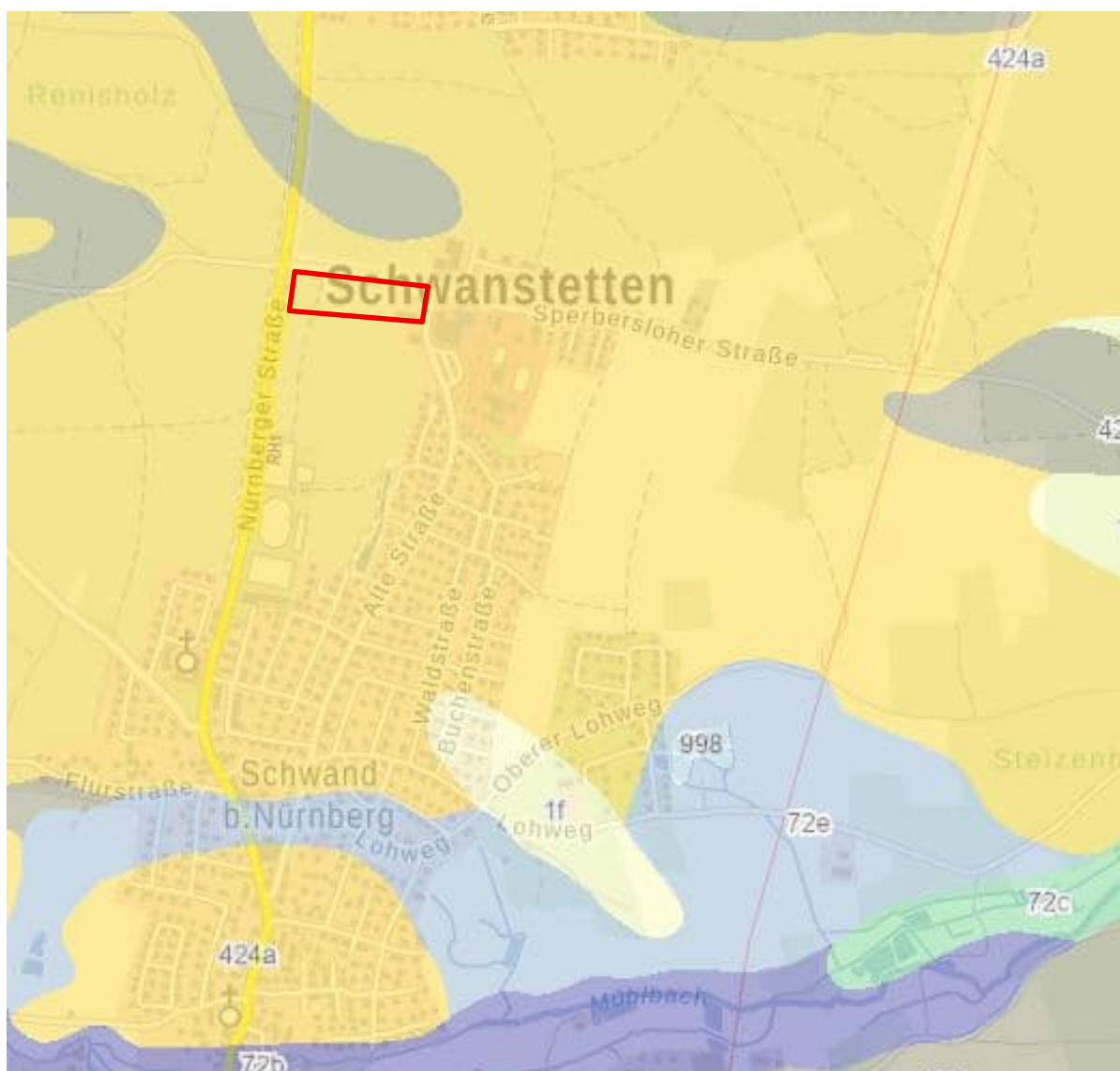


Abbildung 7: Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25:000, Plangebiet Rot gekennzeichnet (BayernAtlas, 2024)

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „424a: Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolig Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinwand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinwand(-stein)“ vor. Entsprechend der digitalen Ingenieurgeologischen Karte Bayerns wird der Baugrund als „mäßig harte Festgesteine, häufig mit Inhomogenitäten“ beschrieben. Die Tragfähigkeit wird als hoch bis sehr hoch eingeschätzt.

Der Boden ist durch die vorliegende Waldnutzung geprägt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer.

Aufgrund der topografischen Situation (Steigung Richtung Osten) ist nicht davon auszugehen, dass anfallendes Oberflächenwasser in Richtung des Siedlungsgebietes abfließt.

Trinkwasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenbereiche sowie wassersensible Gebiete sind nicht innerhalb des Plangebietes ausgewiesen und es befinden sich auch keine Ausweisungen im näheren Umfeld der Planung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Über den Waldflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, jedoch sind diese Effekte aufgrund der topografischen Situation nur von geringer Relevanz.

Waldflächen stellen einen wichtigen Beitrag zur Frischluftentstehung bei. Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorliegenden Gehölzbestände (vorwiegend Kiefern - Nadelgehölz) ist dieser Effekt jedoch als abgeschwächt zu betrachten.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub, Reifenabrieb und Streusalz aufgrund der Nähe zu frequentierten Verkehrswegen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand und ist aufgrund der in Waldgebieten eingebetteten Lage nur schwer aus der weiteren Landschaft einsehbar.

Im näheren Umfeld der Planung verlaufen zahlreiche Wander- und Radwege.

Das Plangebiet weist keine besondere Strukturvielfalt (Vegetationsbestände) auf. Prägende Landschaftselemente fehlen darüber hinaus ebenfalls.

Eine Vorbelastung besteht durch die Lage im Umfeld stark frequentierten Straßen. Westlich des Plangebietes befindet sich die „Hauptstraße“, die eine wichtige Verkehrsachse im weiteren Gemeindegebiet darstellt.

Das Landschaftserleben vor Ort ist bereits durch die starke anthropogene Nutzung im Umfeld stark eingeschränkt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderem Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nur bedingt geeignet. Es befinden sich ausgewiesene Wander- und Radwege im direkten Umfeld der Planung. Jedoch ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung zu einer Degradation der Erholungsqualität der angrenzenden Wander- und Radwege führt.

Besondere Strukturen zur Erholungsnutzung liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Es handelt sich um einen Waldbestand im direkten Umfeld eines Siedlungsgebietes.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

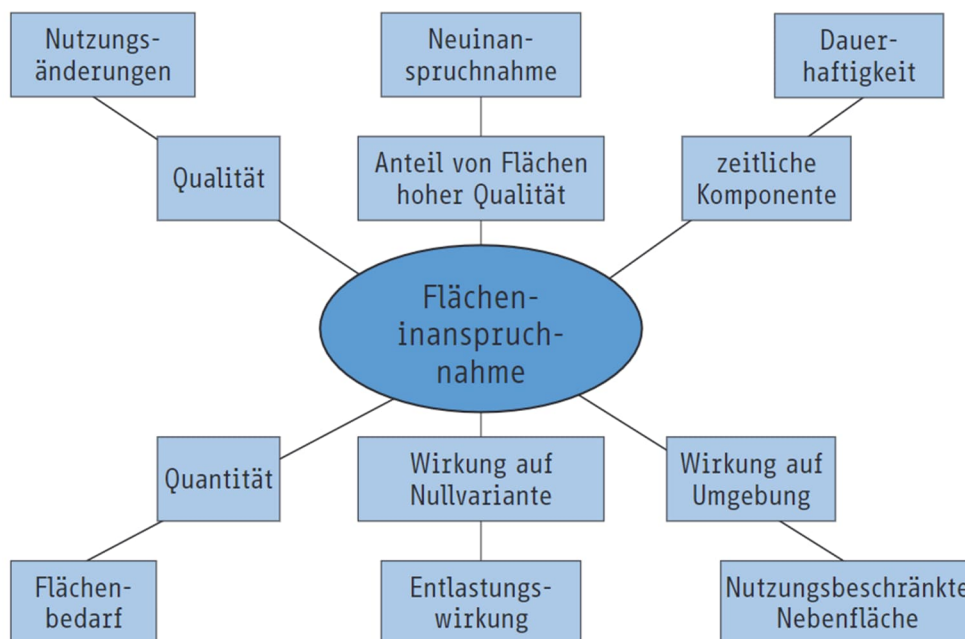


Abbildung 8: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger

Nutzungsarten als davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Innerhalb der Planung werden Flächen mittels „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen. Darüber hinaus werden vorhandene Bestände im Gebiet zum Erhalt festgesetzt. Dies ist positiv zu bewerten.

Entlastungswirkung

Die vorliegende Planung bringt keine nennenswerten Entlastungsfunktionen mit sich. Hier kann dennoch angegeben werden, dass für die zu errichtende Gemeinbedarfsfläche kein anderes Gebiet in Anspruch genommen werden muss.

Flächenbedarf

Im Zuge der Planung ist kein Rückbau von bereits versiegelten Flächen geplant.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 9: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine hohe Bedeutung.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Vegetation durch die Nutzung als

Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche im selben Naturraum ausgeglichen.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Gebietes sowie die Ausweisung von Flächen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Gebieten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren bis hohen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 9.843 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist der Versiegelungsgrad als mittelstark anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung (Waldnutzung) bereits teilweise anthropogen beansprucht.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, die Etablierung von Gehölzpflanzungen oder die Verpflichtung zu versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortsrandes von Schwanstetten bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch Bebauung geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus nur geringfügig kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch die Lage in Waldflächen eingeschränkt ist. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Baugebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Durchgrünung und Eingrünung erfährt (Pflanzung standortgerechter Bäume, Dachbegrünung)

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2

BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung

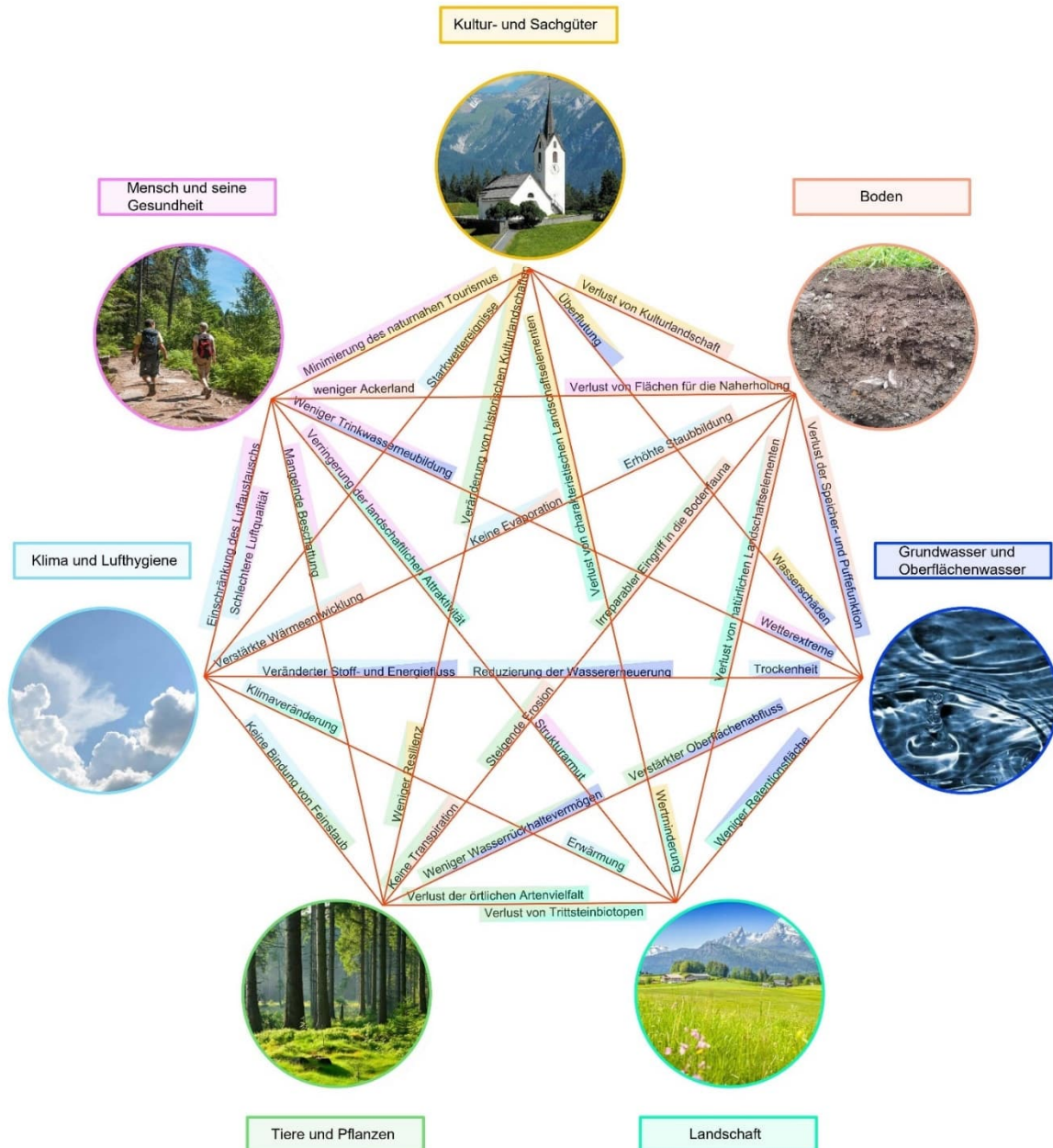


Abbildung 10: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1600-1649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, wassersensibler Flächen oder Hochwassergefahrenbereiche.

Das Gemeindegebiet gehört zu keiner Erdbebenzone³, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung (forstwirtschaftliche Nutzung) würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines „L4a Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald“ wahrscheinlich.

² Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 20.10.23]

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 20.10.23]

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Baugebiet ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Das Gebiet ist gut erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Erhalt von Gehölzstrukturen im Plangebiet ▪ Pflanzung von zusätzlichen Bäumen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 9.843 m². Die Gemeinbedarfsflächen (entsprechend einer GRZ von 0,4 und 0,6, vgl. Planblatt) einschließlich der Verkehrserschließung überplant 9.843 m² der gesamten Fläche. Auf zwei Flächen kommt es zu keiner Verschlechterung des Vegetationsbestands. Dabei handelt es sich um eine östlich befindliche Verkehrsfläche mit einer Größe von 389 m², die aktuell bereits als Wendemöglichkeit genutzt wird. Angrenzend zu dieser Fläche wurde eine Fläche mit einer Größe von 799 m² als Fläche zum Erhalt festgesetzt. Die dort vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten und sind durch weitere Pflanzungen zu ergänzen. Hier ergibt sich ebenfalls kein Eingriff.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 5: Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung BNT-Bestand (geplante Ausweisung)	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
N62 Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder - mittlere Ausprägung (Gemeinbedarf Feuerwehr/Grüngutsammelstelle)	6.884	10	0,4	27.536
N62 Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder - mittlere Ausprägung (Gemeinbedarf Feuerwehr/Grüngutsammelstelle)	1.771	10	0,6	10.626
N62 Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder - mittlere Ausprägung (Flächen mit Bindung zur Pflanzung und zum Erhalt - kein Eingriff)	799	x	x	x
N62 Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder - mittlere Ausprägung (Bestandsverkehrsfläche östlich - bereits versiegelt - kein Eingriff)	389	x	x	x
Summe	9.843			38.162

Gebiete mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für Naturhaushalt sind vom Vorhaben (N62) betroffen.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **38.162 Wertpunkten** erforderlich.

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird aktuell auf einer externen Fläche (Flurnummer 374 und 374/3 Gmkg. Schwand) durch die Etablierung eines Nadel(misch)waldes BNT N62 erbracht. Hierzu wird intensiv genutzte Ackerflächen (A11) aufgeforstet und in einen Nadel(misch)wald N62 entwickelt. Der betroffene Bestand wird somit gleichartig erbracht. Die Aufforstung der neuen Flächen orientiert sich dabei an Ausgangszustand der überplanten Fläche.



Abbildung 11: DOP der Ausgleichfläche (rot umrandet) [BayernAtlas, 2025]

Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufwertung des intensiv genutzten Ackerlandes (A11) zu einem Nadel(misch)wald (N62) dar. Durch die Umsetzung der vorliegenden Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung von 11.768 m² A11 zu N62.

Vorabzug

Tabelle 6: Ausgleichsbilanzierung

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Timelag	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Acker, intensiv genutzt	2	N62	Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder	10	11.768	7	1	82.376
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										82.376

Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung in Höhe von **82.376** Wertpunkten. Somit verbleibt ein Überschuss an Wertpunkten in Höhe von **44.214** Wertpunkten.

B.5.4 Waldausgleich

Im Zuge der Planung kommt es zu einer Reduzierung von Waldfläche in einem Umfang von 9.843 m². Nachdem sich die Waldflächen innerhalb der Metropolregion (Nürnberg/Erlangen/Fürth) befindet, gilt es den verlorenen gehenden Wald in einem 1 zu 1 Ausgleich innerhalb der Metropolregion neu zu etablieren.

Der Waldausgleich wird kombiniert auf der ausgewiesenen naturschutzfachlichen Ausgleichfläche auf den Flurnummern 374 und 374/3 Gmkg. Schwand erbracht. Entsprechend der aktuellen Ausgleichplanung ist auf der gesamten Fläche (11.768 m²) ein sonstiger standortgerechter Nadel(misch)wald N62 (BNT) zu etablieren, zu erhalten und in seinem Wuchs zu fördern.

Folglich wird der zu erbringenden Waldausgleich für die Metropolregion (Nürnberg/Erlangen/Fürth) vollumfänglich abgegolten.

Für die genaue Ausgestaltung und Etablierung der Waldfläche ist eine enge Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt vorgesehen.

B.5.5 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Aktuell wurde bereits ein biologisches Büro mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Kartierung hierzu wird aktuell noch durchgeführt und detaillierte Ergebnisse liegen aktuell noch nicht vor. Die Ergebnisse der saP sowie die hieraus potenziell resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

Jedoch kann aktuell aufgrund der Vegetationsausstattung der zu überplanenden Fläche davon ausgegangen werden, dass eine potenzielle Betroffenheit von Fledermäusen und von gehölzegebundenen Vogelarten vorliegen könnte.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Standortalternativenprüfung wurde bezogen auf die Erreichbarkeit von potenziellen Einsatzorten der Feuerwehr bereits im Vorfeld durchgeführt. Der Standort liegt günstig zu Erreichung potenzieller Einsatzorte innerhalb des Gemeindegebietes und ist gut an das übergeordnete Verkehrssystem angeschlossen.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 26.01.2025 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Aktuell wird durch ein biologisches Büro noch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Somit liegt aktuell nur eine Voreinschätzung zur Betroffenheit von Arten nach § 44 BNatschG vor. Die Unterlagen werden um die Ergebnisse der saP ergänzt sobald diese vorliegen (Voraussichtlich Entwurfsfassung).

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe des Marktes Schwanstetten die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte vom Markt Schwanstetten erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der potenziellen artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Die Durchführung der Aufforstung auf der externen Ausgleichsfläche ist mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 26.01.2025 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): Bayern Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 02.07.2025] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 02.07.2025] ▪ saP (wird aktuell noch erstellt)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 02.07.2025]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 02.07.2025] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html? [Zugriff: 02.07.2025]

Umweltbelang	Quelle
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Ortseinsicht am 26.01.2025 LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,12 [Zugriff: 02.07.2025]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> Ortseinsicht am 26.01.2025 LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 02.07.2025] LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11 [Zugriff: 02.07.2025]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Ortseinsicht am 26.01.2025 LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 02.07.2025]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11 [Zugriff: 02.07.2025]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 02.07.2025] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 02.07.2025] MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 "Feuerwehrzentrale" des Markt Schwanstetten beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in Summe als mittel anzusehen. Für die Schutzgüter Fläche, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind die Auswirkungen als mittel bis hoch anzusehen.

Die Bodenversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen (auch als Lebensraum für Tiere) stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen externen Ausgleichsflächen zu

einem Nadelmischwald kann die negativen Auswirkungen der Errichtung des Baugebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen. Aktuell kommt es zu einer Überkompensation des naturschutzfachlichen Eingriffs in Höhe von 44.214 Wertpunkten.

Durch die Planung kommt es zu einer Reduzierung von Waldfläche innerhalb der Region (Nürnberg/Erlangen/Fürth) in einem Umfang von 9.843 m². Auf der externen Ausgleichsfläche ist die Etablierung (Aufforstung) eines gleichartigen Waldbestandes festgesetzt. Durch diese Neuaufforstung kommt es zu einer Waldmehrung, da 11.768 m² aufgeforstet werden.

Zur vertiefenden Betrachtung des Artenschutzes wird aktuell noch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse liegen aktuell noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren ergänzt. Jedoch ist aktuell aufgrund der Vegetationsausstattung im Plangebiet von einer potenziellen Betroffenheit von Fledermäusen sowie von gehölzgebundenen Vogelarten auszugehen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung).....	6
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan „Region Nürnberg“, Karte 1 Raumstruktur.....	9
Abbildung 3: Schutzgebiete im Untersuchungsraum (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung).....	11
Abbildung 4: DOP der Ausgleichfläche (rot umrandet) [BayernAtlas, 2025].....	20
Abbildung 5: Lage des Plangebietes (rot umrandet) innerhalb des LSG (grün gepunktet) [BayernAtlas, 2025].....	27
Abbildung 6: Blick in den vorliegenden Waldbestand (vorwiegend Kiefer und Buche) [TBM, 2025].....	28
Abbildung 7: Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25:000, Plangebiet Rot gekennzeichnet (BayernAtlas, 2024).....	29

Abbildung 8: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 32

Abbildung 9: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 33

Abbildung 10: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen 37

Abbildung 11: DOP der Ausgleichfläche (rot umrandet) [BayernAtlas, 2025] 41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume 19

Tabelle 2: Ausgleichsbilanzierung 21

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich 23

Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen 39

Tabelle 5: Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume 40

Tabelle 6: Ausgleichsbilanzierung 43

Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter 44

Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen 45

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsche Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe

PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubes gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

F Verzeichnis der Anlagen

- ...