



1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 16/1 „Sondergebiet Einzelhandel“

Begründung und Umweltbericht
i.d.F. vom 27.06.2022



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesplanerische Vorgaben	3
2.2	Regionalplan	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
3	Wahl des Verfahrens	4
4	Abgrenzung des Planungsgebietes	4
5	Änderungen	5
5.1	Art der Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise	5
5.4	Stellplätze	5
5.5	Grünordnung	5
5.6	Artenschutzmaßnahmen	6
5.7	Dachform (Art. 81 BayBO)	8
5.8	Wandhöhe	8
5.9	Werbeanlagen/Beleuchtung	9
6	Sonstige Festsetzungen	9
7	Hinweise	9
7.1	Pflanzlisten	9
7.2	Denkmalschutz	10
7.3	Energieversorgung, Ver- und Entsorgungsleitungen	10
7.4	Wasserversorgung	10
7.5	Entwässerung	10
7.6	Grundwasser / Oberflächenwasser / Überflutungsrisiko	11
7.7	Bodenschutz	11



8	Eingriffsausgleich / Umweltbericht.....	12
8.1	Umweltrelevante Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.	12
8.2	Umweltrelevanten Auswirkungen auf die Artenvielfalt, Tiere und Pflanzen.	12
8.3	Umweltrelevante Auswirkungen auf Boden und Fläche	12
8.4	Umweltrelevante Auswirkungen auf Wasser und Wasserhaushalt	13
8.5	Umweltrelevante Auswirkungen auf Klima und Luft	13
8.6	Umweltrelevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild	13
8.7	Umweltrelevante Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	13
8.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	13
8.9	Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	14
8.10	Auswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	14
8.11	Art und Menge der Immissionen.....	14

Anhang

9	Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).....	15
---	--	----



Teil A, Begründung

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs soll im Süden von Abenberg ein Verbrauchermarkt angesiedelt werden.

Das Areal liegt im Süden des Gewerbegebietes an der Siemensstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16/1 Gewerbegebiet.

Um das qualifizierte Baurecht für die Errichtung des Marktes zu schaffen, ist die Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, aus dem Jahr 2007. Da der Flächennutzungsplan für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen darstellt, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die in verschiedenen Stufen formulierten Ziele sind verpflichtend in die nächstfolgende Planung zu übernehmen bzw. bei der Entwicklung der Ziele zu beachten. Maßgebend sind vor allem die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01. März 2018 und des Regionalplanes für die Planungsregion Nürnberg (Region 7).

Auf Ebene der Landesplanung sind bei der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen insbesondere folgende Ziele zu beachten.

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.



LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall werden die bestehenden Potentiale im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes genutzt.

2.2 Regionalplan

Abenberg liegt am westlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) und ist als Grundzentrum innerhalb der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

„In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird.“ (G 2.2.2.1)

Durch das Vorhaben können die regionalplanerischen Vorgaben somit wirksam unterstützt werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg stellt den Bereich des Bebauungsplan gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr .16/1 als gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

3 WAHL DES VERFAHRENS

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2007. Die Umweltbelange sowie die Eingriffs-Ausgleichsthematik wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits behandelt.

Da durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung und des Erschließungssystems die Grundzüge der Planung berührt sind, erfolgt die Änderung im Regelverfahren.

4 ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1013, 1014/2 und 1016/8 der Gemarkung Abenberg mit einer Fläche von ca. 0,71 ha und wird umgrenzt

- Im Norden, Osten und Westen vom bestehenden Gewerbegebiet
- Im Süden vom bestehenden öffentlichen Feldweg Fl.Nr. 1349 der Gemarkung Abenberg



5 ÄNDERUNGEN

5.1 Art der Nutzung

Für den Geltungsbereich gilt: „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO: Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m², eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m², Gastronomiebetriebe, sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.

Die festgesetzten Verkaufsflächen wurden mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt und als vertraglich eingestuft.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt. Die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 soll eine effiziente Nutzung der Baufläche ermöglichen und die bestehenden Potentiale voll ausnutzen.

5.3 Bauweise

Um die Baufläche effizient zu nutzen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind bis zu einer Gesamtlänge von 100 m zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine mögliche spätere Erweiterung des Verbrauchermarktes durch Anbauten ermöglicht werden.

Abweichend von der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude gemäß Art. 6 Abs.7 Nr. 2 BayBO mit 0,4 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Hierdurch soll Rücksicht auf die benachbarten Bauflächen genommen werden.

5.4 Stellplätze

Aufgrund der geringen Abstände zu wasserführenden Bodenschichten wird auf die ursprüngliche Anforderung, Kundenstellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, verzichtet. Die anfallenden Oberflächenwasser sind über das bestehende Kanalnetz abzuleiten.

5.5 Grünordnung

Zur Eingrünung des Vorhabens sind nicht baulich genutzte Flächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebotes sowie entlang der privaten Grundstücksgrenzen untereinander sind auf den einzelnen Grundstücksparzellen grundsätzlich private Grünflächen mit einer Breite von mindestens 1,5 m anzulegen und gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die Lage der privaten Grünflächen entlang der Grundstücksparzellen untereinander orientiert sich an den vorgeschlagenen bzw. tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht für Niederschlagswasser sind aufrechenbar. Die Realisierung der privaten



Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist spätestens bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen.

Zur Durchgrünung der Parkplatzflächen ist, je 8 Stellplätzen, ein Laubbaum nachzuweisen. (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artenwahl siehe Artenliste). Für die Pflanzung von Bäumen sind offene Baumbeete mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum anzulegen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Sicherstellung der Qualitäten ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengealtungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen nachweist.

5.6 Artenschutzmaßnahmen

Um die Belange des Artenschutzes ausreichend würdigen zu können, wurde durch das Büro für Artenschutzgutachten, Ansbach, Markus Bachmann, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. (siehe Anhang)

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

- M 01 Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M 02 Um Störungen und Verluste von in und an Gehölzen brütenden Vögeln zu vermeiden, darf die Feuchthfläche mit Gehölzen, Hochstaudenflur und Weiher südlich des Feldwegs während der Schutzzeiten für Vögel (1. März bis 30. September) nicht befahren werden. Auch die Lagerung von Geräten und Baumaterialien ist dort in diesem Zeitraum untersagt. Um den Schutz der Fläche sicher zu stellen, muss am südlichen Rand des Feldwegs ein ortsfester Bauzaun installiert werden.



- M 03 Um eine Störung und Tötung von Zauneidechsen im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden, darf der Ackerrandstreifen im Norden nicht befahren werden. Auch das Lagern von Baumaterialien ist hier untersagt. Um den Schutz der Zauneidechsen sicher zu stellen, muss während der Bauphase zwischen Randstreifen und Baufläche ein ortsfester Bauzaun sowie ein Reptilienschutzzaun installiert werden. Der Reptilienschutzzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) muss 10 cm in den Boden eingegraben werden. Damit der Zaun von der Eingriffsseite her für die Eidechsen übersteigbar bleibt, ist dieser im 45° Winkel schräg nach außen geneigt auszurichten.
- M 04 Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sind nicht direkt an die Bordsteinkante anzubringen.
- M 05 Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet muss dauerhaft gewährleistet werden. Dafür ist zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 15 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel ist zu vermeiden. Der Bordstein ist alle 20 m abzusenken.
- M 06 Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
- M 07 Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
 - Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
 - Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
 - Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von



Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.

- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

M 08 Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

5.7 Dachform (Art. 81 BayBO)

Um den Bauherren die nötige Flexibilität bei der Planung und Realisierung Ihrer Vorhaben zu ermöglichen sind im Sondergebiet alle Dachformen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht.

5.8 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 10,00 m. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der Oberkante der öffentlichen "Siemensstraße" bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Der Höhenbezugspunkt "Siemensstraße" ist in der Planzeichnung eingetragen, liegt jedoch nord-westlich, außerhalb des Geltungsbereichs.

Die zulässige Wandhöhe liegt über der des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Mit der größeren Höhe soll die Errichtung von Mezzaningeschossen, etwa für technische Anlagen, möglich werden, um eine weitere Beanspruchung von Flächen zu vermeiden.



5.9 Werbeanlagen/Beleuchtung

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur am Ort der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (First bzw. höchster Punkt des Daches) um maximal 2,00 m überragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 10,00 m ab geplanter Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind zulässig, dürfen jedoch in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht betrieben bzw. beleuchtet werden.

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Nr. 16/1 Gewerbegebiet" behalten, außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung, ihre Gültigkeit

7 HINWEISE

7.1 Pflanzlisten

Für die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sind bevorzugt Gewächse der folgenden Liste zu verwenden:

Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Salweide (*Salix caprea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

Mittelgroße und kleine Bäume

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Salweide (*Salix caprea*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Obstgehölze in Sorten



7.2 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

7.3 Energieversorgung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Eine Versorgung mit Erdgas ist aufgrund der vorhandenen Erdgasleitungen grundsätzlich möglich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

7.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Abenberg sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird über zwei Löschwasserentnahmestellen gewährleistet. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 48 m³/h ist durch die Entnahme aus Hydranten gewährleistet. Die zweite Löschwasserentnahmestelle bildet der „hintere“ Weiher. Diese Löschwasserentnahmestelle liegt unmittelbar südlich des Geltungsbereiches. Der geforderte Radius von 300 m zur geplanten Bebauung wird eingehalten.

7.5 Entwässerung

Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt durch Anschluss an das bestehende Mischsystem. Das Kanalnetz sowie die Kläranlage weisen hierfür ausreichende Kapazitäten auf. Die unbelasteten Dachwässer sind, soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen, vor Ort zu versickern. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist im Rahmen des Bauantrags eine qualifizierte Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien (DWA-Regelwerk) vorzulegen. Sollte im Zuge



der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 Bay WG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

7.6 Grundwasser / Oberflächenwasser / Überflutungsrisiko

Während der Baumaßnahmen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Bei Bauarbeiten ist eine besondere Sorgfalt aller am Bauvorhaben Beteiligten zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich.

Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Südlich des Plangebietes verläuft der Listenbach. Das Plangebiet selbst liegt jedoch außerhalb des wassersensiblen Bereiches. Die Hauptentwässerungsrichtung im Plangebiet erfolgt von Nord nach Süd. Die nördlich gelegenen gewerblichen Bauflächen sind überwiegend bebaut und werden ordnungsgemäß entwässert.

Aufgrund der Höhenlage des Vorhabens ist nicht mit einer Beeinträchtigung von wildabfließendem Oberflächenwasser aus den westlich gelegenen Flächen zu rechnen, da diese oberhalb des Gebietes liegen und im Wesentlichen in Richtung Listenbach entwässern.

7.7 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen. Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

Altlasten sind an der Fläche insofern bekannt, dass in der Nähe eine Untergrundverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe vor einigen Jahren bekannt und saniert wurde. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.



8 EINGRIFFSAUSGLEICH / UMWELTBERICHT

Die Umweltbelange sowie die Eingriffs-Ausgleichsthematik wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits behandelt. Da die Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten wird und der Umgriff vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes liegt, ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine signifikanten Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht beschränkt sich daher auf eine vereinfachte Abarbeitung der umweltbezogenen Belange

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter auf Grundlage des Planungsstandes, des derzeitigen Wissensstandes und unter Berücksichtigung der vorhandenen Prüfmethoden dargestellt. Dadurch können Aussagen getroffen werden, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen oder nicht.

8.1 Umweltrelevante Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Das Plangebiet war ehemals als Gewerbegebiet festgesetzt, in dem vorwiegend nicht erheblich belastigenden Gewerbebetriebe untergebracht werden sollten.

Die Nutzung als „Sondergebiet Einzelhandel“ unterscheidet sich in der Wirkung auf die Menschliche Gesundheit nicht wesentlich von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen etc., so dass hier keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten sind.

Im Zuge der Bebauung wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und durch Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind hinnehmbar und nicht weiter wesentlich, zumal sie auch bei Realisierung der ursprünglichen Nutzung aufgetreten wären.

8.2 Umweltrelevanten Auswirkungen auf die Artenvielfalt, Tiere und Pflanzen.

Durch die Änderung des Gewerbegebietes in ein „Sondergebiet Einzelhandel“ ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen auf die Artenvielfalt, Tiere und Pflanzen. Gesetzlich geschützte Biotopie sind durch die Maßnahme nicht betroffen. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden Maßnahmen durchgeführt, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Nachhaltig negative Folgen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

8.3 Umweltrelevante Auswirkungen auf Boden und Fläche

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer bereits mit Baurecht belegten Fläche handelt, sind gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine negativen Auswirkungen zu erwarten.



Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hierzu sind u.a. "zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) die Möglichkeiten (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (...)". Dieser Grundsatz wird mit der Änderung des Bebauungsplanes befolgt.

8.4 Umweltrelevante Auswirkungen auf Wasser und Wasserhaushalt

Die Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser verläuft über die ausgebaute technische Infrastruktur. Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden, das Grundwasser wird durch den sorgsamen Umgang mit Boden und Fläche nicht beeinträchtigt. Schädigende Umweltauswirkungen sind nicht anzunehmen.

8.5 Umweltrelevante Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Fläche fungiert weder als Kaltluftentstehungsgebiet noch als Luftleitbahn. Das bauliche Maß der Dichte ist für allgemeine Wohngebiete üblich. Es sind zudem grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Das Schutzgut Klima und Luft wird nicht beeinträchtigt.

8.6 Umweltrelevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Areal grenzt an die bestehende Bebauung an. Die zulässige Wandhöhe wird durch die Änderung von 6 Traufhöhe auf bis zu 10 m Wandhöhe erhöht. In Sichtweite des Vorhabens befinden sich jedoch bereits verschiedene Gebäude in vergleichbarer Höhe, so dass das Stadt- und Landschaftsbild durch das Vorhaben nicht wesentlich negativ beeinflusst wird.

8.7 Umweltrelevante Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Weder im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung oder im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich Kultur und Sachgüter, die durch das Vorhaben beeinflusst werden.

8.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hierzu sind u.a. "zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) die Möglichkeiten (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (...)".

Dieser Grundsatz wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 16/1“ in ein „Sondergebiet Einzelhandel“ befolgt. Durch die Änderung des Baurechts wird die Inanspruchnahme unbeplanter Außenbereichsflächen an anderer Stelle vermeiden.



8.9 Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge

Verschiedene Schutzgüter sind voneinander abhängig und beeinflussen sich gegenseitig. Aufgrund der aktuellen Nutzung und der angesprochenen Auswirkungseffekte auf die einzelnen Schutzgüter ist eine negative Kumulation nicht zu erwarten.

8.10 Auswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Im Zuge einer Nichtdurchführung können positive Effekte ausgeschlossen werden. Die Flächen würden zukünftig entsprechend der geltenden Festsetzungen als Gewerbegebiet genutzt werden.

8.11 Art und Menge der Immissionen

Bei den Baumaßnahmen und bei der Nutzung der Flächen, insbesondere durch Heizungsanlagen und Zu- und Abfahrten, werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Diese sind jedoch nicht weiter wesentlich, zumal sie auch bei Realisierung der ursprünglichen Nutzung aufgetreten wären.

Durch die Nutzungsarte „Einzelhandel“ beschränken sich die Emissionen im Wesentlichen auf den Zielverkehr und die Anlieferung.

Aufgestellt Kalchreuth den 25.04.2022
ergänzt zum 27.06.2022

Gez. E. Bökenbrink



Teil B, Anhang

**9 FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG
(SAP)**