

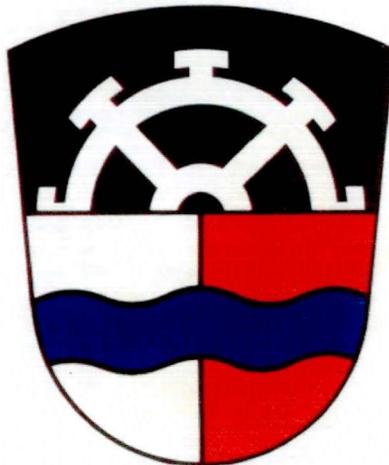
GEMEINDE REDNITZHEMBACH LANDKREIS ROTH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NORD IM BEREICH BERLINER STRASSE/ STAATSTRASSE 2409“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

AUSFERTIGUNG

STAND: 28.07.2016



thomas wenzel 
architektur_städtebau_wertermittlung
kugelbühlstrasse 15 91154 roth t_09171 / 8535-0 f_09171 / 8535-20

Dipl.-Ing. (FH) B. Baumgartner
Landschaftsarchitektin

Kiefernweg 26
91186 Büchenbach
Tel.: 09171/ 895 48 46
E-mail: be-baumgartner@t-online.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
1.1 PLANUNGSUMGRIFF/ GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
1.2.1 Gesetze und Verordnungen	5
1.2.2 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne.....	5
1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
1.2.4 Ziele der Raumordnung	5
1.2.5 Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen.....	8
1.3 ANLASS DER PLANUNG	8
2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	8
2.1 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN.....	8
2.1.1 Naturraum.....	8
2.1.2 Topographie.....	8
2.2 NATUR- UND LANDSCHAFTSAUSSTATTUNG	8
2.3 STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN.....	9
2.4 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	9
2.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr	9
2.4.2 Motorisierter Individualverkehr.....	9
2.4.3 Fuß- und Radverkehr	10
2.5 INFRASTRUKTUR	10
2.5.1 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.....	10
2.5.2 Soziale Infrastruktur	10
2.6 VORBELASTUNGEN	10
2.6.1 Lärm.....	10
2.6.2 Altlasten	11
2.6.3 Ver- und Entsorgung.....	11
2.7 VERSORGUNGSLEITUNGEN	11
2.8 BAUGRUND	11
3. PLANUNGSZIELE.....	13
3.1 STÄDTEBAU.....	13
3.2 VERKEHR	13
3.3 GRÜNORDNUNG/ NATUR- UND ARTENSCHUTZ.....	13
4. PLANUNGSKONZEPT	14
4.1 STÄDTEBAU UND STADTGESTALT	14
4.2 VERKEHRS- UND ERSCHLIEßUNGSFLÄCHEN	14
4.3 GRÜNORDNUNGSKONZEPT	14
5. FESTSETZUNGEN	14
5.1 STÄDTEBAULICHE ORDNUNG.....	14
5.1.1 Art der Baulichen Nutzung.....	14
5.1.2 Baulinien und Baugrenzen.....	15
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.1.4 Gebäudehöhen	15
5.1.5 Bauweise	15
5.1.6 Nebenanlagen	16
5.1.7 Abstandsflächen.....	16
5.1.8 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten.....	16
5.1.9 Einfriedungen.....	16
5.1.10 Anbauverbotszone.....	16
5.1.11 Werbeanlagen.....	17
5.1.12 Sichtdreieck.....	17



Begründung mit Umweltbericht

5.1.13	Niederschlagswasser.....	17
5.2	GRÜNORDNUNG	17
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE SCHUTZGÜTER.....	18
7.	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS.....	18
8.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	19
8.1	BEWERTUNG DES BESTANDS.....	19
8.1.1	Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter	19
8.1.2	Eingriffsschwere: Typ A.....	19
8.1.3	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs für die Gesamtplanung.....	19
8.2	AUSGLEICH UND ERSATZMAßNAHMEN.....	20
8.2.1	Naturschutzfachlicher Ausgleich	20
8.2.2	Waldersatz	21
8.2.3	Artenschutzrechtlicher Maßnahmen	27
8.3	MONITORING.....	27
9.	FLÄCHENBILANZ.....	27
10.	UMWELTBERICHT	28
10.1	KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTES UND DER PLANUNGSZIELE	28
10.2	DATENGRUNDLAGEN.....	28
10.3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND UMWELTZIELE.....	29
10.4	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN SOWIE PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	30
10.4.1	Schutzgut Boden.....	30
10.4.2	Schutzgut Luft/ Klima.....	31
10.4.3	Schutzgut Wasser	31
10.4.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	32
10.4.5	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild.....	33
10.4.6	Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung).....	34
10.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
10.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	34
10.5	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES VORHABENS	34
10.6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH	34
10.6.1	Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter	35
10.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	35
10.8	METHODIK DER UP UND SCHWIERIGKEITEN	36
10.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	36
	AUFSTELLUNGSVERMERK	37



Begründung mit Umweltbericht

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 Planungsumgriff/ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße / Staatsstraße 2409“ hat eine Fläche von ca. 11.575 m² und umfasst die Fl.Nrn. 697, 697/1, 697/3, 698/11 und Teilfläche 706/2 der Gemarkung Rednitzhembach.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Nordosten durch das Gewerbegebiet „Falbenholz“ der Stadt Schwabach,
- im Südosten durch die Fl.Nr. 696/3 der Gemarkung Walpersdorf „Berliner Straße“
- im Südwesten durch die Fl.Nr. 706/2 der Gemarkung Walpersdorf „Staatsstraße 2409“

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planblattes.



Abb. 1: Ausschnitt aus der topographischen Karte o. Maßstab
(Quelle: <http://www.bis.bayern.de/bis>)



1.2 Rechtliche Grundlagen

1.2.1 Gesetze und Verordnungen

Dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße / Staatsstraße 2409“ wurden die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Form zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO 2013)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

1.2.2 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße / Staatsstraße 2409 liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan P-4-74 an. Der Bebauungsplan der Stadt Schwabach weist sowohl Mischgebietsflächen, als auch Gewerbegebietsflächen aus. Die direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes P-4-74 sind als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan der Stadt Schwabach P-4-74, sowie der südlich angrenzende Bebauungsplan Gewerbegebiet 1b Igelsdorf der Gemeinde Rednitzhembach sind rechtskräftig.

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den östlichen Teil des Bebauungsplans Wald, für den westlichen Teilbereich Aufforstungsfläche aus.

Der rechtswirksame Landschaftsplan weist ebenfalls für den östlichen Teil Wald aus, im westlichen Bereich sind Feldgehölze sowie Einzelgehölze eingetragen.

Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert, das anstelle der Wald- und Aufforstungsfläche im Flächennutzungsplan sowie der Waldflächen und der eingetragenen Feld- und Einzelgehölze im Landschaftsplan ein Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Verfahren des Bebauungsplans.

1.2.4 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind in den Bauleitplänen die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden Änderungsplanung sind die einschlägigen Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken (7) zu beachten.

Regional- und landesplanerisch betrachtet liegt die Gemeinde Rednitzhembach im Verdichtungsraum des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg-Fürth-Erlangen-Swabach und im Bereich einer großräumigen Entwicklungsachse zwischen Nürnberg, Roth und dem möglichen Mittelzentrum Treuchtlingen (RP 7 Raumstruktur, Karte 1).



Begründung mit Umweltbericht

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, München (Stand: 29.01.2016) erstellt, deren Ergebnis in die Begründung eingearbeitet ist.

Für die vorliegende Änderung des FNP/LP sind insbesondere folgende Vorgaben des LEP hinsichtlich der Einzelhandelsprojekte relevant.

• **LEP 5.3.1 Lage im Raum**

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden.

Ergebnis der Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, München; 29.02.2016:

Der Discounter, der im Zuge der Vorhabenrealisierung verlagert/erweitert wird, ist gem. der Definition des LEP 2013 ein Nahversorgungsbetrieb. Entsprechend ist eine Ansiedlung bis zur Verkaufsflächengröße von 1.200 m² in allen Orten, unabhängig vom zentralörtlichen Rang, zulässig. Zu dieser Einschätzung gelangt auch die Regierung von Mittelfranken in ihrer Funktion als höhere Landesplanungsbehörde. Darüber hinaus bestätigt die Regierung, dass auch in der Gesamtbetrachtung das Vorhaben kein Einkaufszentrum sowie keine überörtlich bedeutsame Agglomeration bildet. Zusätzlich unterlägen gem. Schreiben die neben dem Discounter avisierten Betriebe nicht der landesplanerischen Steuerung.

Die Vorgaben des Zentralitätsgebotes werden erfüllt.

• **LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde**

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Ergebnis der Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, München; 29.02.2016:

Städtebaulich integrierte Lagen werden definiert, als „...Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.“ Der Projektstandort ist in die lokalen Bebauungsstrukturen integriert. Ferner verfügt der Standort nicht nur über räumliche, sondern auch funktionale Beziehungen zu seinem Umfeld.

Innerhalb der fußläufigen Entfernung befinden sich das Wohnquartier Schwabach-Vogelsiedlung und die geschlossene Wohnbebauung des Kernortes der Gemeinde Rednitzhembach. Rund 1.100 Personen, davon rd. 870 Personen aus dem Gebiet von Rednitzhembach (ca. 13 % der Gesamtbevölkerung von Rednitzhembach), können den Vorhabenstandort fußläufig in einer Entfernung von maximal 800 Metern erreichen. Für diesen Personenkreis kann das Vorhaben, wie auch schon die bestehenden Betriebe, zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung beitragen. Des Weiteren verfügt der Standort über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung - zwei Bushaltestellen und die stark frequentierte Staatsstraße befinden sich im Umfeld. Die



Begründung mit Umweltbericht

fußläufige Erreichbarkeit ist durch die vorhandenen Rad-/Fußwege barrierefrei möglich.

Im Fazit der bereits durchgeführten Mikrostandortanalyse ist der Projektstandort als städtebaulich integrierter Standort einzustufen, denn der Vorhabenstandort ist

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet,
- im Zusammenhang einer bestehenden Bebauung bzw. gliedert sich in diese ein,
- für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig erreichbarer Lage,
- verfügt innerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes über Wohngebietsanteile und über eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung.

Auf Grund der integrierten Lage kann der Standort die im Umfeld befindliche Bevölkerung fußläufig versorgen und Nahversorgungsfunktionen übernehmen.

Die Einstufung des Planstandortes als städtebaulich integrierte Lage wird auch von der Regierung von Mittelfranken geteilt.

So wird die Vorgabe des Integrationsgebotes erfüllt.

• **LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen**

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
- der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Ergebnis der Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, München;
29.02.2016:

Da es sich bei dem Vorhaben um die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes und um Betriebe handelt, die nicht der landesplanerischen Steuerung unterliegen, wird das Kongruenzgebot nicht tangiert.

• **RP 7 B IV 4.1 Forstwirtschaft**

Die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll erhalten werden, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. Die Waldfunktionsplanung hat dem Wald eine besondere Bedeutung für den regionalen Klimaschutz zugewiesen.

In Karte 3 Landschaft und Erholung wird das Planungsgebiet des Bebauungsplanes als Wald dargestellt. Bannwaldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Bei Inanspruchnahme der Waldflächen sind Waldersatzflächen innerhalb des Verdichtungsraumes nachzuweisen.



1.2.5 Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte gem. der geltenden Naturschutzgesetze.

1.3 Anlass der Planung

Für die städtebauliche Neuordnung der Fläche zwischen der Berliner Straße, der Staatsstraße 2409 und des Schwabacher Gewerbegebietes „Falbenholz“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Entwicklung der Gemeinde Rednitzhembach und Erweiterung des Einzelhandels ist an diesem derzeit brachliegenden Standort eine Einzelhandelsnutzung geplant. Vorgesehen ist ein Lebensmittel-Discounter mit angeschlossenen Konzessionären, als zusätzliche Verkaufsfläche zur Nahversorgung der Gemeinde Rednitzhembach.

Die Staatsstraße 2409, die sich von Rednitzhembach in Richtung Schwabach zieht, hat sich im Laufe der Jahre zu einer bedeutenden Versorgungsachse, sowohl für die Bevölkerung von Rednitzhembach mit ihren Ortsteilen, als auch für die Stadt Schwabach entwickelt. Dieser letzte Lückenschluss ist die logische Fortentwicklung der Schwabacher Ansiedlung von Fach- und Verbrauchermärkten entlang dieser Achse. Diese Versorgungsachse mit Fachmärkten, Fast Food Restaurants, Hotels, Einkaufsmöglichkeiten, Discountern wird nur durch die überregionalen Auf- und Abfahrten unterbrochen. Die Schließung der letzten unbebauten Teilfläche schließt den baulichen Lückenschluss der Staatsstraße 2409.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

2.1 Natürliche Grundlagen

2.1.1 Naturraum

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Mittelfränkisches Becken und ist durch das wellige Gelände mit bewaldeten, flachen Erhebungen charakterisiert.

2.1.2 Topographie

Das Gelände des Geltungsbereichs schließt im Osten an die Berliner Straße und im Westen an die Rother Straße (Staatsstraße 2409) an. Das Gelände wird diagonal von einem asphaltierten Gehweg durchzogen. Der östliche Teilbereich ist überwiegend eben mit kleinflächigen Aufschüttungen und einem Erdwall. Im Westen befindet sich eine gut erkennbare Geländeeintiefung, die von einer ehemaligen Sandabbautätigkeit herrührt.

2.2 Natur- und Landschaftsausstattung

Der Geltungsbereich wird durch die allseits angrenzende gewerbliche Nutzung sowie die stark frequentierte Staatsstraße 2409 (Rother Straße) im Südwesten und die Berliner Straße im Südosten bestimmt.

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung des Geltungsbereichs wird durch die mit Pioniergehölzen bewachsene Geländeeintiefung im Westen (ehemalige Sandgrube) und die hauptsächlich von einer ruderalen Hochstaudenflur bestandenen Fläche im Osten geprägt. An den Randbereichen der Fläche befindet sich ein Gehölzsaum, teilweise mit Pappelaufwuchs. Die Südspitze des Geltungsbereichs (Kreuzungsbe-



Begründung mit Umweltbericht

reich Rother und Berliner Straße) wird von einer prägenden Eichengruppe markiert. Einzelne Bäume weisen Stammschäden auf und befinden sich auf einem geschütteten Erdwall. Die östliche Fläche war ursprünglich mit Wald bestanden und wurde in den letzten Jahren gerodet. In Teilbereichen sind kleinflächig offene Rohbodenstellen vorzufinden.

2.3 Städtebauliche Grundlagen

Das Planungsgebiet Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße / Staatsstraße 2409 liegt am Nordrand der Gemeinde Rednitzhembach, nördlich der Kreuzung Berliner Straße/Staatsstraße 2409 und bildet das letzte unbebaute Grundstück in dem Gewerbegebiet-Konglomerat der Gemeinde Rednitzhembach und Stadt Schwabach. Das Planungsgebiet weist einen nahezu ebenen Geländeverlauf auf, der durch Anflug leicht bestockt ist. Die Höhen- und Niveauunterschiede auf dem Grundstück sind marginal und das Grundstück ist als eben anzusehen. Das Planungsgebiet präsentiert sich derzeit als ungenutzte Fläche zwischen den Gewerbegebieten (Bebauungsplan Nr. 1b Igelsdorf) der Gemeinde Rednitzhembach und dem Bebauungsgebiet (P-4-74) der Stadt Schwabach. Die umliegende Bebauung besteht im nördlichen Teil der Kreuzung Berliner Straße / Staatsstraße 2409 aus einer Autoverwertung und einem Schraubenhandel, die die unmittelbar angrenzenden Nachbarn sind. Im westlichen Dreieck zwischen St 2409 und Penzendorfer Straße befindet sich im Gewerbegebiet Nord (Bebauungsplan 1b Igelsdorf) die ehemalige Sondermüllverbrennungsanlage, in der südöstlichen Fläche Berliner Straße / Penzendorfer Straße befindet sich ein Lidl-Markt, ein KiK-Textildiscount, ein Fristo-Getränkemarkt, sowie eine Aldi-Filiale. Das ganze Gebiet weist eindeutig einen gewerblichen Charakter auf. Die bestehenden Verbrauchermärkte im östlichen Bereich treten durch ihre Ausformulierung und Struktur ebenfalls im Erscheinungsbild eines gewerblichen Gebäudes auf. Die Dachstruktur und Höhenentwicklung ist als heterogen zu bezeichnen. Es befinden sich Flachdächer, flach geneigte Dächer, mit Ziegel gedeckte Dächer und typische Industrieflachdächer um das Bebauungsgebiet.

2.4 Verkehrserschließung

2.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Berliner Straße befinden sich die Haltestellen der Buslinie 661, die von Schwabach/Eichwasen, über das Stadtgebiet Schwabach, bis Rednitzhembach/Igelsdorf führt. Die Bushaltestelle Richtung Rednitzhembach/Igelsdorf befindet sich in ca. 100 Meter Entfernung. Die Haltestelle Richtung Schwabach ist ca. 220 Meter entfernt.

In der Penzendorfer Straße/Rednitzhembach befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 675. Hier handelt es sich um ein Linienbedarfstaxi, dass mind. 1 Stunde vor Fahrtantritt bestellt werden muss. Die, den neuen Märkten, nächstgelegene Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 460 Metern. Die Linie 675 fährt nur im Gemeindegebiet Rednitzhembach.

Das Gebiet ist somit sehr gut an den öffentlichen Personalverkehr angebunden.

2.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird hauptsächlich über die Rother Straße an seiner nordwestlichen Grenze erschlossen. Im Osten über die Berliner Straße besteht eine Nebenein- und -ausfahrt. Diese Ausfahrt dient ebenfalls als Einfahrt für die Lieferfahrzeuge der



Begründung mit Umweltbericht

zukünftig geplanten Märkte. Die Auswirkungen der zusätzlichen Baumaßnahmen mit ihren Stellplätzen auf den motorisierten Individualverkehr wurde im Verkehrsgutachten des Ing. Büros Dipl. Ing. Wolfram untersucht.

Das o.g. Verkehrsgutachten und die dazugehörige Verkehrszählung sind als Anlage 1 und 3 Teil dieser Begründung.

2.4.3 Fuß- und Radverkehr

Das Planungsgebiet wird derzeit von einem Fuß- und Radweg mittig durchschnitten. Dieser vorhandene Fuß- und Radweg befindet sich auf einer eigenen Flurnummer, ist jedoch nicht als Fuß- und Radweg gewidmet. Um der Aufrechterhaltung des Fuß- und Radweges durch dieses Gebiet Sorge zu tragen, wird der Fuß- und Radweg an den östlichen Rand des Planungsgebietes gelegt und an das Rad- und Fußwegenetz der St 2409 / Berliner Straße / Penzendorfer Straße angebunden. Somit ist das Planungsgebiet sehr gut an das regionale Rad- und Fußwegenetz der Stadt Schwabach und der Gemeinde Rednitzhembach angebunden.

2.5 Infrastruktur

2.5.1 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Von der Gemeinde Rednitzhembach wird dem Ansiedlungswunsch der Fa. Lidl durch die Ausweisung des Gebietes im Bereich der Berliner Straße / Staatsstraße 2409 Rechnung getragen, da die Gemeinde Rednitzhembach lediglich über drei Discounter Standorte verfügt. Die Gemeinde Rednitzhembach mit ihren 7.000 Einwohnern ist versorgt durch einen REWE Markt im Süden der Gemeinde, im Norden unmittelbar in der Nähe des Planungsgebietes befindet sich ein Aldi Markt, sowie der bestehende Lidl-Markt, der jedoch die angepeilte Produktpalette nicht auf den derzeitigen Räumlichkeiten anbieten kann und aufgegeben werden soll. Der ehemalige Penny Markt wurde bereits umstrukturiert, so dass sich nach Aufgabe von Lidl nur zwei Discounter im Bereich der Gemeinde Rednitzhembach befinden. Die Folgenutzung des bestehenden Lidl Marktes ist mit zum Branchenmix passenden Fachmarkt vorgesehen. Zur täglichen Nahversorgung der Gemeinde Rednitzhembach ist die Ansiedlung des Lidl Marktes dringend notwendig, um der Produktvielfalt, die der Bürger wünscht, Rechnung tragen zu können. Die Konglomeration determinieren das Einzugsgebiet im Norden im periodischen Bedarfsbereich. Zudem bestehen auf Grund des gegebenen Angebotspektrums bei den Sortimenten der Discounter hohe Kaufkraftabflüsse.

2.5.2 Soziale Infrastruktur

Der Großteil der sozialen Einrichtungen der Gemeinde Rednitzhembach befindet sich um das Gemeindezentrum mit Rathaus. Das Planungsgebiet, das im Norden des Gemeindegebietes liegt, ist an den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Rednitzhembach optimal angebunden.

2.6 Vorbelastungen

2.6.1 Lärm

Das Planungsgebiet Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße / Staatsstraße 2409 ist umgeben von Gewerbegebietsflächen der Stadt Schwabach und Gewerbegebietsflächen der Gemeinde Rednitzhembach. Die Baufläche liegt nördlich der stark befahrenen Straße St 2409. Bei der Planung handelt es sich um einen Discounter mit angegliederten Fachmärkten. Ein Lärmschutz für das Gebäude ist durch die massive



Begründung mit Umweltbericht

bauliche Ausführung der geplanten Maßnahme gegeben. Eine Lärmentwicklung mit Außenwirkung geht von der Maßnahme nicht aus.

2.6.2 Altlasten

Auf die Altlastenuntersuchung und das Altlastengutachten, Geotechnisches Institut Prof. Gründer GbR, Pyrbaum, 24.03.2014 wird verwiesen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass sowohl die örtlich vorhandenen, geringmächtigen Auffüllungen, der vorhandene Oberboden und auch der gewachsene Baugrund (Sand) keine signifikanten Stoffhöhungen aufweisen.

Eine Ausnahme bildet das Material bei Einzelprobe B1 (0,0 m – 0,3 m Tiefe). Hier wurden bei MKW, PAK und PCB Stoffhöhungen festgestellt, die den wasserwirtschaftlichen Hilfswert HW 1 (Merkblatt 3.8/1 des LfU) überschreiten.

Auf eingrenzende Untersuchungen kann aller Voraussicht nach verzichtet werden, da das Material anhand seiner Dunkelfärbung gut von den umgehenden Materialien abgrenzbar sein sollte.

Es wird empfohlen, das belastete Material herauszunehmen und gemäß seiner LA-GA-Einstufung ($\leq Z 2$) zu verwerten.

Weitere konfliktmildernde oder konfliktlösende Festsetzungen müssen hierfür nicht getroffen werden. Der Bereich der Einzelbohrung ist jedoch im Planblatt gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis in der Satzung wurde aufgenommen.

2.6.3 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsgebiet sind unterirdisch verlegt. Das Planungsgebiet wird von einer 20 KV Leitung in nordsüdlicher Richtung gequert. Diese wird an den östlichen Rand des Planungsgebietes im Bereich des verlegten Fuß- und Radweges verlegt und eine neue Trafostation wird errichtet.

Eine ausreichende Ver- und Entsorgung ist über infrastrukturelle Einrichtungen der Versorgungsträger (Gas, Strom) und der Gemeinde Rednitzhembach (Wasser, Kanal) zu gewährleisten.

Aus Gründen des Klimaschutzes und aus finanziellen Gründen wird hierbei eine dezentrale Energieversorgung empfohlen.

Das anfallende Schmutzwasser wird ausschließlich an das bestehende Kanalisationssystem der Gemeinde Rednitzhembach und nicht an die Kanalisation der Stadt Schwabach angeschlossen.

In Verbindung mit dem Bodengutachten des Ingenieurbüros Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH vom 29.01.2016 wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser festgesetzt.

2.7 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen des Planungsgebietes sind unterirdisch zu verlegen. In den Straßen und Gehwegen werden hierfür geeignete Leitungstrassen festgesetzt. Auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, wird in der Satzung hingewiesen.

Die das Planungsgebiet von Nord nach Süd querende 20KV Leitung wird im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges verlegt und eine vom Versorgungsträger geforderte Trafostation im Planungsgebiet aufgenommen.

2.8 Baugrund

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Baugrund des Geltungsbereichs untersucht. Das Baugrundgutachten mit Aktenzeichen 46215 des Ingenieurbüros Geotechnik



Begründung mit Umweltbericht

Prof. Dr. Gründer GmbH vom 29.01.2016 ist als Anlage 4 Bestandteil dieser Begründung.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Baugrund in weiten Teilen aus mitteldicht bis dicht (teils auch sehr dicht) gelagerten Sanden besteht.

Grundwasser wurde in den Bohrungen nicht angetroffen.

Der Betrieb von Versickerungsanlagen ist grundsätzlich möglich.



3. PLANUNGSZIELE

3.1 Städtebau

Das städtebauliche Ziel ist der Lückenschluss entlang der Staatsstraße 2409, die sich von Rednitzhembach Nord bis in die Innenstadt Schwabach zieht. Entlang dieses Bandes sind Gewerbe- und Handelsstrukturen angesiedelt, die der Versorgung des täglichen Bedarfes dienen. Der Lückenschluss ist die nahtlose Fortentwicklung der von Schwabach ausgehenden Handelsstrukturen und bildet das letzte freie Grundstück entlang der St2409 im Bereich Berliner Straße. Die umliegende Gewerbegebietsstruktur wird aufgegriffen durch einen winkligen Pultdachbau, der durch seine großflächigen Verglasungen, die zum Straßenraum hinzeigen, ein freundliches und attraktives Erscheinungsbild aufweist und ein Highlight an dem Kreuzungsbereich Berliner Straße / ST 2409 bildet.

3.2 Verkehr

In der Vorbereitungsphase zum Bebauungsplan wurde vom Ing. Büro Wolfram ein Verkehrsgutachten mit der zukünftig prognostizierten Verkehrserhöhung erstellt. Das Verkehrsgutachten liegt dem Bebauungsplan bei und weist nachfolgende Zusammenfassung auf:

Die Auswirkungen der Grundstücksanbindung lässt auch im Jahr 2025 am Hauptknoten St2409 / Berliner Straße unter Annahme eines generierten Verkehrsaufkommens von zusätzlichen 270 Fz/h und einer allgemeinen Verkehrszunahme von 9% eine akzeptable Qualitätsstufe C erwarten. Am Nachbarknoten in Richtung Schwabach (Falbenholzweg) führt die Grundstücksanbindung zu keiner Veränderung. Hier darf auch noch im Jahr 2025 eine gute Verkehrsqualität erwartet werden.

Die Einmündung der neuen Grundstückszufahrt in die St2409 muss signalisiert werden. In den Hauptverkehrszeiten ist mit der angesetzten Maximalbelastung von ca. 500 Besuchern die Leistungsgrenze erreicht.

Die Einmündung in die Berliner Straße lässt sich als untergeordnete in unsignalisiertem Zustand betreiben. Das Linksausbiegen über drei Fahrspuren muss hinsichtlich der Verkehrssicherheit beobachtet werden. Ein mögliches Ausfahrverbot nach links müsste dann bei negativer Erfahrung erwogen werden.

3.3 Grünordnung/ Natur- und Artenschutz

Zielsetzungen der Grünordnung sind:

- Einbindung der geplanten Bebauung in den bestehenden städtebaulichen Kontext,
- Erhalt einzelner prägender Eichen an der Südspitze des Geltungsbereichs;
- Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung,
- Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange,
- Beachtung der Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung bezüglich der Gliederung der Flächen durch Baumstandorte und sonstige Bepflanzungsmaßnahmen.



Begründung mit Umweltbericht

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebau und Stadtgestalt

Es handelt sich bei der Ansiedlung des Lidl Marktes mit angrenzenden kleinflächigen Konzessionären um eine Einzelmaßnahme.

Die Gestaltung öffnet sich hin zur Straßenkreuzung mit den vorgelegten Parkflächen und schirmt das dahinterliegende heterogene Gewerbegebiet der Stadt Schwabach durch seine winklige Gebäudestellung ab.

Die elegante Form und Struktur der neuen Bebauung ordnet das Gebiet und wertet es deutlich auf. Durch seine bescheidene Höhenentwicklung werden die Ziele der städtebaulichen Aufwertung und einer guten Orientierbarkeit der Kunden gewährleistet.

4.2 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Das Planungsgebiet wird zufahrtstechnisch über die St2409 am nördlichen Baugebietsrand erschlossen. Eine untergeordnete Ein- und Ausfahrt des Gebietes erfolgt über die Berliner Straße im Osten des Planungsgebietes. Diese Ausfahrt dient ebenfalls als Zufahrt für die Lieferfahrzeuge der Gewerbeeinheiten. Entlang des Kreuzungsbereiches St2409 und Berliner Straße werden die Parkierungsflächen vorgesehen.

Die Stellplätze sind übersichtlich und in ausreichender Zahl auf den Grundstücksflächen unterzubringen.

Auf Anregung des Kreisbrandrates wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass die Zufahrtsstraßen nach den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten sind. Für die Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen außerdem Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der o.a. Richtlinie auf Grundstücken angelegt werden.

4.3 Grünordnungskonzept

Generelles Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf Grünflächen:

- die Ein- und Durchgrünung zu gewährleisten und damit negative Fernwirkungen zu vermeiden,
- Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen zu minimieren und über die Schaffung neuer Strukturen bzw. die Optimierung vorhandener Lebensräume einen Ausgleich zu schaffen.
- Über die Festsetzung von Pflanzgeboten auf privaten Grünflächen, vor allem parallel zur Rother Strasse im Südwesten und der Berliner Strasse im Südosten kann die geplante Bebauung in den Siedlungsverband integriert werden.

5. FESTSETZUNGEN

5.1 Städtebauliche Ordnung

5.1.1 Art der Baulichen Nutzung

Um das Vorhaben auf dem geschützten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel hinreichend zu konkretisieren, werden Festsetzungen zur Größe der Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittel-Discounters inklusive der Konzessionäre getroffen.



Begründung mit Umweltbericht

Gemäß den ersten Aussagen der Regierung werden die zulässigen Verkaufsflächen als Höchstgrenzen vorgeschrieben.

Lebensmittel-Discounter - Verkaufsfläche: 1.200 m²

Nicht-großflächiger Fachmarkt: 720 m²

Einzelhandelsbetrieb: 315 m²

Innerhalb des Sondergebiets werden ausschließlich die o.g. Nutzungen zugelassen.

5.1.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße und Staatsstraße 2409“ werden nur Baugrenzen festgesetzt. Eine Ausweisung von Baulinien wird aus städtebaulicher Sicht nicht für notwendig erachtet. Im Norden des Gebietes sind die Baugrenzen im Mittel 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt und verjüngen sich in einem Abstand in der nordöstlichen Ecke auf 3 m. Im Osten zieht sich die Baugrenze entlang des geplanten Fuß- und Radweges im Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze. Entlang der Berliner Straße, sowie der St2409 werden die Baugrenzen in einem Abstand von 7m entlang der Berliner Straße und 20 m entlang der St2409 festgesetzt. Bei der 20m Festsetzung handelt es sich um die Sicherung der Anbauverbotszone vom Rand der Staatsstraße 2409.

Durch Ausnutzung der überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen und durch das dargestellte Vorhaben ergeben sich Gebäudeabstände zu den Nachbargrenzen, die teilweise das gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO nach der Wand gerechnete Abstandsmaß nicht einhalten. Dieser Problematik kann durch systematische Anwendung des 16m Privilegs, sowie Abstandsflächenübernahmen durch die Nachbarn Rechnung getragen werden. Das dargestellte Vorhaben hält im Wesentlichen die Abstandsflächen ein, in Teilbereichen ist wie oben beschrieben eine exakte Justierung zu treffen oder die Gebäulichkeiten in geringere Ausdehnung auszubilden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude ist auch bei Ausnutzung der geplanten Baugrenzen gegeben. Im umliegenden Gebiet handelt es sich um Gewerbegebietsflächen, bei denen die Höhe der Abstandsflächen geviertelt werden dürfen.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung wird durch die Festlegung einer GRZ von 0,8 nicht überschritten. Die GFZ mit einer Festsetzung von 2,0 liegt ebenfalls innerhalb im § 17 Baunutzungsverordnung dargestellten Obergrenze.

5.1.4 Gebäudehöhen

Die Gebäude sind als Attikahöhen, bzw. Firsthöhen im Planblatt in Metern als Abolutmaß und Höchstmaß festgesetzt. Als Bezugspunkt für die betroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 Abs.1 Baunutzungsverordnung die Fahrbahndecke der dem Gebäude nächstliegenden zum Anbau bestimmten Erschließungsstraße festgesetzt. Das Grundstück stellt sich gegenüber den angrenzenden Erschließungsstraßen und Nachbargebäuden als relativ eben dar.

5.1.5 Bauweise

In den Festsetzungen wird nach § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße / Staatsstraße 2409 weist nur ein Baufeld für einen Lidl Markt mit 2 Fachmärkten aus. Diese werden in winkliger Form auf dem Baufeld errichtet. Durch die Ausweisung der Baugrenzen



Begründung mit Umweltbericht

und die städtebaulichen Figuren ist eine abweichende Bauweise erforderlich und sinnvoll.

5.1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden im Bebauungsplan nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dies wird festgesetzt, um eine städtebauliche Qualität zu erreichen, so dass Nebenanlagen wie Müllhäuschen, Schuppen etc. in das architektonische Gesamtkonzept integriert werden. Bei den Stellplätzen für die Verkaufsfläche können die Stellplätze, obwohl es sich um bauliche Anlagen handelt, auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Die Stellplätze sind nach der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Rednitzhembach vom 14. August 2007 auszulegen.

Nr. Verkehrsquelle

1. Büro und Verwaltungsräume allgemein
2. Läden
3. Waren und Geschäftshäuser,
einschließlich Einkaufszentren (großflächig)

Zahl der Stellplätze

- 1 je 40 m² HNF
Hiervon für Besucher 20%
1 je 35 m² Verkaufsnutzfläche
Mind. 2 Stellplätze pro Laden
hiervon für Besucher 75%
1 je 20 m² Verkaufsnutzfläche
hiervon für Besucher 90 %

5.1.7 Abstandsflächen

Durch Ausnutzung der überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen und durch das dargestellte Vorhaben ergeben sich Gebäudeabstände zu den Nachbargrenzen, die teilweise das gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO nach der Wand gerechnete Abstandsmaß nicht einhalten. Für diesen Fall müssen die Gebäude weiter von den Baugrenzen abgerückt werden, desweitem kann das 16 m Privileg der BayBO gewählt werden oder es werden Abstandsflächenübernahmen auf den Nachbargrundstücken erwirkt. Eine Verringerung der Abstandsflächen auf ein Maß der Gewerbegebietsvorschriften wird im Bebauungsplan nicht erwogen.

5.1.8 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten

Im Bebauungsgebiet wird eine Dachneigung von 0 bis 15 Grad festgesetzt. Diese Festsetzungen von flachgeneigten Pultdächern, bzw. Flachdächern ist orientiert an der Gewerbegebietsstruktur des Schwabacher Gewerbegebietes. Das Bauvorhaben schließt die letzte Lücke zum Schwabacher Gewerbegebiet und passt sich durch die Dachneigungsfestsetzung in die von der Stadt Schwabach gewählte Baustruktur ein.

Soweit auf Dächern keine Energiegewinnungsanlagen (Sonne) errichtet werden, wird aus Gründen bauphysikalischer Vorteile und zur Reduzierung der Menge anfallender Oberflächenwasser empfohlen die Dächer zu begrünen.

5.1.9 Einfriedungen

Um eine größtmögliche Durchlässigkeit und Integration in das Landschaftsgefüge zu gewährleisten, werden Einfriedungen ausgeschlossen. Lediglich im Bereich der Anlieferung ist auch Sicherheitsgründen eine Einfriedung zulässig. Diese Einfriedung ist sockellos auszubilden und in einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

5.1.10 Anbauverbotszone

Auf der Südwestseite des Baugebiets verläuft die Staatsstraße 2409.



Begründung mit Umweltbericht

Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die im Planblatt dargestellte Anbauverbotszone im Südwesten des Baugebiets ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Für die Anlage nicht überdachter Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone wird vom Staatlichen Bauamt Nürnberg eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

5.1.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen nicht störend auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild wirken und sich im Umgang, Form und Farbgebung der Architektur des Vorhabens anpassen. Aus diesem Grund müssen im Einzelverfahren die Werbeanlagen genehmigt und ihre Integration in die Fassade nachgewiesen werden. Die Aufstellung eines Pylons innerhalb der 20 m Bauverbotszone wird nicht gewünscht.

5.1.12 Sichtdreieck

Das für die südwestliche Einmündung auf die Staatsstraße 2409 notwendige Sichtdreieck wurde in das Planblatt eingetragen. Die im Planblatt gekennzeichnete Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Da die Linkseinbieger auf die Staatsstraße in Richtung Roth zwingend durch eine Lichtanlage gesteuert werden, kann nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg auf die Sichtfläche in Richtung Schwabach verzichtet werden.

5.1.13 Niederschlagswasser

Aus Gründen des Grundwasser- und Trinkwasserschutzes und zur Reduzierung des Regenwassereintrags in die Kläranlage wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vorgeschrieben. Die Versickerung hat sachgerecht und nach den geltenden Vorschriften auf dem Grundstück zu erfolgen.

Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser wird hierbei auf die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) hingewiesen.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

5.2 Grünordnung

Zur Eingrünung des Sondergebietes sowie zur Gliederung der Stellplatzflächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen gemäß der Artenauswahlliste, z. B. Hainbuche, Linde, Spitzahorn, Feldahorn.
- Soweit möglich werden Baumscheiben mit einer Mindestfläche von 8,0 m² offen ausgebildet. In Hinblick auf den Stellplatznachweis sind jedoch an der Westseite des Grundstücks halbseitig überfahrbare Baumgitterroste und im Parkplatzbereich vollständig überfahrbare Baumgitterroste erforderlich. Zu gewährleisten ist ein Wurzelraumbereich von 16 m³. Zu berücksichtigen sind Wurzelraumerweiterungen, Bewässerungs- und Belüftungssystemen.



Begründung mit Umweltbericht

- Pflanzung einer zweireihigen Hecke an der südwestlichen und nördlichen Grundstücksgrenze.
- Erhalt von zwei markanten Eichen an der Südspitze des Geltungsbereichs.
- Einhaltung eines Trenngrünstreifens an der nördlichen Grundstücksgrenze.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE SCHUTZGÜTER

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

Gemäß § 1a (2) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann.

Schutzgutbezogen tragen folgende Maßnahmen/ Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs bei:

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Die Baufeldräumung sowie Gehölzbeseitigungen erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis September).
- Erhalt einzelner prägender Eichen an der Südspitze des Geltungsbereichs.

Schutzgut Wasser:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Parkplätze und den Geh- und Radweg als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses.
- Versickerung von Niederschlagswasser

Schutzgut Boden:

- Flächensparende Erschließung und Nutzung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen durch die unmittelbare Nähe zur Rother Straße (St. 2409) und zur Berliner Straße.
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

Schutzgut Klima/Luft:

- Festsetzungen zur Bepflanzung und Oberflächenbefestigung wirken sich positiv auf das Mikroklima aus
- Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeboten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur Randeingrünung, zur Gliederung der Stellplatzflächen sowie Empfehlungen zur Begrünung fensterloser Fassaden.

Schutzgut Mensch

- Standortwahl (keine Nutzungskonflikte zu schutzbedürftigen Gebieten, Erhalt/Optimierung der Nahversorgung für das Gemeindegebiet)
- Beachtung bestehender Wegeverbindungen.



Begründung mit Umweltbericht

8 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes werden unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen) die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

8.1 Bewertung des Bestands

8.1.1 Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Die Bewertung der Flächen im Planungsgebiet erfolgt schutzgutbezogen:

Schutzgüter	Kategorie	Beschreibung/ Bewertung Ausgangszustand
1. Arten- und Lebensräume -- Gehölzsaum mit prägnanten Einzelbäumen -- ruderales Hochstaudenflur -- Laubgehölzsukzession (Senke) -- Geh- und Radweg, asphaltiert	II (o)	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
	I (u), II (u)	Ruderalflächen, Brachflächen (=> 5 Jahre)
	II (u)	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
	I (u)	Versiegelte Verkehrsflächen
2. Boden	I (u), II (u)	Böden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion, teilweise anthropogen überprägt
3. Wasser	II (u)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand
4. Klima/ Luft	I (u)	Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld
5. Landschaftsbild	I (u)	stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen

Anmerkung:

Kategorie I: d.h. es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Kategorie II:

d.h. es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt

Kategorie III:

d.h. es handelt sich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt

8.1.2 Eingriffsschwere: Typ A

Für das Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von >0,35 angenommen, d.h. es ist von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen.

8.1.3 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs für die Gesamtplanung

Ausgangssituation:

Ausweisung als Sondergebietes

Grundflächenzahl (GRZ) > 0,35



Begründung mit Umweltbericht

Eingriffsschwere: Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Nutzung/ Biotopstruktur	Kategorie lt. Leitfaden	Flächen- größe in m ²	Naturschutzfachlicher Ausgleich	
			Komp.- faktor	Ausgleichs- bedarf/m ²
Gehölzsaum mit prägnanten Einzelbäumen	II (o)	2.300 m ²	0,9	2.070 m ²
Laubgehölzsukzession (Senke)	II (u)	4.393 m ²	0,8	3.514 m ²
Ruderales Hochstaudenflur	I (u) – II (u)	4.160 m ²	0,6	2.496 m ²
Verkehrsflächen (einschl. Sichtdreieck), Geh- und Radweg, asphaltiert;	I (u)	722 m ²	0	0 m ²
Gesamt (Fläche Geltungsbereich)		11.575 m²		8.080 m²

Der naturschutzfachliche Ausgleichbedarf beträgt: 8.080 m².

Die nachzuweisenden Waldersatzflächen betragen: 10.853 m².

8.2 Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

8.2.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich beträgt 8.080 m². Dem Bebauungsplan werden nachfolgende Flächen zugeordnet und rechtsverbindlich festgesetzt:

Ge- mar- kung	Fl.Nr.	Fläche/ m ²	Aus- gangs- zustand	Entwicklungs- ziel	Auf- wer- t. Fak- tor	Anrechen- bare Fläche (= 70 % der Fläche x Auf- wertungsfaktor)
Otters- ters- dorf	479 (T)	2.066 m ²	Acker (I,o)	Laubwaldbegründung (III) ¹⁾	1,2	1.735 m ²
Red- nitz- hem.	533/1	1.028 m ²	Acker (I,o)	Laubwaldbegründung (III) ¹⁾	1,2	864 m ²
	561	569 m ²	Acker (I,o)	Laubwaldbegründung (III) ¹⁾	1,2	478 m ²
Wal- pers- dorf	473/2	3.800 m ²	Wiese (I,o)	Laubwaldbegründung (III) ¹⁾ mit Trockenlebensräumen am südlichen Waldrand (höherer Totholzanteil, Sand, Lesestei- ne)	2,0	5.320 m ²
	353 (T)	2.442 m ²	Wiese (I,o)	Auwaldbegründung (III) ¹⁾	2,0	3.419 m ²
308 m ²		Wiese (I,o)	Uferstreifen, beidseits (II,o, III) ²⁾	2,0	616 m ²	
Ausgleichs- flächen, ge- samt		7.463 m²				12.432 m²
Bedarf						8.080 m ²
Überhang Ausgleichs- flächen						+ 4.352 m²



Begründung mit Umweltbericht

Anmerkung:

- 1) naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten. Die naturschutzfachliche Anrechenbarkeit von Waldneubegründungen beträgt 70% der Fläche.
- 2) Bei zu entwickelnden Offenland-Biotopflächen (= kein Wald) beträgt die naturschutzfachlich anerkennbare Fläche 100%.

Durch die Laubwaldbegründungen auf Fl.Nr. 479, Gemarkung Ottersdorf sind 1.735 m² für den naturschutzfachlichen Ausgleich anrechenbar (Ausgleichsüberhang Bebauungsplan „Harmer Weg“).

Alle Flurstücke liegen im Naturraum Mittelfränkisches Becken. Die Flächen schließen an einen Waldbestand an. Die Flächen befinden sich im Gemeindeeigentum.

Ziel ist die Entwicklung naturnaher und standortgemäßer Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten. Zur freien Feldflur hin wird die Entwicklung eines gestuften Waldrandes angestrebt.

Auf Fl. Nr. 473/2, Gemarkung Walpersdorf wird an der Südseite ein strukturreicher mit Trockenlebensräumen (Totholz, Wurzelstöcke, Sand, Lesesteine) gestalteter Waldrand angestrebt, der sich als Zauneidechsenbiotop eignet.

Fl. Nr. 353 (T), Gemarkung Walpersdorf liegt am Rande des Rednitztalraumes und bietet sich daher für eine Auwaldbegründung an.

Der Ausgleichsüberhang (Naturschutz) in Höhe von 4.352 m² auf dem Flurstück 473/2, Gemarkung Walpersdorf wird in das kommunale Ökokonto eingestellt und anderen Bauvorhaben zugeordnet.

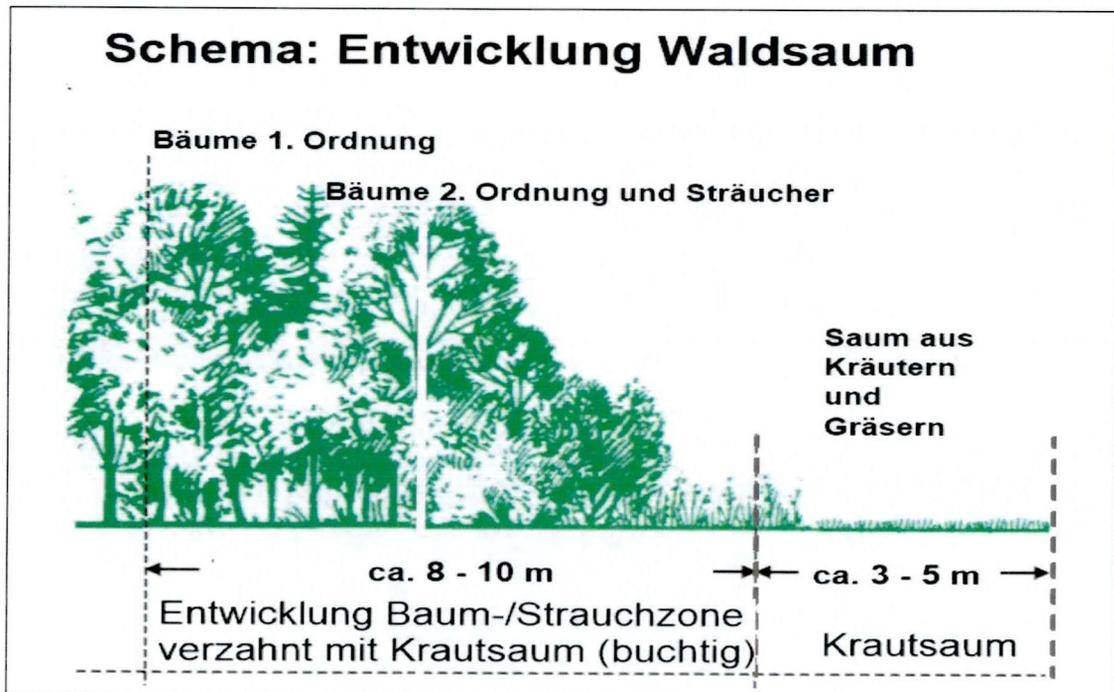


Abb. : Schema Entwicklung Waldsaum

8.2.2 Waldersatz

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen, damit ist Wald im Sinne des Waldgesetzes flächengleich zu ersetzen.



Begründung mit Umweltbericht

Der erforderliche Waldersatz erfolgt auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche/ m ²	Teil- fläche	Ausgangs- zustand	Entwicklungsziel/ Ersatz- aufforstung
Ottersdorf	479	3.610 m ²		Acker	Laubwaldbegründung (III) ¹⁾
Rednitzhem- bach	533/1	1.028 m ²		Acker	Laubwaldbegründung (III) ¹⁾
Rednitzhem- bach	561	569 m ²		Acker	Laubwaldbegründung (III) ¹⁾
Walpersdorf	473/2	3.800 m ²		Wiese	Laubwaldbegründung (III) ¹⁾ mit Trockenlebensräumen an der Südseite (Zau- neidechsenbiotop)
Walpersdorf	353 (T)	2.442 m ²	T	Wiese	Laubwaldbegrün- dung/Auwald (III) ¹⁾
Waldneubegründung, gesamt		11.449 m ²			
Bedarf Waldersatz		10.853 m ²			
Überhang Waldneubegründung		+ 596 m²			

Anmerkung:

1) naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten.
 Die naturschutzfachliche Anrechenbarkeit von Waldneubegründungen beträgt 70% der Fläche.

Die Flurstücke befinden sich im Gemeindeeigentum und liegen innerhalb des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Die Flächen sind auf den naturschutzfachlichen Ausgleich anrechenbar.

Die nachzuweisenden Waldersatzflächen betragen: 10.853 m².

Es entsteht ein Überhang von 596 m² auf Fl.Nr. 353, Gemarkung Walpersdorf.



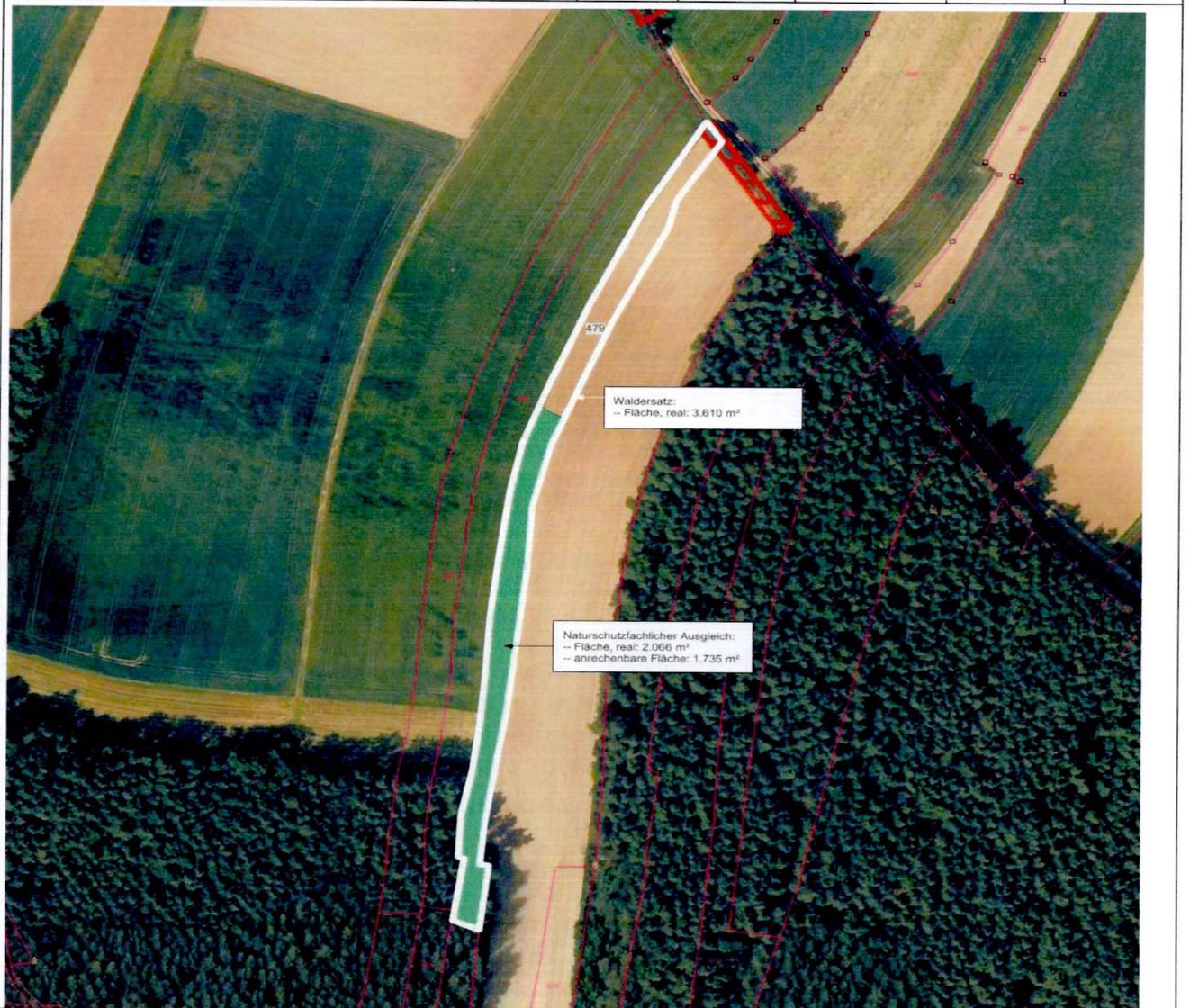
Begründung mit Umweltbericht

8.2.3 Lagemäßige Bezeichnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen

Dabei ist zu beachten:

- 1) Die naturschutzfachliche Anrechenbarkeit von Waldneubegründungen beträgt 70% der Fläche.
- 2) Bei zu entwickelnden Offenland-Biotopflächen (= kein Wald) beträgt die naturschutzfachlich anerkennbare Fläche 100%.

Angaben Flurstück		Angaben zur ökologischen Aufwertbarkeit		Größe Flurstück	Berechnung der anrechenbaren Flächen für Waldersatz / Naturschutz			Zuordnung zu B-Plänen/ Bauvorhaben	
Fl.Nr.	Gemarkung	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Fläche, real / in m ²	Waldersatz/ m ² (real)	Naturschutz/m ² (anrechenbare Fläche)		Waldersatz/m ² (real)	Naturschutz/m ² (anrechenbare Fläche)
						Aufwertfaktor	Anrechenbare Fläche/ in m ²		
479	Ottersdorf	Acker	Laubwald	3.610	3.610	1,2 x 0,7	3.032	3.610	1.735





Begründung mit Umweltbericht

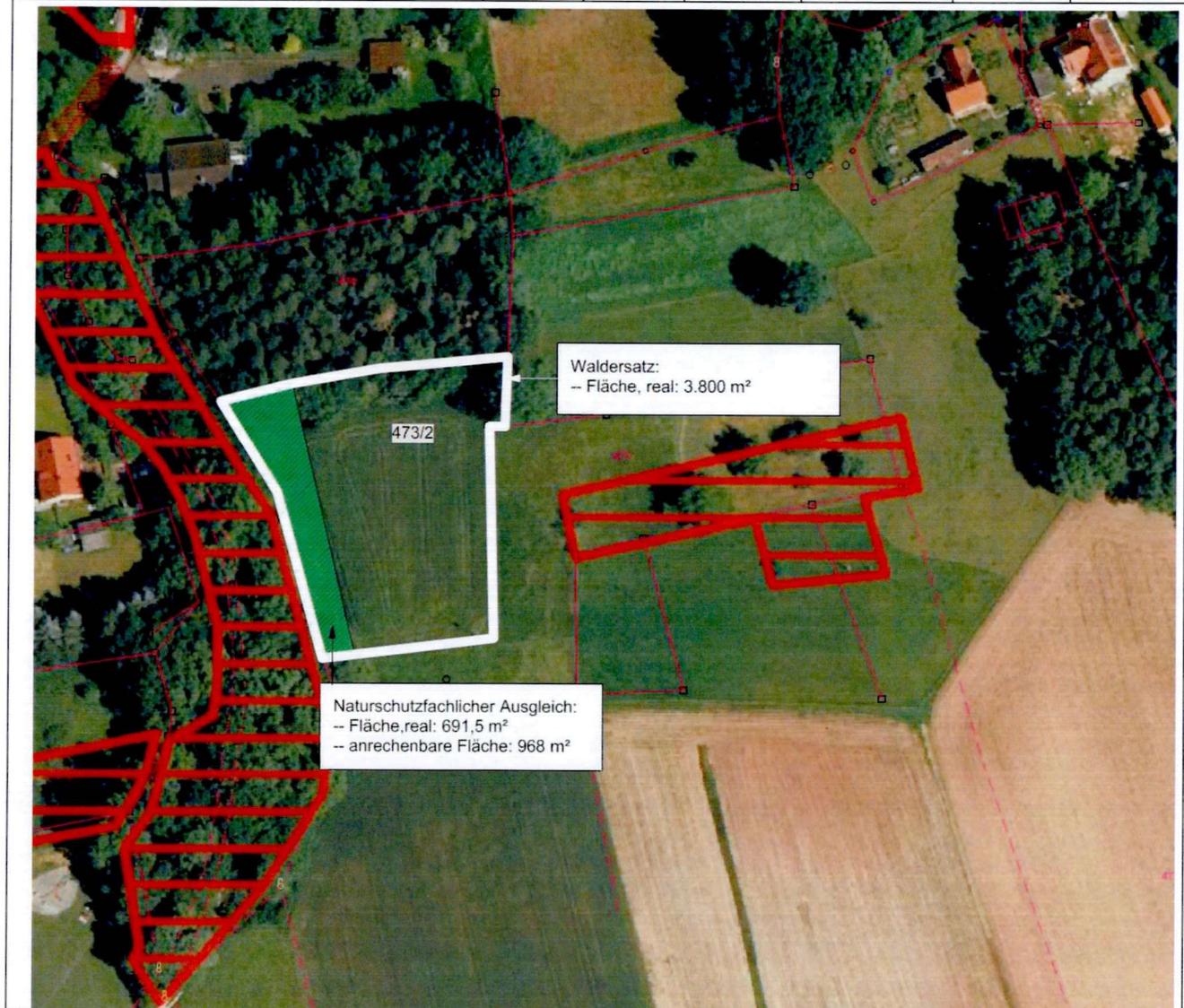
Angaben Flurstück		Angaben zur ökologischen Aufwertbarkeit		Größe Flurstück	Berechnung der anrechenbaren Flächen für Waldersatz / Naturschutz			Zuordnung zu B-Plänen/ Bauvorhaben	
Fl.Nr.	Gemarkung	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Fläche, real / in m ²	Waldersatz/ m ² (real)	Naturschutz/m ² (anrechenbare Fläche)		B-Plan GE Nord (Lidl)	
						Aufwertfaktor	Anrechenbare Fläche/ in m ²	Waldersatz/m ² (real)	Naturschutz/m ² (anrechenbare Fläche)
533/1	Rednitzhem.	Acker	Laubwald	1.028	1.028	1,2 x 0,7	864	1.028	864
561	Rednitzhem.	Acker	Laubwald	569	569	1,2 x 0,7	478	569	478





Begründung mit Umweltbericht

Angaben Flurstück		Angaben zur ökologischen Aufwert. barkeit		Größe Flurstück	Berechnung der anrechenbaren Flächen für Waldersatz / Naturschutz			Zuordnung zu B-Plänen/ Bauvorhaben	
Fl.Nr.	Gemarkung	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Fläche, real / in m ²	Waldersatz/ m ² (real)	Naturschutz/m ² (anrechenbare Fläche)		B-Plan GE Nord (Lidl)	
						Aufwert.-faktor	Anrechenbare Fläche/ in m ²	Waldersatz/m ² (real)	Naturschutz/m ² (anrechenbare Fläche)
473/2	Walpersdorf	Wiese	Laubwald	3.800	3.800	2,0 x 0,7	5.320	3.800	968



Anmerkung:

Der Ausgleichsüberhang auf Fl.Nr. 473/2, Gemarkung Walpersdorf von 4.352 m² (= anrechenbarer naturschutzfachlicher Ausgleich) auf einer Realfläche von 3.108,5 m² wird dem kommunalen Ökokonto gutgeschrieben.



Begründung mit Umweltbericht

Angaben Flurstück		Angaben zur ökologischen Aufwertbarkeit		Größe Flurstück	Berechnung der anrechenbaren Flächen für Waldersatz / Naturschutz			Zuordnung zu B-Plänen/ Bauvorhaben	
Fl.Nr.	Gemarkung	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Fläche, real / in m ²	Waldersatz/ m ² (real)	Naturschutz/m ² (anrechenbare Fläche)		B-Plan GE Nord (Lidl)	
						Aufwertfaktor	Anrechenbare Fläche/ in m ²	Waldersatz/m ² (real)	Naturschutz/m ² (anrechenbare Fläche)
353 (T)	Walpersdorf	Wiese	Laubwald/ Auwald, Uferstreifen	2.442	2.442	2,0 x 0,7	3.419	1.846	3.419
				308	0	2,0 x 0,7	616	0	616





Begründung mit Umweltbericht

8.2.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- **Maßnahmen zur Vermeidung:**

- Die Baufeldräumung sowie Gehölzbeseitigungen werden zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) durchgeführt.
- Große Eichen und sonstige bestehende Gehölze in randlicher Lage werden in Bereichen, die außerhalb der Bebauung liegen (z.B. am Südrand des Parkplatzes) weitestgehend erhalten und während der Baumaßnahmen durch Schutzzäune vor Beeinträchtigungen bewahrt.

- **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) vorgesehen.

- **Empfehlungen zu Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen:**

Nach neusten Erkenntnissen zeichnen sich Außenbeleuchtungen, die mit LED-Lampen (LED-kalt oder LED-neutral / warm) ausgestattet sind, durch einen deutlich geringeren Insektenanflug aus als bei der Verwendung von herkömmlichen Lampentechniken. Zudem weisen LED-Lampen einen deutlich geringeren Stromverbrauch und eine weit längere Lebensdauer auf.

8.3 Monitoring

Das Monitoring beinhaltet die Überwachung erheblicher Auswirkungen. Für die Überwachung der Umweltauswirkungen hat die Gemeinde einen eigenen Gestaltungsspielraum.

9. FLÄCHENBILANZ

	Fläche/m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	11.575 m²
1. Bauflächen	9.074 m ²
2. Private Grünflächen	1.886 m ²
3. Geh- und Radweg / Sichtdreieck	615 m ²



Begründung mit Umweltbericht

10. UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen.

10.1 Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Der Gemeinde Rednitzhembach liegt eine konkrete Anfrage eines bereits im Ort ansässigen Lebensmittelmarktes vor, der durch Neuansiedlung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 697, 697/1, 697/3, 698/11 der Gemarkung Walpersdorf eine Erweiterung vorsieht. An der derzeitigen Betriebsstätte sind keine Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden.

Das zur Überplanung vorgesehene Gebiet von ca. 11.575 m² umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 697, 697/1, 697/3, 698/11 und Teilfläche 706/2 der Gemarkung Walpersdorf und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Nordosten durch das Gewerbegebiet „Falbenholz“ der Stadt Schwabach,
- im Südosten durch die Fl.Nr. 696/3 der Gemarkung Walpersdorf „Berliner Straße“
- im Südwesten durch die Fl.Nr. 706/2 der Gemarkung Walpersdorf „Staatsstraße 2409“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den östlichen Teil des Bebauungsplans Wald, für den westlichen Teilbereich Aufforstungsfläche aus.

Der rechtswirksame Landschaftsplan weist ebenfalls für den östlichen Teil Wald aus, im westlichen Bereich sind Feldgehölze sowie Einzelgehölze eingetragen.

Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert, das anstelle der Wald- und Aufforstungsfläche im Flächennutzungsplan sowie der Waldflächen und der eingetragenen Feld- und Einzelgehölze im Landschaftsplan ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

10.2 Datengrundlagen

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs-/ Ausgleichsthematik orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung an dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet werden herangezogen:

Allgemeine Datengrundlagen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)
- Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Gemeinde Rednitzhembach
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Artenschutzkartierung (LfU)



Begründung mit Umweltbericht

Gebietsbezogene Datengrundlagen

- Vorentwurf Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße/Staatsstraße 2409“, 19.11.2015 und Entwurf vom 18.03.2016
- Altlastenuntersuchung und Altlastengutachten, Geotechnisches Institut Prof. Gründer GbR, Pyrbaum, 23.04.2014;
- Baugrundgutachten mit Aktenzeichen 46215, Ingenieurbüro Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, 29.01.2016
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ÖFA Schwabach, Juli 2015
- Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Dipl. Ing. Wolffram vom 30.07.2015
- Verkehrszählung, GEOVISTA, 09.10.2014
- Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, München, 29.02.2016.

Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse

Keine bekannt.

10.3 Übergeordnete Planungen und Umweltziele

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wassergesetz, aus dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) sowie weiteren Fachplanungen wie dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der amtlichen Biotopkartierung und dem Landschaftsplan der Gemeinde Rednitzhembach.

• **Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)**

In Karte 3 Landschaft und Erholung wird das Planungsgebiet des Bebauungsplanes als Wald dargestellt. Bannwaldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Zielsetzung ist es, die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu erhalten. Bei Inanspruchnahme von Wald im Sinne des Waldgesetzes ist ein flächengleicher Ersatz erforderlich.

• **Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte gem. der geltenden Naturschutzgesetze.

• **NATURA 2000-Gebiete**

Durch die Planung werden keine NATURA 2000- Gebiete beansprucht oder beeinträchtigt.

• **Biotopkartierung**

Die amtliche Biotopkartierung weist innerhalb des Planungsgebietes keine kartierten Biotope auf.

• **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Da durch die vorliegende Planung nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Arten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Die Gemeinde Rednitzhembach hat die Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA), Schwabach mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Das Ergebnis der Untersuchungen ist in Satzung, Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.



Begründung mit Umweltbericht

10.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Erfassung der realen Natur- und Landschaftsausstattung wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

10.4.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt in der geologischen Haupteinheit des Blasensandsteins einschl. Semionotensandstein. Im nördlichen Geltungsbereich sind Hochgelegene Schotter (Rednitzschotter) im Bereich der Sandgrube anzutreffen. Weiterhin sind künstliche Auffüllungen festzustellen.

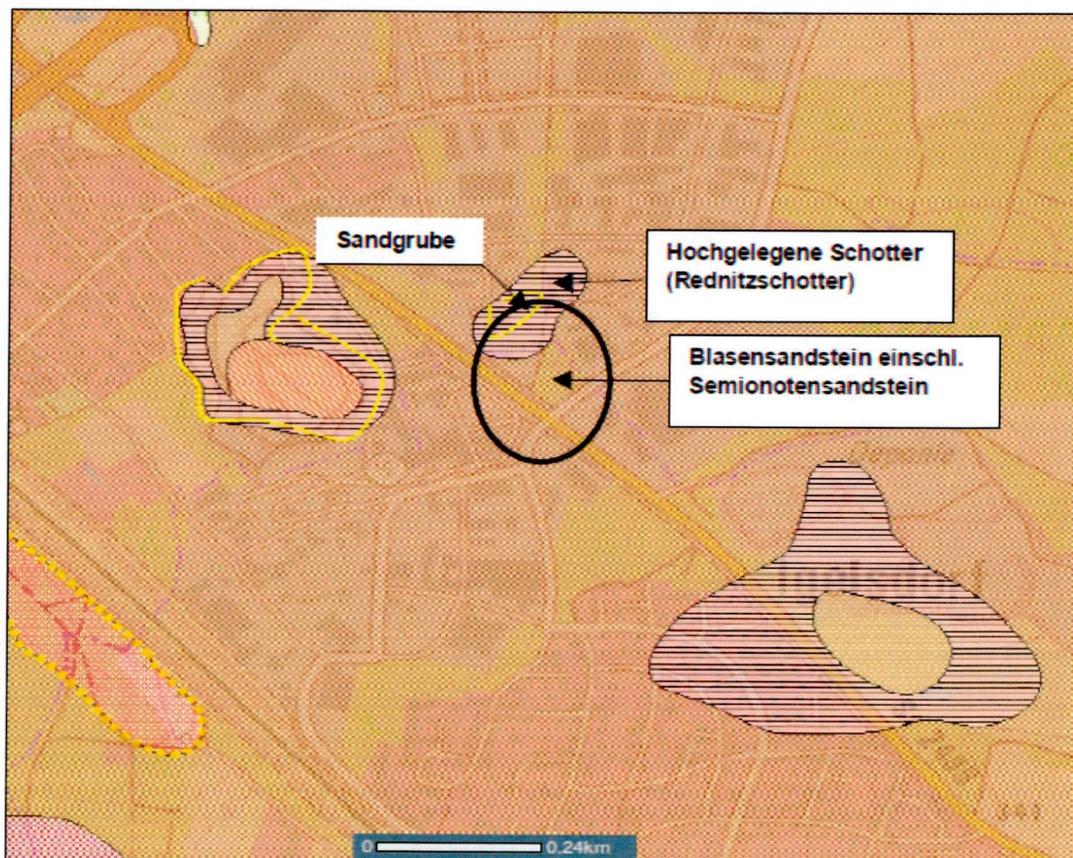


Abb.: Ausschnitt Geologische Karte (Original 1:25.000)
(Quelle: <http://www.bis.bayern.de/bis>)

Das Planungsgebiet weist Vorbelastungen auf, diesbezüglich wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt und ein Altlastengutachten durch das Geotechnische Institut Prof. Gründer GbR, Pyrbaum erstellt (Stand: 23.04.2014).

Die Untersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

„Die Untersuchungen haben ergeben, dass sowohl die örtlich vorhandenen, geringmächtigen Auffüllungen, der vorhandene Oberboden und auch der gewachsene Baugrund (Sand) keine signifikanten Stoffkonzentrationen aufweisen.“

Die chemischen Analysen ergaben, dass die zur Altlastenbewertung relevanten Grenzwerte nicht überschritten werden.

Gemäß LAGA erfolgt eine Einstufung der Materialien nach LAGA < Z 0.



Begründung mit Umweltbericht

Eine Ausnahme bildet das Material bei Bohrung B1 (0,0 m – 0,3 m Tiefe). Hier wurden bei MKW, PAK und PCB Stoffkonzentrationen festgestellt, die den wasserwirtschaftlichen Hilfswert HW 1 (Merkblatt 3.8/1 des LfU) überschreiten.

Es wird empfohlen, das belastete Material herauszunehmen und gemäß seiner LA-GA-Einstufung ($\leq Z 2$) zu verwerten.“

Die Untersuchungen des Baugrunds durch das Ingenieurbüro Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH (Stand: 29.01.2016) haben ergeben, dass der Baugrund in weiten Teilen aus mitteldicht bis dicht (teils auch sehr dicht) gelagerten Sanden besteht. Grundwasser wurde in den Bohrungen nicht angetroffen. Der Betrieb von Versickerungsanlagen ist grundsätzlich möglich.

Bodendenkmäler befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine innerhalb des Änderungsbereichs. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 DSchG) hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die Ertrags- und die Versickerungsleistung werden durch die Versiegelung nachhaltig verändert. Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Für die Schutzgüter Boden/Wasser kann durch die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung vorhandener Belastungen des Bodens eine Verbesserung erzielt werden.

10.4.2 Schutzgut Luft/ Klima

Klimatische Vorbelastungen sind im Geltungsbereich durch die Immissionen der stark frequentierten Staatsstraße 2409 (Rother Straße) der Berliner Straße sowie der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen vorhanden.

Die Bewertung des Schutzgutes Klima/ Luft umfasst die Leistungen des Untersuchungsgebietes hinsichtlich der Luftreinhaltung, der Frischluftregeneration (Staubfiltration) und des Klimaausgleiches (Temperaturminderung).

Die bauliche Erweiterungsfläche wird derzeit von einer ruderalen Hochstaudenflur mit einem randlichen Gehölzsaum im östlichen Teilbereich und einer mit Laubgehölzen bestockten Geländeeintiefung (ehemalige Sandgrube) im westlichen Teilbereich eingenommen. Die Fläche stellt eine kleinflächige Pufferzone innerhalb des dicht bebauten Raumes dar und hat eine geringe Funktion hinsichtlich der Frischluftproduktion.

Das Gelände ist als eben anzusprechen, es werden keine Luftaustauschbahnen überbaut.

10.4.3 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine offenen Gewässer, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete.

Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen derzeit nicht vor. Es wird von einem Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand ausgegangen.

Die Untersuchungen des Baugrunds durch das Ingenieurbüros Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH (Stand: 29.01.2016) haben ergeben, dass der Baugrund in weiten Teilen aus mitteldicht bis dicht (teils auch sehr dicht) gelagerten Sanden besteht. Grundwasser wurde in den Bohrungen nicht angetroffen. Der Betrieb von Versickerungsanlagen ist grundsätzlich möglich.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind hinsichtlich ihrer Bedeutung/ Empfindlichkeit für das Schutzgut Wasser als mittel einzustufen.

10.4.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften



Abb.: Luftbild (Quelle: <http://www.bis.bayern.de/bis>)

Reale Vegetation

Die reale Nutzung/Vegetation des Geltungsbereichs wird durch die mit Pioniergehölzen bewachsene Geländeeintiefung im Westen (ehemalige Sandgrube) und die hauptsächlich von einer ruderalen Hochstaudenflur bestandene Fläche im Osten geprägt. An den Randbereichen der Fläche befindet sich ein Gehölzsaum, teilweise mit Pappelaufwuchs. Die Südspitze des Geltungsbereichs (Kreuzungsbereich Rother Bäume weisen Stammschäden auf und befinden sich auf einem geschütteten Erdwall. Die östliche Fläche war ursprünglich mit Wald bestanden und wurde in den letzten Jahren gerodet. In Teilbereichen sind kleinflächig offene Rohbodenstellen vorzufinden.

Die vorliegende Planung bedingt die Rodung der Gehölzbestände.

Der Erhalt von einzelnen Bäumen an der Südspitze des Geltungsbereichs (Eichen-Gruppe) wird in Hinblick auf die Einbindung der geplanten Bebauung sowie als artenschutzrechtliche Maßnahme zur Vermeidung angestrebt. Die Fläche weist keine amtlich kartierten Biotope auf. Aufgrund der Ausstattung und der hohen Störungsfaktoren durch die verschiedenen angrenzenden Nutzungen sowie den diagonal durch die Fläche verlaufenden Geh- und Radweg ist die Fläche ökologisch von untergeordneter Bedeutung. Der Fläche kommt jedoch eine nicht unbedeutende Funktion hinsichtlich der Gliederung des dicht bebauten Raumes zu.

Die reale Flächennutzung stellt sich zahlenmäßig wie folgt dar:

Realnutzung/ Vegetation	Fläche/ m ²
1. Gehölzsaum mit prägnanten Einzelbäumen	2.300 m ²
2. Laubgehölzsukzession (Senke)	4.393 m ²
3. ruderale Hochstaudenflur	4.160 m ²
4. Verkehrsflächen (einschl. Sichtdreieck), Geh- und Radweg, asphaltiert	722 m ²
gesamter Geltungsbereich	11.575 m ²



Begründung mit Umweltbericht

Faunistische Vorkommen

Im Rahmen der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden derzeit die Geländebegehungen und die Untersuchungen durch die Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA), Schwabach durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurden insbesondere das Vorkommen von Zauneidechsen, von Fledermäusen und Vögeln untersucht.

Als auffällig wird in der saP erläutert, dass nur 10 weit verbreitete Vogelarten im Gebiet festgestellt wurden. Trotz teilweise guter Strukturausstattung der Gehölze mit großen Eichen und Kiefern ist offenbar der Störeinfluss durch Straßen- und Gewerbeumgebung sowie Fuß-/Radweg so groß, dass anspruchsvolle Arten ebenso wie zahlreiche weitere "Allerweltsarten" das Gebiet meiden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es potenziell geeignete Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse, wie z.B. kleinflächige offene sandige Stellen im Ostteil des Planungsgebietes.

Im Rahmen der drei Übersichtsbegehungen im Jahr 2015, die unter günstigen Witterungsbedingungen und während der Aktivitätsphase der Art erfolgten, wurden jedoch keine Zauneidechsen angetroffen. Ein Vorkommen der Art kann aus den folgenden Gründen weitgehend ausgeschlossen werden:

- (1): kein Nachweis bei gezielter Suche im Rahmen von drei Begehungen.
- (2): Die Fläche war früher bewaldet und kein traditioneller Lebensraum der Art. Durch die Rodung wurden offensandige Habitate geschaffen, die aber sukzessive wieder zuwachsen.
- (3): Der Geltungsbereich liegt isoliert von anderen potenziellen Zauneidechsen-Lebensräumen. Die angrenzenden Gewerbebetriebe und Straßen stellen wirksame Barrieren dar.

Es wird somit vermutet, dass trotz teilweiser Lebensraumeignung keine Tiere in dem Zeitraum zwischen 2009 und 2015 die Fläche besiedelt haben. Eine konkrete Betroffenheit der Art ist daher nicht gegeben.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem abschließenden Ergebnis, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

10.4.5 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Objektive Kriterien bei der Beurteilung des Landschaftsbildes sind die naturräumliche und kulturhistorisch gewachsene Charakteristik eines Raumes sowie die Vielfalt und die Naturnähe einer Landschaft. Unter dem Orts- und Landschaftsbild werden alle optisch und sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden, darunter auch Kriterien wie Erreichbarkeit, Erschließung, Attraktivität, Aussicht und klimatische Faktoren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie durch die Rother und Berliner Straße stark geprägt, die auch als Vorbelastungen zu werten sind.

Der Geltungsbereich ist in seiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild insgesamt als mittel einzustufen. Durch die Einplanung von Baumstandorten an den Grundstücksgrenzen bzw. den Erhalt einzelner Eichen an der Südspitze des Geltungsbereichs kann eine Führung entlang der Straßenzüge geschaffen werden.



Begründung mit Umweltbericht

10.4.6 Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung)

Die mit Gehölzen bestandene Fläche hat eine positive Wirkung auf das Kleinklima. Weiterhin wird die Fläche von einem Geh- und Radweg gequert. Hinsichtlich Freizeit und Erholung ist die Fläche eher von untergeordneter Bedeutung. Zu beachten ist auch die gliedernde Wirkung der Fläche innerhalb des dicht bebauten Raumes.

10.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

10.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die Inanspruchnahme von Waldflächen, ruderalen Hochstaudenfluren und einer dichten Laubgehölzsukzession gehen potenzielle Rückzugsräume innerhalb des dicht bebauten Raumes verloren, aber auch Nahrungs- und in eingeschränktem Maße Lebensräume (hohe Störfrequenzen) für verschiedene faunistische Arten. Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlichster Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren, die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Die kleinklimatischen Verhältnisse (Temperatur, Luftfeuchtigkeit) verändern sich, da kaltluftproduzierende und klimaausgleichende Flächen in wärmespeichernde Flächen umgewandelt werden.

10.5 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Davon ausgehend, dass innerhalb des Geltungsbereichs die Flächen mit der derzeit vorherrschenden Nutzungsintensität erhalten werden, wird sich über verschiedene Sukzessionsstadien langfristig wieder ein Wald entwickeln. Kurz- bis mittelfristig ergeben sich in Bezug auf den ökologischen Zustand der Flächen keine wesentlichen Veränderungen.

10.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt. Nach § 1a Abs.2 Nr. 2 sind Eingriffe in die Natur und Landschaft durch Ausweisungen in Bauleitplänen auszugleichen. Zur Einschätzung des zu erwartenden naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Umweltministerium) angewendet.



10.6.1 Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Die Bewertung der Flächen im Planungsgebiet erfolgt schutzgutbezogen:

Nutzung/ Biotopstruktur	Kategorie lt. Leitfaden	Flächen- größe in m ²	Naturschutzfachlicher Ausgleich	
			Komp.- faktor	Ausgleichs- bedarf/m ²
Gehölzsaum mit prägnanten Einzelbäumen	II (o)	2.300 m ²	0,9	2.070 m ²
Laubgehölzsukzession (Senke)	II (u)	4.393 m ²	0,8	3.514 m ²
ruderale Hochstaudenflur	I (u) – II (u)	4.160 m ²	0,6	2.496 m ²
Verkehrsflächen (einschl. Sichtdreieck), Geh- und Radweg, asphaltiert	I (u)	722 m	0	0 m ²
Gesamt		11.575 m²		8.080 m²

Die Wahl des jeweiligen niedrigeren Kompensationsfaktors kann aufgrund des Maßes an grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Bei vorliegender Planung wird in Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung (Standortwahl, Nutzungsintensität sowie der straßennahen Lage (Störungen)) ein jeweils durchschnittlicher Kompensationsfaktor angesetzt.

10.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Rednitzhembach sind durch die naturräumlichen Vorgaben und den vorhandenen überörtlichen Verkehrsstrassen stark eingeschränkt. Baulücken, an die bestehenden Baugebiete bzw. an Verkehrsstrassen angrenzende Freiflächen an standortgünstigen Stellen sind daher von großer Bedeutung.

Der Standort an der Rother und Berliner Straße zeichnet sich durch die Nähe zu dem derzeit bereits bestehenden Lebensmittelmarkt an der Rother Straße, sowie die Erreichbarkeit, die Erreichbarkeit, die geringe Entfernung zu den Wohngebieten aus. Eine Erweiterung des bestehenden Marktes auf dem bisher bestehenden Grundstück ist nicht möglich, da auf dem entsprechenden Grundstück nach Osten keine Erweiterungsmöglichkeit besteht, die im Westen befindlichen Parkplätze nicht beseitigt werden können und im Süden der KIK-Textil- und FRISTO-Markt ist, so dass eine entsprechende Ausdehnung an dieser Stelle rein baulich nicht möglich ist.

Im Bereich des Zentrums der Gemeinde ist eine derartige Bebauung mangels vorhandenen Grundstückes nicht möglich.

In den Rezatauen scheidet eine entsprechende Bebauung aus wasserrechtlichen Gründen aus und ansonsten bestehen auch keine sonstigen Grundstücke um den Markt entsprechend auf einen anderen Platz zu verweisen.



Begründung mit Umweltbericht

10.8 Methodik der UP und Schwierigkeiten

Zur Anwendung kommen verbal - argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren. Abschließend erfolgt eine Gesamteinschätzung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens.

10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachfolgende Tabelle fasst die Erheblichkeit der Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Klima/ Luft	gering-mittel
Wasser	mittel
Arten und Lebensräume (einschl. Artenschutz)	gering - mittel
Landschaftsbild	gering
Mensch (Lärmimmissionen)	gering - mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen



Begründung mit Umweltbericht

AUFSTELLUNGSVERMERK

Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach, den **23. Aug. 2017**

.....
Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

.....
Thomas Wenzel
Architekt Dipl. Ing. (FH)

Grünordnung:

.....
Bernadette Baumgartner
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)

