



---

# **12. Änderung des Flächennutzungsplans**

**für den Änderungsbereich**

**„Fachmarktzentrum Industriestraße“**

## **Begründung mit Umweltbericht**

**Entwurf**

**November 2017**



**PAN**

PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH

Benzstraße 7a, 14482 Potsdam

Tel.: 0331/747130, Fax 0331/ 7471320

Email: [info@pan-planungsbuero.de](mailto:info@pan-planungsbuero.de)

Internet: [www.pan-planungsbuero.de](http://www.pan-planungsbuero.de)



**Inhalt:**

|          |   |    |
|----------|---|----|
| TEIL I   | STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG .....   | 5  |
| 1.       | EINLEITUNG .....  | 5  |
| 1.1      | Planungsanlass .....  | 5  |
| 1.2      | Beschreibung des Plangebietes .....   | 5  |
| 1.3      | Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes .....                      | 6  |
| 1.4      | Planerische Rahmenbedingungen .....   | 6  |
| 2.       | ZIELE DER PLANUNG .....   | 9  |
| 3.       | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND<br>ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG ..... | 10 |
| 3.1      | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....  | 10 |
| 3.2      | Relevante Abwägungsbelange .....  | 13 |
| 3.2.1    | Einfügen in die Landes- und Regionalplanung / Einzelhandelsverträglichkeit .....      | 13 |
| 3.2.2    | Erschließung .....  | 19 |
| 3.2.3    | Immissionsschutz .....  | 19 |
| 3.2.4    | Bodenschutz / Gewässerschutz .....  | 20 |
| 3.2.5    | Wasserrecht .....   | 20 |
| 3.2.6    | Ergebnisse des Umweltberichtes / Artenschutz .....                                    | 21 |
| 4.       | INHALTE DER PLANUNG .....   | 21 |
| 5.       | VER- UND ENTSORGUNG .....   | 22 |
| 6.       | HINWEISE .....  | 22 |
| 7.       | RECHTSGRUNDLAGEN .....  | 22 |
| 8.       | DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....  | 23 |
| TEIL II: | UMWELTBERICHT .....   | 24 |
| 1.       | EINLEITUNG .....  | 24 |
| 1.1      | Inhalte und Ziele des Bauleitplans .....  | 24 |
| 1.2      | Lage und Beschreibung des Plangebietes .....  | 25 |
| 1.3      | Ziele des Umweltschutzes .....  | 27 |
| 1.4      | Ziele des Besonderen Artenschutzes .....  | 34 |
| 2        | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....                               | 40 |
| 2.1      | BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS .....                                 | 40 |
| 2.1.1    | Pflanzen und Biotoptypen, Tiere .....   | 40 |
| 2.1.3    | Boden .....   | 43 |
| 2.1.4    | Wasser .....  | 44 |
| 2.1.5    | Klima und Luft .....  | 45 |
| 2.1.6    | Landschaft .....  | 45 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 2.1.7 | Mensch.....   | 46 |
| 2.1.8 | Kultur-und sonstige Sachgüter.....  | 47 |
| 2.1.9 | Wechselwirkungen .....  | 47 |
| 2.2   | Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung .....   | 47 |
| 2.3   | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....          | 47 |
| 2.3.1 | Pflanzen und Biotoptypen, Tiere.....                                      | 47 |
| 2.3.2 | Boden.....  | 48 |
| 2.3.4 | Wasser .....  | 49 |
| 2.3.5 | Klima und Luft .....  | 49 |
| 2.3.6 | Landschaft.....   | 50 |
| 2.3.7 | Mensch.....   | 51 |
| 2.3.8 | Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                       | 52 |
| 2.3.9 | Wechselwirkungen .....  | 52 |
| 2.4   | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ..... | 52 |
| 2.5   | Bilanzierung erheblicher Beeinträchtigungen.....                          | 54 |
| 2.6   | Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....                   | 55 |
| 2.7   | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                  | 56 |
| 3.    | ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....  | 56 |
| 3.1   | Verfahren und Schwierigkeiten .....                                       | 56 |
| 3.2   | Maßnahmen zur Überwachung.....  | 57 |
| 4.    | ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....                              | 58 |

Anlagen:

1. Biotopkartierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27, PAN Planungsgesellschaft mbH, Potsdam, 09. Juni 2016
2. Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27: Schalltechnische Untersuchung für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft mbH. Masuch & Olbrisch GmbH, Hamburg, 24. Mai 2016
4. Lageplan des geplanten Vorhabens, NHP, November 2017
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 27 Sonstiges Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße Stadt Hilpoltstein, Lkr. Roth (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH), 25.07.2017
6. Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Hilpoltstein, CIMA Beratung + Management GmbH, München, 14.Juli 2016 und Ergänzung vom 07.09.2017

## **TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass**

Ein Investor ist an die Stadt Hilpoltstein herangetreten, einen Lebensmittelmarkt mit angegliederten Einzelhandelsbetrieben bzw. Fachmärkten an der Industriestraße zu errichten. Hierzu wurde ein Antrag bei der Stadt eingereicht, dass Planverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB einzuleiten. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Stadt Hilpoltstein steht den Planungen positiv gegenüber und hat sich aus diesem Grunde entschlossen, für die geplanten Nutzungen im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen.

#### **1.2 Beschreibung des Plangebietes**

##### **Siedlungs-, Nutzungs- und Verkehrsstruktur**

Der Änderungsbereich umfasst ehemals gewerblich genutzte Grundstücke nördlich der Industriestraße. Die Flächen sind überwiegend versiegelt. Die Industriestraße liegt deutlich höher als das (ehemals) gewerblich genutzte Gelände. Zum weiter nördlich befindlichen Grünfläche mit dem Gewässer fällt das Grundstück um mehr als 2,60 m ab.

In nördliche Richtung grenzen weitere Grünflächen sowie bebaute Bereiche an der Adalbert-Stifter-Straße bzw. Eichendorfstraße an. Hier ist Wohnbebauung vorhanden. Östlich des Plangebietes sind Einzelhandelseinrichtungen mit Stellplatzbereichen sowie ein einzelnes Wohngebäude vorhanden, südlich der Industriestraße mit dem Netto-Markt ein weiterer Einzelhandelsbetrieb.

In westlicher Richtung schließt Wohnbebauung an.

Der Änderungsbereich des FNP ist für den motorisierten Individualverkehr durch die Industriestraße erschlossen. Die Industriestraße und die Hofstettener Hauptstraße verbinden den westlichen Teil des Stadtgebietes mit seinen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen mit dem Altstadttring, der den historischen zentralen Stadtkern umschließt. Der Altstadttring wird in einer Entfernung von ca. 100 m erreicht. Der Altstadttring verbindet die drei wichtigen Staatsstraßen St2220 (Hauptverbindung von Hilpoltstein in Ostrichtung), St 2238 (Hauptverbindung zur Abfahrt Hilpoltstein der Autobahn A 9) und St2225 (Hauptverbindung von Hilpoltstein in Süd-West-Richtung) miteinander.

Durch die innerstädtische Lage und die bestehenden Nutzungen im Änderungsbereich sind die Flächen im Geltungsbereich grundsätzlich an alle technischen Medien angeschlossen bzw. anschließbar.

### **1.3 Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit dem Ziel der Ermöglichung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel nördlich der Industriestraße und westlich der Hilpoltsteiner Innenstadt wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen, er verfügt über eine Größe von ca. 1,3 ha.

### **1.4 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **Landes- und Regionalplanung**

In der Systematik der Zentren gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Hilpoltstein als Mittelzentrum eingeordnet worden. Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Mögliche Mittelzentren und mögliche Oberzentren werden zu Mittel- bzw. Oberzentren heraufgestuft. Als bisheriges mögliches Mittelzentrum ist Hilpoltstein somit aktuell als Mittelzentrum ausgewiesen.

Hilpoltstein hat als Mittelzentrum lt. Landesentwicklungsprogramm Bayerns die Aufgabe, die Bevölkerung des Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiches mit Gütern des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.

#### **Regionalplan**

Der am 01.07.1988 in Kraft getretene Regionalplan der Region Nürnberg wird laufend fortgeschrieben.<sup>1</sup> Dieser klassifiziert aktuell die Stadt Hilpoltstein als Mittelzentrum (s. Abb. 1), um eine Überlagerung der eigenständigen ländlichen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur durch eine Stärkung der Eigenentwicklung der zentralen Orte entgegen zu wirken.

Auf die Ausführungen der CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

<sup>1</sup> Letzte Fortschreibung - 18. Änderung (Inkrafttreten 01.09.2014): Kapitel B V 3 Energieversorgung Beschluss 14.07.2014, Verbindlicherklärung 21.08.2014

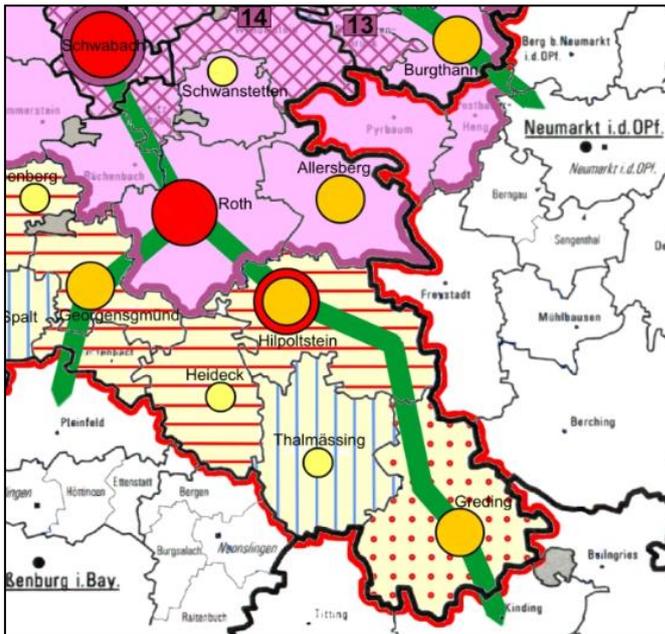
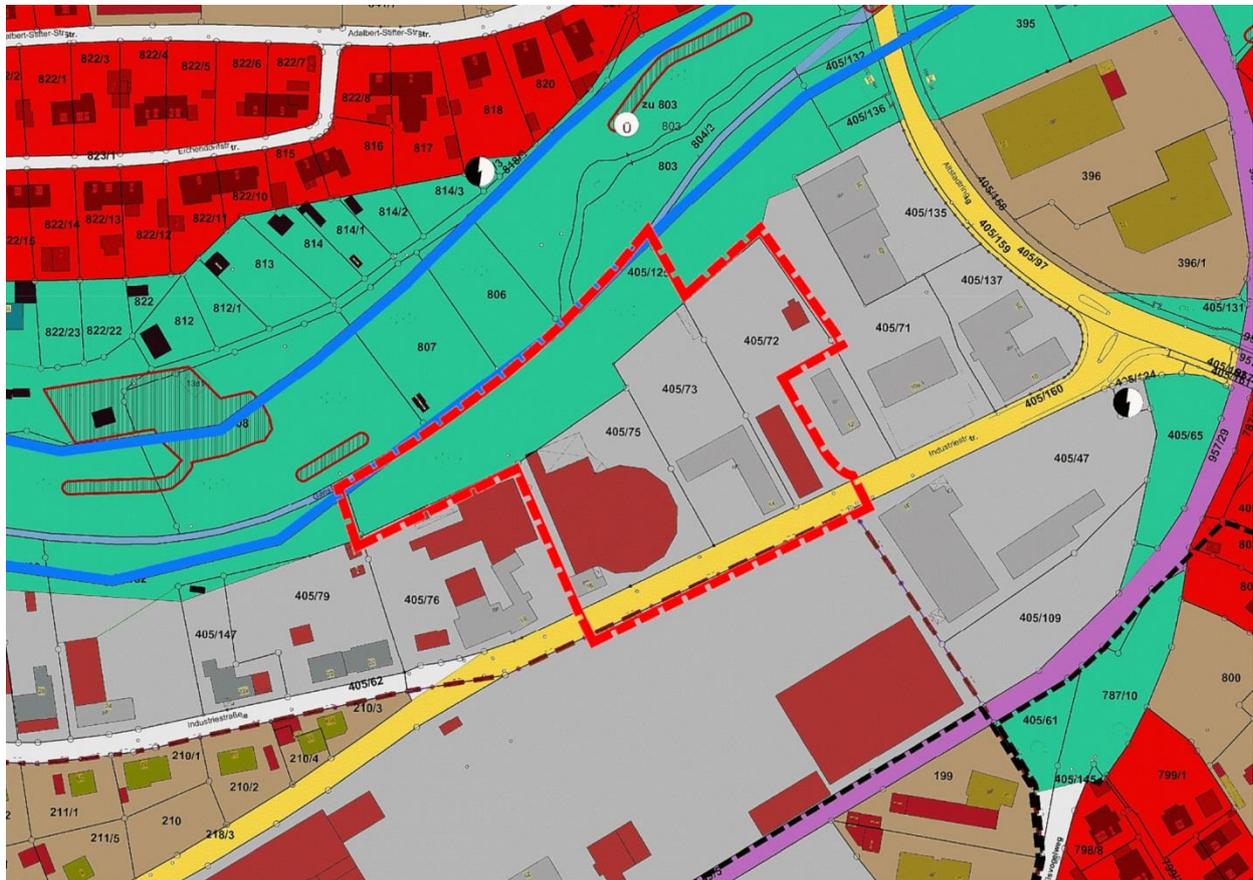


Abb. 1: Ausschnitt auf der Karte 1 "Ziele der Raumordnung und Landesplanung" des Regionalplanes mit zugehörigen Legendenzeichen

-  Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes
-  Nürnberg/Fürth/Erlangen
-  Mögliches Mittelzentrum

## Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein

Für die Stadt Hilpoltstein liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Flächen im Plangebiet sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt, im Norden zum Gänsbach als Grünfläche.



Da der im Parallelverfahren aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan für Teile des Änderungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet (SO) festsetzt (s. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Hilpoltstein), liegt eine Abweichung vor. Der Flächennutzungsplan ist somit zu ändern.

### Bestehende Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan).

### Vorliegende Untersuchungen / Gutachterlicher Bedarf

Im Rahmen der Vorbereitung der Entwurfsfassung dieses Bebauungsplanes wurde auf Basis des aktuellen baulichen und Nutzungskonzeptes und der damit verbundenen, geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Verkehrstechnische Stellungnahme<sup>2</sup> erarbeitet, in der die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung der Neuverkehre, die durch die Planung entstehen können, untersucht wurden.

<sup>2</sup> Verkehrstechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Fachzentrum Industriestraße“ der Stadt Hilpoltstein, Masuch & Olbrisch GmbH, 14.Juli 2016



Darüber hinaus wurde eine lärmtechnische Untersuchung<sup>3</sup> durchgeführt, in der das geplante Vorhaben mit den daraus resultierenden Lärmimmissionen aufgezeigt und bewertet werden. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und die Veränderungen der Belastungen aus Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden auf Genehmigungsebene zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen führen.

Zur Beurteilung der Zentren- und Raumverträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde seitens der CIMA Stadtmarketing GmbH eine Verträglichkeitsuntersuchung<sup>4</sup> verfasst, die im Ergebnis der Stadt Hilpoltstein empfiehlt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Die vorgelegte Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung beschreibt anthropogen beeinflusste Oberböden und darunter liegenden sandigen und schluffigen Böden und einen hohen Grundwasserstand, die bei dem Bau des Vorhabens technische Vorkehrungen erforderlich machen. In einem Bereich wurden Belastungen festgestellt, die sich nicht für einen Wiedereinbau des Materials eignen und abtransportiert werden müssen bzw. weiter untersucht werden müssen.

## **2. ZIELE DER PLANUNG**

Die Stadt Hilpoltstein beabsichtigt, mit der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches zwischen der Industriestraße und des Gänsbaches westlich der Einzelhandelsentwicklung mit Rossmann und weiteren kleineren Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsunternehmen am Altstadtring zu schaffen. Konkret ist die Errichtung von zentralen innerstädtischen Nutzungen in Form der Ansiedlung großflächigen Einzelhandel mit ergänzenden Geschäften geplant.

Mit der Planung sollen diese Flächen einer adäquaten innerstädtischen Nutzung zugeführt und das Versorgungsangebot der Stadt Hilpoltstein verbessert werden. Durch die Umnutzung dieser Flächen nach Aufgabe bestehender gewerblich-industrieller werden Brachsituationen beseitigt und die Flächen Nutzungen zugeführt, die auf eine Stärkung der innerstädtischen Funktion abzielen und auch das vorhandene Einzelhandelsangebot des Mittelzentrums Hilpoltstein ergänzen und abrunden sollen.

Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Hilpoltstein entschlossen, für die geplanten Nutzungen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen.

Eine Konkretisierung der Planungen mit Regelungen zu den maximalen Verkaufsflächen sowie Betriebstypen erfolgt im parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 bzw. dem Durchführungsvertrag dazu.

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Fachzentrum Industriestraße“ der Stadt Hilpoltstein, Masuch & Olbrisch GmbH, 24. Mai 2016

<sup>4</sup> Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Hilpoltstein. Untersuchungsbericht. CIMA Stadtmarketing GmbH, München, d. 04. August 2016 und Ergänzung vom 07. September 2017

Die Stadt Hilpoltstein verfolgt mit der Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung des Innenstadtbereiches und eine Verbesserung der innerstädtischen Angebotsstruktur.

### 3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

#### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 (1) und (2) BauGB sowie § 4 (1) und (2) BauGB werden Beteiligungsverfahren in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom **Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Abteilung B - Koordination Bauleitplanung Ergänzungen** zu den Aussagen zu Bodenfunden angeregt. Dem wurde gefolgt.

Der **BUND** hinterfragte den Bedarf für das Fachmarktzentrum vor dem Hintergrund des Bestandes an Einzelhandelsbetrieben in Hilpoltstein. Leerstände wurden befürchtet. Zudem wäre die Erschließung nicht leistungsfähig genug.

Die Stellungnahme wurde von der Stadt Hilpoltstein zurückgewiesen. Es ist gutachterlich die Verträglichkeit des Vorhabens mit den bestehenden Einzelhandelssituation nachgewiesen worden (s. Gutachten der CIMA Beratung und Management GmbH: Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe am Standort Hilpoltstein. München, d. 14.07.2016). Die Verträglichkeit nach den landesplanerischen Vorgaben wurde darin geprüft. Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA war, dass entsprechend der landesplanerischen Vorgaben durch das LEP Bayern 2013 die projektierten Verkaufsflächen am Standort Industriestraße als raumverträglich einzustufen sind und negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte im Verflechtungsbereich ausgeschlossen werden können. Insofern ist ein vermehrter Leerstand nicht zu erwarten. Auch kam die Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde, im Rahmen ihrer landesplanerischen Beurteilung zusammenfassend zu der Einschätzung, dass der Standort und die Größe des Vorhabens geeignet sind, der Standort gilt als integriert. Es wäre allein der Nachweis zu führen werden, dass der Verkehrsknotenpunkt Altstadttring / Industriestraße leistungsfähig erhalten bleiben kann, wobei eine Unverträglichkeit der Planungen mit der Verkehrssituation wiederum nicht besteht. Der Nachweis konnte gutachterlich geführt werden. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Verkehre an normalen Werktagen ohne weitere bauliche Maßnahmen problemlos abgewickelt werden können, es verbleiben noch Leistungsfähigkeitsreserven. Die Wartezeiten sind sehr gering, Linksab- bzw. -einbiegespuren sind nicht erforderlich. Am Knotenpunkt Altstadttring / Industriestraße könnte jedoch eine minimale Anpassung der Freigabezeiten zugunsten der Industriestraße zu einer noch etwas günstigeren Verkehrsqualität (Stufe D = Verkehrszustand ist noch stabil) führen.



Auf dem Altstadtring soll derzeit von dem Staatlichen Bauamt Nürnberg eine Optimierung des Verkehrsflusses vorgenommen werden.

Im Fazit kamen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die künftig rechnerisch neu zu erwartenden Neuverkehre mit der vorhandenen Straßenstruktur leistungsgerecht abgewickelt werden. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Bebauungsplan zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich

Weiterhin wäre mit der Planung lt. BUND eine weitere versiegelte Baufläche verbunden. Auch dieser Teil der Stellungnahme wurde zurückgewiesen. Es wurde hierbei verkannt, dass die Flächen bereits heute überwiegend versiegelt sind. Es handelt sich um die Nachnutzung einer brach gefallenen gewerblichen Nutzung in innerstädtischer Lage. Die Stadt Hilpoltstein zieht hier die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brache der erstmaligen Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen im Außenbereich vor. Konkret wird durch Planung wird eine Gesamtversiegelung von 8.992 m<sup>2</sup> vorbereitet, durch den Bestand sind derzeit bereits 7.135 m<sup>2</sup> versiegelt. Damit ergibt sich eine eingriffsrelevante Neuversiegelung von 1.857 m<sup>2</sup>, die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird im Änderungsbereich selber ausgeglichen, so dass kein Defizit verbleibt.

Angesprochen wurde ebenfalls die Oberflächenentwässerung, die zu einer zusätzlichen Belastung des Gänsbaches quantitativ und qualitativ (z. B. durch Reifenabrieb) führen würde. Hierzu werden bauliche Maßnahmen vorgeschaltet werden, die Verunreinigungen des Gewässers vermeiden.

Vom **Handelsverband Bayern e. V., Bezirk Mittelfranken**, wurde eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen für das Sortiment Bekleidung angeregt. Die Bedenken wurden nicht näher begründet. Es wurde im Weiteren eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche (VK) für Textilien auf 1.200 m<sup>2</sup> für Textilien vorgenommen, obwohl auch 1.300 m<sup>2</sup> VK gemäß Untersuchung der CIMA verträglich wären. Selbst die Planung mit einer Größe von 1.300 m<sup>2</sup> VK für Textilien wäre lt. CIMA mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsgebiete von Hilpoltstein und der Umlandgemeinden verbunden.

Die Höhe der Umsatzumlenkung aus den innerörtlichen Bekleidungsbetrieben bei einer VK von 1.300 m<sup>2</sup> ist in dem Bericht der CIMA in Tabelle 10 auf S. 24 aufgeführt. Die Umlenkung umfasst einen Betrag von rd. 90.000 €, was rd. 9,7 % des in der Innenstadt von Hilpoltstein erzielten Bekleidungsumsatzes ausmacht. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb der Stadt Hilpoltstein eher höherwertige Angebote vorhanden sind. Die Anbieter im Fachmarktzentrum stellen dazu i. d. R. keine Konkurrenz dar.

Das **Landratsamt Roth** gab zunächst Hinweise auf gesundheitliche und wasserrechtliche Belange. Beides betrifft spätere Planungsebenen (wasserrechtliche Anträge, Immissionsschutz und Ver- und Entsorgung auf der Genehmigungsebene) und sind dort abschließend zu lösen.

Stellungnahmen zu naturschutzfachlichen Belangen wurden insbesondere durch Ergänzungen und Korrekturen innerhalb der Begründung nachgekommen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde u. a. auf Grundlage aktueller Erhebungen ergänzt. Weiterhin wurden die Aussagen zur Kompensation konkretisiert.

Zum Immissionsschutz wird das vorliegende Lärmgutachten auf der Ebene der konkreten Genehmigungsebene zu verfeinern sein, auf der Ebene der Bauleitplanung ist der Nachweis geführt, dass ein Vorhaben dieser Kategorie im Plangebiet umgesetzt werden kann.

Bzgl. der im Vorentwurf der Planung vorgesehenen Verkaufsflächen verwies das Landratsamt auf die Ergebnisse des vereinfachten Raumordnungsverfahrens. Die Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde, kommt im Rahmen ihrer landesplanerischen Beurteilung zusammenfassend zu der Einschätzung, dass der Standort und die Größe des Vorhabens geeignet sind, der Standort gilt als integriert. Es sollten zu der Planung allein konkretisierende Festsetzungen zum Lebensmittelvollsortimenter im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung vorgenommen und der Nachweis geführt werden, dass der Verkehrsknotenpunkt Altstadt-ring / Industriestraße leistungsfähig erhalten bleiben kann, wobei eine Unverträglichkeit der Planungen mit der Verkehrssituation nicht besteht.

Hinterfragt wurde weiterhin der hohe Versiegelungsgrad und der Verzicht auf eine Baumanpflanzung auf den Stellplatzflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dies stellt jeweils keinen Inhalt der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Pflanzmaßnahmen auf der Stellplatzfläche sind ebenfalls nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.

Der **Planungsverband Region Nürnberg** verwies in seiner Stellungnahme zunächst auf die planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens. Innerhalb der Bewertung aus regionalplanerischer Sicht wurde eine Verträglichkeit bestätigt, allein wegen der zu erwartenden Neuverkehre sollte im Weiteren eine enge Abstimmung mit den dafür zuständigen Fachstellen empfohlen.

Die **Regierung von Mittelfranken** erachtete den Standort generell für geeignet, allerdings wurde die Verbindung des Standortes zur Innenstadt hinterfragt. Positive Auswirkungen für die Innenstadt werden nicht erwartet. Es wurden zudem sortimentsbezogen weitere Reduzierungen der zulässigen Verkaufsflächen angeregt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie werden durch den Ausschluss von Verkaufsflächen für bestimmte innenstadtrelevante Sortimente auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch bereits berücksichtigt.

Die Höhe der Umsatzumlenkung aus den innerörtlichen Bekleidungsbetrieben ist in dem Untersuchungsbericht der CIMA in Tabelle 10 auf S. 24 aufgeführt. Die Umlenkung umfasst einen Betrag von rd. 90.000 €, was rd. 9,7 % des in der Innenstadt von Hilpoltstein erzielten Bekleidungsumsatzes ausmacht. Für das Sortiment Schuhe ist die Umlenkungsquote deutlich niedriger.

Angeregt wurden weiterhin Belange der verbindlichen Bauleitplanung (Gliederung des Baukörpers; Festlegung der Überschreitung der GRZ, Zu- und Abfahrtsbereiche, Anpflanzgebote), was jedoch jeweils für die Flächennutzungsplanänderung nicht relevant ist.

Weiteren Hinweisen zum Umweltbericht und zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten gefolgt werden.

Die **IHK Nürnberg** hinterfragte die Leistungsfähigkeit der Industriestraße und des nördlich angrenzenden Knotenpunktes. Zusammenfassend wurde im Gutachten zur Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens festgestellt, dass die Verkehre an normalen Werktagen ohne weitere bauliche Maßnahmen problemlos abgewickelt werden können, es verbleiben noch Leistungs-



fähigkeitsreserven. Die Wartezeiten sind sehr gering, Linksab- bzw. -einbiegespuren sind nicht erforderlich. Am Knotenpunkt Altstadtring / Industriestraße könnte jedoch eine minimale Anpassung der Freigabezeiten zugunsten der Industriestraße zu einer noch etwas günstigeren Verkehrsqualität (Stufe D = Verkehrszustand ist noch stabil) führen.

Auf dem Altstadtring soll derzeit von dem Staatlichen Bauamt Nürnberg eine Optimierung des Verkehrsflusses vorgenommen werden.

Im Fazit kamen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die künftig rechnerisch neu zu erwartenden Neuverkehre mit der vorhandenen Straßenstruktur leistungsgerecht abgewickelt werden. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Vorhaben zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich.

## 3.2 Relevante Abwägungsbelange

---

### 3.2.1 Einfügen in die Landes- und Regionalplanung / Einzelhandelsverträglichkeit

---

Parallel zur Bauleitplanung wurde die CIMA GmbH mit einer Verträglichkeitsuntersuchung<sup>5</sup> zum geplanten Vorhaben beauftragt. In der Untersuchung wird die Gesamtverkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel differenziert nach der lt. geplanter verbindlicher Bauleitplanung maximal zulässigen Fläche (worst-case) sowie nach den Flächen des konkreten Vorhabens untersucht und berechnet. Bei vollständiger Ausnutzung der planungsrechtlich vorgesehenen maximalen Gesamtverkaufsfläche wurde zum damaligen Planungsstand eine Fläche von 1.700 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt, 1.300 m<sup>2</sup> für den Bekleidungsmarkt und 450 m<sup>2</sup> für den Schuhfachmarkt zu Grunde gelegt. Weitere Läden sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sollten ebenfalls möglich sein.

Gegenstand der erfolgten Prüfung und Beurteilung des vorliegenden Vorhabens war die Fragestellung, ob durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur zu erwarten sind, die eine Verträglichkeit des Vorhabens nach § 11 Absatz 3 BauNVO in Frage stellen. Die projektierten Einzelhandelsbetriebe sind als Agglomeration zu sehen. Das Gesamtvorhaben entspricht durch den geplanten Flächenumfang von 3.450 m<sup>2</sup> einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Absatz 3 BauNVO. Die Verträglichkeit nach den landesplanerischen Vorgaben wurde geprüft. Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA ist, dass entsprechend der landesplanerischen Vorgaben durch das LEP Bayern 2013 die projektierten Verkaufsflächen am Standort Industriestraße als raumverträglich einzustufen sind und negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte im Verflechtungsbereich ausgeschlossen werden können.

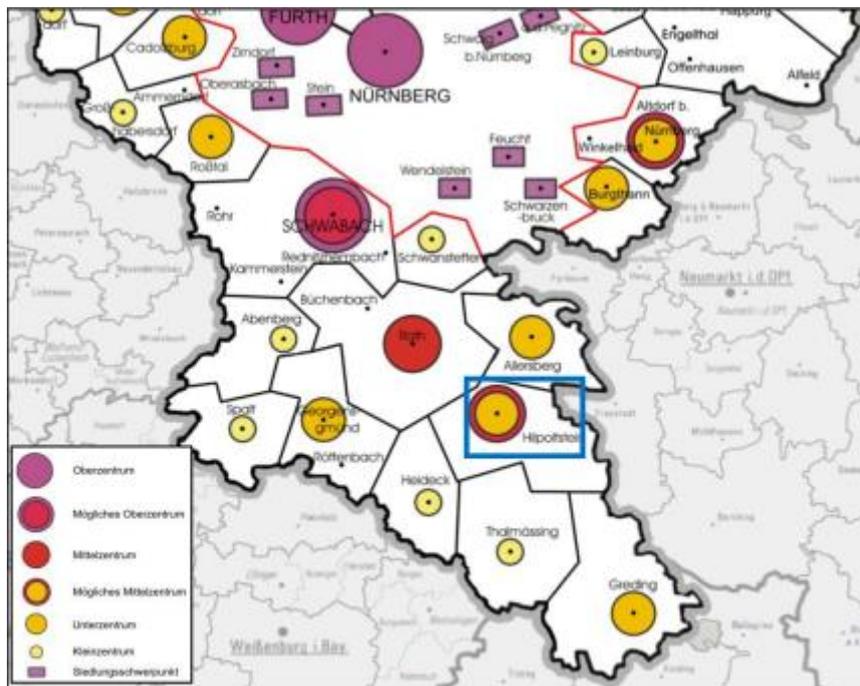
Die Bayerische Staatsregierung setzt niedrigere Umsatzwerte als die CIMA an, insofern können die hier getroffenen Annahmen auch als worst-case-Werte betrachtet werden.

---

<sup>5</sup> CIMA Beratung und Management GmbH: Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe am Standort Hilpoltstein. München, d. 04.08.2016 und Ergänzung vom 07.09.2017

Hilpoltstein hat als Mittelzentrum laut Landesentwicklungsprogramm Bayern die Aufgabe, die Bevölkerung des Einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen

Im Rahmen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013 war der einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich für das Mittelzentrum Hilpoltstein neu abgegrenzt worden. Durch die Neuabgrenzung verfügt der einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich nunmehr über 39.981 Einwohner (nach 27.410 Einwohner im Rahmen der vorigen Abgrenzung von 2006).



Quelle: Regionalplan Mittelfranken, Region Nürnberg  
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2016

### Landesplanerische Vorgaben

**Lage im Raum:** Einzelhandelsgroßprojekte sind ausschließlich in zentralen Orten<sup>6</sup> zulässig.

Abweichungen hiervon zulässig sind allein für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> VK. Einzelhandelsgroßprojekte des sog. Sonstigen Bedarfs (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) dürfen nur in Mittel- und Oberzentren sowie Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen der jeweiligen Branche angesiedelt werden.

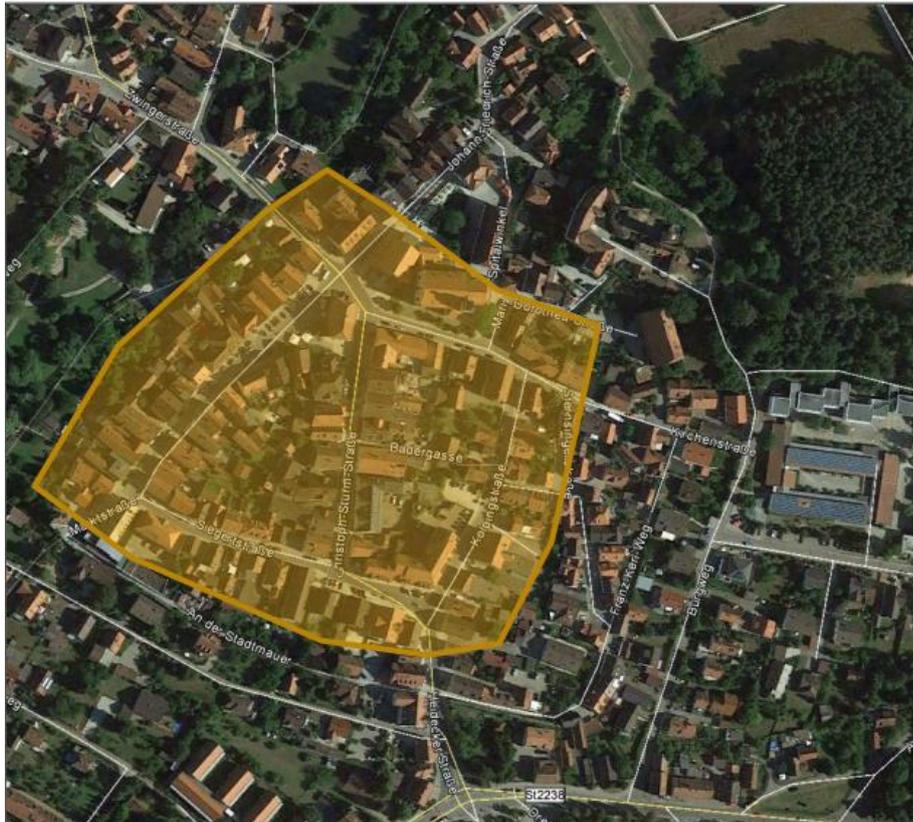
**Lage in der Gemeinde:** Einzelhandelsgroßprojekte für nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Einzelhandel darf nur in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen (Ausnahme: aus topographischen Gründen stehen entsprechende Flächen nicht zur Verfügung)

**Zulässige Verkaufsflächen:** Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und einer verbrauchernahen Versorgung gelten sortimentspezifische Obergrenzen für die Kaufkraftabschöpfung im jeweiligen Verflechtungsbereich (für die Nahversorgung: Nahbereich) der Standortgemeinde.

<sup>6</sup> vgl. Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm vom 22. August 2013, S. 57 ff

Gegenstand der erfolgten Beurteilung des vorliegenden Vorhabens war die Fragestellung, ob durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur erwarten lassen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Hilpoltstein:



Quelle: GoogleEarth Pro  
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2016

Bezogen auf die derzeitige Versorgung mit Lebensmitteln liegt die Ausstattung der Stadt Hilpoltstein mit  $0,42 \text{ m}^2$  pro Einwohner deutlich unter dem Durchschnitt anderer Mittelzentren in Bayern ( $0,71 \text{ m}^2$  pro Einwohner), auch im Drogeriebereich zeigen sich Defizite auf ( $0,11 \text{ m}^2$  in Hilpoltstein im Vgl. zu  $0,14$  zu den Vergleichsorten).

Im Bekleidungsbereich sind die Vergleichsmittelzentren ebenfalls deutlich besser aufgestellt als in Hilpoltstein ( $0,40 \text{ m}^2$  pro Einwohner zu  $0,15 \text{ m}^2$  in Hilpoltstein), ebenso im Schuhbereich, wo allerdings aus Datenschutzgründen keine detaillierten Angaben getätigt werden konnten. In diesem Bereich ist in Hilpoltstein ein Betrieb vorhanden.

Der durch das Vorhaben zu erzielende Umsatz wurde über die Kaufkraft in Hilpoltstein sowie dem Sonstigen Einzugsgebiet und den zulässigen Verkaufsflächen mit deren Produktivität ermittelt.

Insgesamt besteht für die 4 Hauptsortimente (Lebensmittel, Drogerieartikel, Bekleidung, Schuhe) ein Nachfragepotenzial von 94,90 Mio €, von denen im worst-case-Fall von dem Vorhaben 9,58 Mio € und damit ein Prozentsatz von 10,1 abgeschöpft werden können.

Das in Hilpoltstein und Einzugsgebiet ermittelte Nachfragepotenzial wird derzeit zu einem Teil von anderen zentralen Orten absorbiert, so dass sich die zur Verfügung stehenden, bindungsfähigen Umsatzpotenziale geringer darstellen.

Im Bereich der Lebensmittel besteht demzufolge derzeit ein ungedecktes Umsatzpotenzial von 3,43 Mio € und im Bekleidungssektor von 0,68 Mio €. Zum Schuhbereich konnten aus Datenschutzgründen keine Aussagen getroffen werden.

Laut LEP 2013 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einzelhandelsprojekte dürfen bzgl. des Nahversorgungsbedarfs (hier Lebensmittel max. 25% und bzgl. der sonstigen Sortimente 30% der sortimentspezifischen Kaufkraft) abschöpfen.

Bzgl. des Sortiments Lebensmittel lässt sich daraus eine maximal verträgliche Verkaufsfläche von 1.980 m<sup>2</sup> ermitteln, dieser Wert mit der projektierten Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> unterschritten. Insofern kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben als landesplanerisch verträglich zu betrachten ist. Da die weiteren Fachmärkte jeweils unter 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (VK-Fläche insofern niedriger) aufweisen, gilt dies für die weiteren Betriebe ebenso.

Bezüglich der Zentrenverträglichkeit des Vorhabens mit bestehenden Betrieben sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde ein Schwellenwert von 10 % als Obergrenze angenommen, es handelt sich also um eine vorsichtige Annahme.

In Bezug auf Lebensmittel ist die Umverteilungsquote zum zentralen Versorgungsbereich Hilpoltsteins mit 6,0 % und zu der sonstigen Lage mit 6,3 % eher gering. Die größten Umsatzverluste betreffen den zentralen Versorgungsbereich von Freystadt (9,4 %) und die sonstigen Lagen in Heideck (6,9%).

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den zentralen Versorgungsbereichen von Hilpoltstein und den nächsten relevanten Kommunen ist somit laut der CIMA gegeben.

Bei Drogerieartikeln wurde als höchster Wert eine Umsatzverteilung von 6,5 % aus den sonstigen Lagen der Stadt Hilpoltstein (im zentralen Versorgungsbereich der Stadt werden diese Artikel derzeit nicht angeboten) errechnet. Auch hier ist die Verträglichkeit also gegeben.

Der Umsatz des Bekleidungsfachmarktes stützt sich insbesondere auf offene Potenziale in Höhe von 0,68 Mio €. Die mit dem Planvorhaben verbundenen Umsatzveränderungen gehen überwiegend zu Lasten der Betriebe außerhalb von Hilpoltstein, die momentan jedoch von der geringen Kaufkraftbindung in Hilpoltstein profitieren.

Insgesamt werden auch für den Bereich Bekleidung keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich erwartet.

Die Abschöpfungsquote für das Sortiment Schuhe beträgt für den zentralen Versorgungsbereich und die übrigen Lagen Hilpoltsteins jeweils unter 10 %, die größte Verlagerung ist für die sonstigen Lagen der Stadt Roth mit 8,3 % zu erwarten. Aus diesem Grunde wurde die geplante Schuhverkaufsfläche von 450 m<sup>2</sup> aus städtebaulicher Sicht ebenfalls als verträglich angesehen. Die Erreichbarkeit und Integration des Standortes ist gegeben.

In der zusammenfassenden Sicht wird der vorgesehene Standort von der CIMA als städtebaulich integriert und zentrenverträglich angesehen.

Zusätzlich wurde in einer Verträglichkeitsuntersuchung seitens der CIMA vom 07.09.2017 geprüft, inwieweit durch den Fachmarkt (oder die Fachmärkte) mit aktuell noch nicht bestimmter Sortimentszusammensetzung unzulässige Auswirkungen gemäß der o. a. Kriterien hervorgerufen werden könnte(n).

Die möglichen Verkaufsflächen dieses Fachmarktes kann sich auf einen oder mehrere der folgenden Sortimentsbereiche beziehen:

- Bettenwaren, Matratzen, Heimtextilien
- Sportartikel- und -bekleidung
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Zoobedarf und Tiernahrung
- GPK, Geschenkartikel
- Haushalts- und Hartwaren
- Fahrradzubehör
- EDV und Zubehör.

Innerhalb der folgenden Berechnung der CIMA wurden die aktuelle Versorgungssituation mit Einzelhandelsbetrieben dieser Sortimente in Bezug zu den Rahmenbedingungen innerhalb der Stadt und im Einzugsgebiet Hilpoltstein (Kaufkraftniveau, betriebsspezifische Umsatzwerte etc.) untersucht und ein Vergleich zu anderen Mittelzentren in Bayern gezogen.

Dabei wurde deutlich, dass mit Ausnahme des Schreibwarensortiments die Vergleichsorte in allen Sortimentsbereichen deutlich besser ausgestattet sind:

| Sortiment                        | Ist-Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> /Einwohner |                 |              |
|----------------------------------|---|-----------------|--------------|
|                                  | Hilpoltstein                                    | Städtevergleich | Abweichung   |
| Betten, Matratzen, Heimtextilien | 0,01  | 0,05            | - 0,04       |
| Sportartikel und -bekleidung     | 0,05  | 0,08            | - 0,03       |
| Schreibwaren                     | 0,03  | 0,03            | 0,00         |
| Spielwaren                       | 0,01  | 0,04            | - 0,03       |
| Zoobedarf und Tiernahrung        | 0,02  | 0,04            | - 0,02       |
| GPK, Geschenkartikel             | 0,03  | 0,08            | - 0,05       |
| Haushalts- und Hartwaren         | 0,03  | 0,09            | - 0,06       |
| Fahrräder und Zubehör            | 0,02  | 0,03            | - 0,01       |
| EDV und Zubehör                  | 0,00  | 0,02            | - 0,02       |
| <b>SUMME</b>                     | <b>0,19</b>                                     | <b>0,46</b>     | <b>-0,27</b> |

Quelle: Eigene Erhebungen 2011-2017

Bearbeitung: CIMA GmbH, 2017

Aus diesem Defizit lassen sich wie folgt Umsatz- und Verkaufsflächenpotenziale ableiten:

| Sortiment (Betriebstyp Fachmarkt)              | Einwohnerbasis | Marktpotenzial in Mio. Euro | Zulässige Kaufkraftabschöpfung | Max. abschöpfbarer Umsatz in Mio. Euro | Umsatzannahme (Mittelwert)   | Verträgliche Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |
|--|----------------|-----------------------------|--------------------------------|--|------------------------------|---|
| Betten, Matratzen, Heimtextilien               | 39.981         | 3,28                        | 30%                            | 0,98                                   | 1.700 €/m <sup>2</sup>       | <b>580</b>                                    |
| Sportartikel und -bekleidung                   | 39.981         | 3,00                        | 30%                            | 0,90                                   | 2.200 €/m <sup>2</sup>       | <b>410</b>                                    |
| Schreibwaren                                   | 39.981         | 5,04                        | 30%                            | 1,51                                   | 4.000 €/m <sup>2</sup>       | <b>380</b>                                    |
| Spielwaren                                     | 39.981         | 1,60                        | 30%                            | 0,48                                   | 2.100 €/m <sup>2</sup>       | <b>230</b>                                    |
| Zoobedarf und Tiernahrung                      | 32.627         | 1,53                        | 25%                            | 0,38                                   | 1.500 €/m <sup>2</sup>       | <b>260</b>                                    |
| GPK, Geschenkartikel, Haushalts- und Hartwaren | 39.981         | 2,40                        | 30%                            | 0,72                                   | 1.500-2.300 €/m <sup>2</sup> | <b>320 - 480</b>                              |
| Fahrräder und Zubehör                          | 32.627         | 1,24                        | 25%                            | 0,31                                   | 2.300 €/m <sup>2</sup>       | <b>140</b>                                    |
| EDV und Zubehör                                | 39.981         | 0,96                        | 30%                            | 0,29                                   | 5.000 €/m <sup>2</sup>       | <b>60</b>                                     |
| <b>SUMME</b>                                   |                | <b>19,05</b>                |                                | <b>5,57</b>                            |                              | <b>2.380 - 2.540</b>                          |

Quelle: Eigene Berechnungen 2017, Bayer. Staatsregierung 2013  
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2017

Unter der Berücksichtigung der erforderlichen Zentrenverträglichkeit (Kriterium hier maximale Abschöpfungsquote von 10 %) und der Ergebnisse der landesplanerischen Verträglichkeit wurden deshalb sortimentsbezogen folgende Verkaufsflächen für das vorliegende Vorhaben als verträglich ermittelt:

| Sortiment (Betriebstyp Fachmarkt)              | Gesamtverträgliche maximale Verkaufsfläche |
|--|--|
| Betten, Matratzen, Heimtextilien               | 340 m <sup>2</sup>                         |
| Sportartikel und -bekleidung                   | 125 m <sup>2</sup>                         |
| Schreibwaren                                   | 100 m <sup>2</sup>                         |
| Spielwaren                                     | 190 m <sup>2</sup>                         |
| Zoobedarf und Tiernahrung                      | 260 m <sup>2</sup>                         |
| GPK, Geschenkartikel, Haushalts- und Hartwaren | 320 - 420 m <sup>2</sup>                   |
| Fahrräder und Zubehör                          | 140 m <sup>2</sup>                         |
| EDV und Zubehör                                | 60 m <sup>2</sup>                          |
| <b>SUMME</b>                                   | <b>1.535 – 1.635 m<sup>2</sup></b>         |

Quelle: Eigene Berechnungen 2017, Bayer. Staatsregierung 2013  
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2017

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Ergänzung des aus einem Lebensmittelmarkt, einem Schuhfachmarkt und mehreren Bekleidungsmärkten bestehenden Projektes durch einen weiteren Fachmarkt unter den als verträglich angesehenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen aus Sicht der CIMA als genehmigungsfähig erachtet wird.

Weiterhin wurde von der CIMA geprüft, inwieweit das Vorhaben in Verbindung mit weiteren bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Umfeld des Plangebietes als Agglomeration mit ggf. überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen zu betrachten wäre.<sup>7</sup> In einem solchen durch Urteil des VGH München beschiedenen Fall waren ein Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt trotz baulicher Trennung als Agglomeration gewertet worden, was eine zusätzliche wirkungsbezogene Betrachtung erforderlich gemacht hätte, aber nicht vorgenommen worden war. Der Bebauungsplan wurde deshalb in dem genannten Urteil aufgehoben.

Im dem hier vorliegenden Planverfahren wird dies jedoch anders gewertet. Gegen die Annahme der Agglomeration sprechen insbesondere folgende Aspekte:

<sup>7</sup> s. Urteil des VGH München vom 28.02.2017 – 15 N 15.2042



- die fußläufige und allein entscheidende Entfernung zwischen dem bestehenden Netto-Markt und dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter beträgt ca. 170 m. Diese Entfernung wird erfahrungsgemäß von Fußgängern nicht überwunden, zudem stehen die die Gebäude mit dem „Rücken“ zueinander. Im gesicherten Bereich beträgt der Abstand sogar 300 m.
- die topographische Lage macht deutlich, dass ein weiterer Widerstand für Fußgänger in Form der anzulegenden Rampe mit einem Winkel von nahezu 10° zu überwinden wäre.
- die Industriestraße stellt mit der bestehenden und zukünftig möglicherweise sich verändernden Verkehrsführung und einer damit ggf. steigenden Verkehrsbelastung keine attraktive Verkehrsverbindung für Fußgänger dar. Eine Querung der Straße zu Fuß ist somit ein relevantes Hindernis zum fußläufigen Einkauf im jeweils anderen Markt.
- es handelt sich bei Kunden des geplanten Lebensmittelvollsortimenters und des Netto-Marktes um sog. „Kofferraum-Einkäufer“, die mit ihrem Kfz möglichst dicht an den Eingang des jeweiligen Marktes gelangen wollen. Es werden hier in der Regel Großeinkäufe getätigt.
- ein Zaun wird die Stellplatzanlage des geplanten Marktes vom dem Parkplatz für „Rossmann“ und „Ernstings“ allein schon aus eigentumsrechtlicher und verkehrssicherungstechnischer Sicht abtrennen, so dass keine direkten Querverbindungen hergestellt werden können. Ein gemeinsamer Parkplatz ist nicht Ziel der Planung.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass das übliche Kundenverhalten und die angeführten Trennungswirkungen (Straße, Topographie, Eigenständigkeit der Betriebe und Entfernung) fußläufige Kopplungskäufe zwischen den jeweiligen Betrieben ausschließen und insofern eine Agglomerationswirkung nicht anzunehmen ist.

### 3.2.2 Erschließung

Der Standort liegt in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit umfangreicher Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung. Entlang der Industriestraße verläuft beidseitig ein Fuß- und Radweg, so dass der Standort auch für Fahrradfahrer gut erreichbar ist.

Die Busanbindung ist über die nahegelegene Haltestelle „Hilpoltstein Altstadttring“ in ca. 250 m Entfernung gegeben.

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung über den Altstadttring an die Staatsstraßen St2220, St2225 und St2238 ist die PKW-Erreichbarkeit für den örtlichen und überörtlichen Verkehr günstig.

In der zusammenfassenden Sicht wird der vorgesehene Standort von der CIMA als städtebaulich integriert angesehen.

### 3.2.3 Immissionsschutz

Durch das geplante Vorhaben werden Immissionsbelastungen hervorgerufen, die zu untersuchen waren. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>8</sup> wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Grundlage der Untersuchung ist ein im Rahmen

<sup>8</sup> M+O Immissionsschutz: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 Stadt Hilpoltstein. Schalltechnische Untersuchung für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft mbH. Hamburg, 24. Mai 2016

der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27) festgesetztes Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“. Darin werden v. a. ein Lebensmittelvollsortimenter und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben festgesetzt. Die Umsetzbarkeit des Vorhabens war in Bezug auf die Schutzansprüche in der Nachbarschaft nachzuweisen.

Die Ergebnisse der Berechnungen sind wie folgt zusammenzufassen:

Zu erkennen ist, dass die Immissionsrichtwerte am Tag nicht überschritten werden. Das Irrelevanzkriterium (Immissionsrichtwert minus 6 dB(A)) wird am Tag im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet jedoch nicht erfüllt, in der Nacht treten erhebliche Überschreitungen auf. Ursache der Überschreitung sind die bei der Verladung der Paletten und Rollwagen sowie die TGA Anlage.

Auch wenn die Anlieferung nur am Tage erfolgen würde und für die TGA Anlage ein Schallleistungspegel (gemindert auf 85 dB(A)) gerechnet wird, wäre das Irrelevanzkriterium nicht eingehalten.

Am Immissionsort 3 (Adelbert-Stifter-Straße 7) werden die TA Lärmrichtwerte nur um 3 dB(A) unterschritten und nicht um 6 dB(A). Auf eine teilweise Einhausung der Anlieferzone kann also nicht verzichtet werden. Im Berechnungsmodell wurde deshalb im Weiteren eine Schallschutzwand berücksichtigt, die eine Ladekante und einen Teil des LKW verdeckt. Sie ist insgesamt 10 m lang und 4 m hoch. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahme ergeben sich folgende Pegel:

Auch am Immissionsort 3 werden die TA Lärm Richtwerte somit um mindestens 6 dB(A) unterschritten, so dass bei Sicherstellung dieser Maßnahme das Vorhaben aus schallschutztechnischer Sicht möglich ist.

Im Rahmen der später folgenden Baugenehmigungsebene werden entsprechende Maßnahmen festzuschreiben sein.

### **3.2.4 Bodenschutz / Gewässerschutz**

Aufgrund der bestehenden und vorherigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altablagerungen oder besonders zu behandelnder Böden.

Als weitere Untersuchung wurde deshalb eine Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung<sup>9</sup> durchgeführt. Die im Zuge des Gutachtens vorgenommenen Annahmen sind im Zuge der weiteren Planungsschritte, durch den Planer und /oder Tragwerksplaner zu verifizieren. Bei Abweichungen ist der geotechnische Sachverständige zu informieren und ggf. die geotechnischen Empfehlungen anzupassen.

Es besteht für einen Bereich Handlungsbedarf wegen des Vorliegens von Bodenbelastungen der abfalltechnischen Voreinstufung Z 2<sup>10</sup>.

### **3.2.5 Wasserrecht**

Der Gewässerrück- und -ausbau des Teiches im Änderungsbereich ist gemäß § 67 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestal-

<sup>9</sup> Neubau Fachmarktzentrum, Industriestraße 12 – 16, in Hilpoltstein, Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB Rhein-Neckar-Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 04.07.2016

<sup>10</sup> Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016



tung eines Gewässers oder seiner Ufer. Nach § 68 Absatz 2 kann für einen Gewässerausbau, für den nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Verpflichtung zur Durchführung einer solchen besteht, kann anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses eine Plangenehmigung erteilt werden.

Das Plangenehmigungsverfahren wird parallel zu den Bauleitplanverfahren beantragt und durchgeführt.

### 3.2.6 Ergebnisse des Umweltberichtes / Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft werden, wie auch die sonstigen Belange des Umweltschutzes, im Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung) ausführlich dargelegt. Auf die dortigen detaillierten Ausführungen sei verwiesen. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

#### Natura 2000-Verträglichkeit:

Betroffenheiten der NATURA 2000-Gebiete können aufgrund der Entfernungen der nächst gelegenen NATURA 2000-Gebiete sowie der innerstädtischen Lage des Plangebietes ausgeschlossen werden.

#### Eingriffsregelung:

Ausgehend von der konkreten örtlichen Ausprägung der Biotoptypen werden mit der Neuversiegelung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser im Sinne der Eingriffsregelung verursacht. Diese können durch die Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche mit entsprechender Uferbegleitvegetation und naturnahen Gewässermorphologie, Linienführung und Zonierung sowie mäßig extensiv genutztem Grünland voraussichtlich ausgeglichen und kompensiert werden können. Ein zusätzlicher gebietsexterner Ausgleich ist nicht notwendig.

Artenschutz: Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen, insbesondere bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen, erforderlich.

## 4. INHALTE DER PLANUNG

Innerhalb der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorhabenorientiert eine Sonderfläche „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. eine Grünfläche dargestellt. Der Änderungsbereich verfügt über eine Größe von ca. 1,3 ha.

#### **Flächenbilanz:**

|                                      | <b>Grundfläche (in ha)</b> |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Gesamtfläche des Plangebietes</b> | <b>1,3</b>                 |
| Sonderbaufläche                      | 0,9                        |
| Grünfläche                           | 0,4                        |

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist an alle Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Dazu gehört Gas, Strom, Wasser, Schmutz- und Oberflächenwasser. Die Anschlüsse an die städtische Kanalisation sind durch Satzung geregelt. Die Oberflächenentwässerung ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche vorgesehen. Die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet wird über die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Industriestraße sichergestellt.

Hierzu ist ein ausreichend bemessenes Regenrückhaltebecken herzustellen, das letztlich eine gedrosselte Einleitung in den Gänsbach ermöglichen soll. Für die Herstellung dieses Gewässers, das auch grundwasserbeeinflusst sein wird, ist vom Vorhabenträger ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zu beantragen. Es ist beabsichtigt, dieses Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes abzuwickeln.

## 6. HINWEISE

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)



## **8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss

Entwurfsbeschluss

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss

Hilpoltstein, den

LS

Bürgermeister

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (ohne Änderung vom 04.05.2017).

Mit der Änderung des BauGB vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057) ergeben sich in Anlage 1 geänderte Anforderungen bezüglich der auszuführenden Angaben in der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung müssen diese Änderungen gem. § 245 (1) BauGB nicht angewendet werden, da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

#### **1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

---

Die Stadt Hilpoltstein beabsichtigt, mit der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches zwischen der Industriestraße und des Gänsbaches westlich der Einzelhandelsentwicklung mit Rossmann und weiteren kleineren Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsunternehmen am Altstadtring zu schaffen. Konkret ist die Errichtung von zentralen innerstädtischen Nutzungen in Form der Ansiedlung großflächigen Einzelhandel mit ergänzenden Geschäften geplant.

Mit der Planung sollen diese Flächen einer adäquaten innerstädtischen Nutzung zugeführt und das Versorgungsangebot der Stadt Hilpoltstein verbessert werden. Die mit der Flächennutzungsplanänderung und parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung verbundenen Umnutzung dieser Flächen führt zu einer Beseitigung der bestehenden gewerblich-industriellen Brachflächen und Zuführung zu Nutzungen, die auf eine Stärkung der innerstädtischen Funktion abzielen und auch das vorhandene Einzelhandelsangebot des Mittelzentrums Hilpoltstein ergänzen und abrunden sollen. Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Hilpoltstein entschlossen, für die geplanten Nutzungen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen.

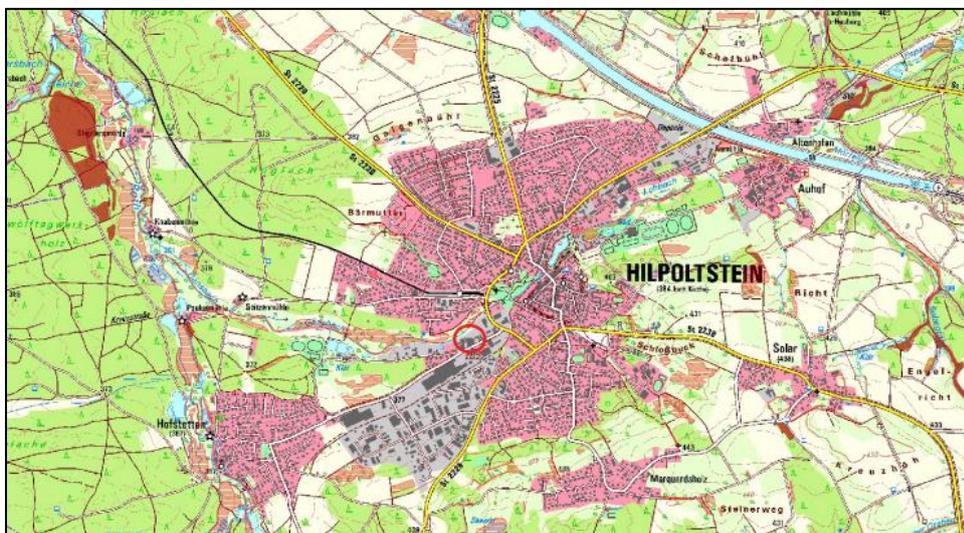
Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen dar, im Norden zum Gänsbach als Grünfläche.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 aufgestellt, um das o.g. Ansiedlungsvorhaben planungsrechtlich abzusichern.

Innerhalb der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorhabenorientiert eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ mit 1,3 ha bzw. eine Grünfläche mit 0,4 ha dargestellt. Der Änderungsbereich verfügt über eine Größe von ca. 0,9 ha.

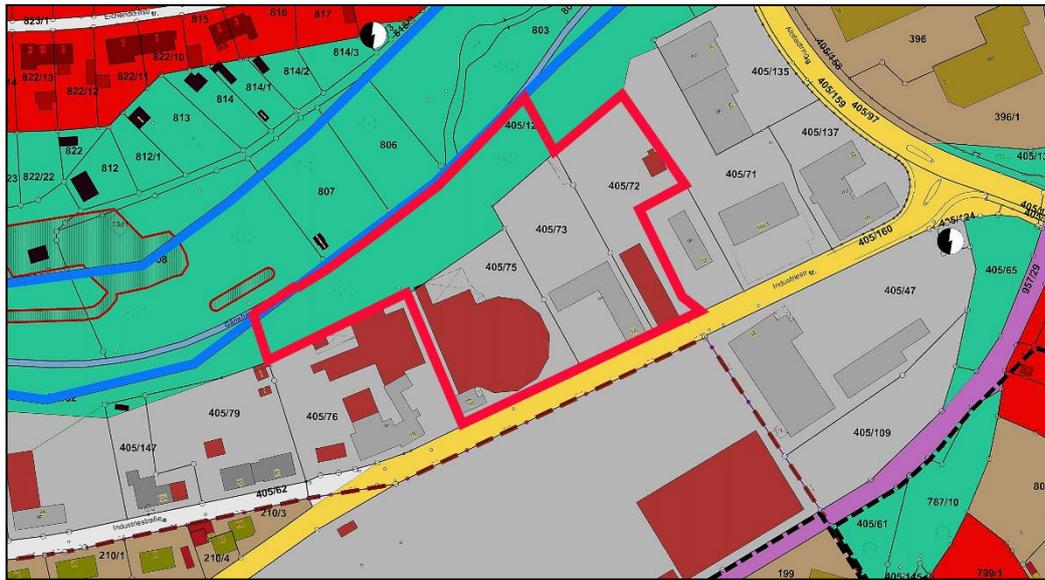
## 1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Teil des Stadtgebietes von Hilpoltstein des mittelfränkischen Landkreises Roth.



**Abb. 1: Ausschnitt aus TK25 (Quelle: FIS-Natur des LfU Bayern) mit roten markiertem Bereich des Vorhabens**

Der Änderungsbereich hat eine Ausdehnung von ca. 1,3 ha und befindet sich nördlich der Industriestraße in der Stadt Hilpoltstein. Überplant werden die Flurstücke 405/75, 405/73, 405/72 teilw., und 405/125.



**Abb. 2: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, Änderungsgebiet rot markiert**

Nördlich wird das Plangebiet vom Gänsbach begrenzt. Im Regionalplan „Industrieregion Nürnberg“ vom 01.07.1988 wird darauf hingewiesen, dass das Gänsbachtal als Ergänzung der regionalen Grünzüge des Regionalplanes zu einem System von Grün- und sonstigen Freiflächen angesehen werden kann. Damit sollen in zusammenhängend bebauten Siedlungsflächen das ökologische Gleichgewicht sowie die Wohn- und Lebensqualität erhalten bleiben.

Der Änderungsbereich grenzt südlich an die Industriestraße an. Im Westen grenzt das Plangebiet an bebauten Flächen, welche gewerblich genutzt werden. Im Osten befinden sich ein Wohnhaus und ebenfalls gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet selbst ist geprägt von ungenutzten brachliegenden Gewerbeflächen. Neben den Bestandsgebäuden befinden sich auf dem Grundstück teilversiegelten Stellplatz- und Wegflächen, eine alte 673 m<sup>2</sup> große Betonfläche (ehemaliger Sportplatz), artenarmen Grünflächen, eine verbuschte Grünlandbrache und ein ca. 1.000 m<sup>2</sup> großes, eutrophes Oberflächengewässer mit Röhrichtgesellschaften und Schwimmblattvegetation. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine naturnahe Uferbegleitvegetation zum Gänsbach.



**Abb. 3: Luftbild (Datenquelle: FIS-Natur des LfU Bayern, 08.06.2016) mit rot markiertem B-Plangebiet**

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 [4] und § 2a BauGB die relevanten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

*Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

#### § 1 Abs. 5 BauGB

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird vorhabenorientiert eine Sonderfläche „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die mit der Flächennutzungsplanänderung und parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung verbundenen Umnutzung dieser Flächen führt zu einer Beseitigung der bestehenden gewerblich-industriellen Brachflächen und Zuführung zu Nutzungen, die auf eine Stärkung der innerstädtischen Funktion abzielen und auch das vorhandene Einzelhandelsangebot des Mittelzentrums Hilpoltstein ergänzen und abrunden sollen.

Die Darstellung einer Grünfläche trägt dazu bei, den Niederungsbereich des Gänsbachs als Grünzug zu erhalten.

Die Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit dem parallelen Bebauungsplanverfahren führt zu einer nachhaltigen städtebaulichen Aufwertung des Innenstadtbereichs von Hilpoltstein. Das städtebauliche Orts- bzw. Landschaftsbild wird verbessert durch die Beseitigung einer verfallenen ungenutzten gewerblichen Fläche.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...*

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>11</sup> durchgeführt. Darin wird gutachterlich festgehalten, dass die Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten am Tag nicht überschritten werden. Das Irrelevanzkriterium (Immissionsrichtwert minus 6 dB(A)) wird am Tag im Allgemeinen Wohngebiet jedoch nicht erfüllt, in der Nacht treten erhebliche Überschreitungen auf. Ursache der Überschreitung sind die bei der Verladung der Paletten und Rollwagen entstehenden Geräusche sowie die TGA Anlage.

Auch wenn die Anlieferung nur am Tage erfolgen würde und für die TGA Anlage ein Schalleistungspegel (gemindert auf 85 dB(A)) gerechnet wird, wäre das Irrelevanzkriterium nicht eingehalten.

Am Immissionsort 3 werden die TA Lärmrichtwerte nur um 3 dB(A) unterschritten und nicht um 6 dB(A). Auf eine teilweise Einhausung der Anlieferung kann also nicht verzichtet werden. Im Berechnungsmodell wurde deshalb im Weiteren eine Schallschutzwand berücksichtigt, die eine Ladekante und einen Teil des LKW verdeckt. Sie ist insgesamt 10 m lang und 4 m hoch. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahme ergibt sich, dass auch am Immissionsort 3 die TA Lärm Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten, so dass bei Sicherstellung dieser Maßnahme das Vorhaben aus schallschutztechnischer Sicht möglich ist.

Fazit: Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ...*

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Gemäß der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 eingegangenen Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung B - Koordination Bauleitplanung, sind im Umfeld des Plangebietes keine Bodendenkmäler vorhanden. Baudenkmäler bzw. Ensembles sind gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ebenfalls nicht vorhanden<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> M+O Immissionsschutz: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 Stadt Hilpoltstein. Schalltechnische Untersuchung für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft mbH. Hamburg, 24. Mai 2016

<sup>12</sup> [http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/QRGzhmCijnjIAIxfnhvAiocwcbGf6OYzdVtIhIMC8kBOa9MZN4-awxqtaG5p3grqVFEP2P-c8sDwhj7\\_O\\_u-ZfYrRgmmT4-yjxHSnmlvhh74vgnYU3evPxRS2-Q07BL/QRG75/HSn22/EP276](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/QRGzhmCijnjIAIxfnhvAiocwcbGf6OYzdVtIhIMC8kBOa9MZN4-awxqtaG5p3grqVFEP2P-c8sDwhj7_O_u-ZfYrRgmmT4-yjxHSnmlvhh74vgnYU3evPxRS2-Q07BL/QRG75/HSn22/EP276)



*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ...*

§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes oder eines EU-Vogelschutzgebietes. Das nächst gelegene EU-Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“ (DE 6832-471) befindet sich in ca. 2,2 km südöstlicher Richtung. Das nächst gelegene FFH-Gebiet befindet sich in über 7 km Entfernung.

Betroffenheiten der NATURA 2000-Gebiete können aufgrund der genannten Entfernungen sowie der innerstädtischen Lage des Plangebietes ausgeschlossen werden.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*

§ 1a Abs. 2 BauGB

Diesem Grundsatz kommt die Stadt Hilpoltstein durch diese Planung innerhalb der Ortslage und der Umnutzung einer ehemaligen gewerblichen Brachfläche nach. Eine ungenutzte ehemalige Gewerbefläche soll einer erneuten Nutzung wieder zugeführt werden. Bodenversiegelungen werden auf ein notwendiges Maß begrenzt, z.T. bereits versiegelte Flächen werden entsiegelt. Landwirtschaftliche Flächen, Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht berührt.

*Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ... sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.*

§ 1 a Abs. 3 BauGB

Die maßgeblichen Vorgaben zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffsfolgen werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und für die Abwägung aufbereitet. Die unvermeidbaren Eingriffsfolgen sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels nicht vorgesehen und drängen sich im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung auch nicht auf.

## **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG)**

*Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.*

§ 1 Abs. 1 BNatSchG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um (teil-)versiegelte Flächen. Bei den betroffenen Biotoptypen handelt es sich neben den Bestandsgebäuden und Pflasterflächen um arten- und strukturarme Grünflächen geringer Wertigkeit (Zier- und Gebrauchsrasenflächen) sowie insgesamt 8 Einzelbäume. Dadurch bleiben die nachteiligen Auswirkungen auf ein geringes Maß beschränkt.

Die teilweise Überplanung des vorhandenen Stillgewässers sowie dessen Erweiterung ist Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Durch Maßnahmen der Höhenbegrenzung und zum Lärmschutz können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringert werden. Mit der Anlage einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung können die Eingriffe voraussichtlich ausgeglichen werden. Die entsprechende Konkretisierung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

### *Ziele des besonderen Artenschutzes*

§§ 44 f. BNatSchG

Aufgrund der Komplexität der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden diese gesondert in Kap. 1.3 des Umweltberichtes thematisiert.

- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.*

§ 1 BImSchG

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Fazit ergibt sich, dass sich unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben (s.o.).

- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.*

§ 1 BBodSchG

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt, sodass hier stark verdichtete und gestörte Böden vorzufinden sind. In dem Änderungsbereich befinden sich bereits großflächig versiegelte Flächen.

Mit der Planung werden auf noch unversiegelten Flächen Bodenversiegelungen vorbereitet. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Daher sind die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten, soweit sie bisher nicht befestigte Grundflächen betreffen. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden.

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

*Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.*

§ 1 WHG

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Gänsbach. Dieser wird durch die Flächenutzungsplanänderung nicht tangiert.

Die teilweise Überplanung des vorhandenen Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) sowie dessen Erweiterung ist Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

- **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Roth 1995<sup>13</sup>**

Im Hinblick auf den Gänsbach wird auf die Entwicklung biologisch durchgängiger Fließgewässersysteme und die Wiederherstellung funktionaler Querbezüge zwischen Fluß/Bach und angrenzender Aue als Ziele und Maßnahme für Still- und Fließgewässer abgestellt. Der Mittel- und Unterlauf der Roth mit Nebenbächen (u.a. Gänsbach/Lohbach) ist als Schwerpunktgebiet F des Naturschutzes dargestellt. Die vorliegende Planung widerspricht nicht den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogrammes. Die Gewässeraue wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

- **Schutzgebiete und geschützte Objekte**

---

<sup>13</sup> Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.), Büro Dr. Schober & Partner, Freising (Bearbeitung)

### Natura2000-Gebiete (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete)

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes oder eines EU-Vogelschutzgebietes. Das nächst gelegene EU-Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“ (DE 6832-471) befindet sich in ca. 2,2 km südöstlicher Richtung. Das nächst gelegene FFH-Gebiet befindet sich in über 7 km Entfernung.

Betroffenheiten der NATURA 2000-Gebiete können aufgrund der genannten Entfernungen sowie der innerstädtischen Lage des Plangebietes ausgeschlossen werden.

### Naturschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt in keinem Naturschutzgebiet. Das nächste Schutzgebiet ist das „Nordwestufer der Rothsee-Hauptsperre“ (NSG-00541.01), welches ca. 3,5 km nördlich liegt und somit ebenfalls nicht von der Planung betroffen sein wird.

### Landschaftsschutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ befindet sich ca. 770 m westlich bzw. 1.600 m östlich des Änderungsbereiches. Durch die Planungen wird dieses Gebiet nicht beeinflusst.

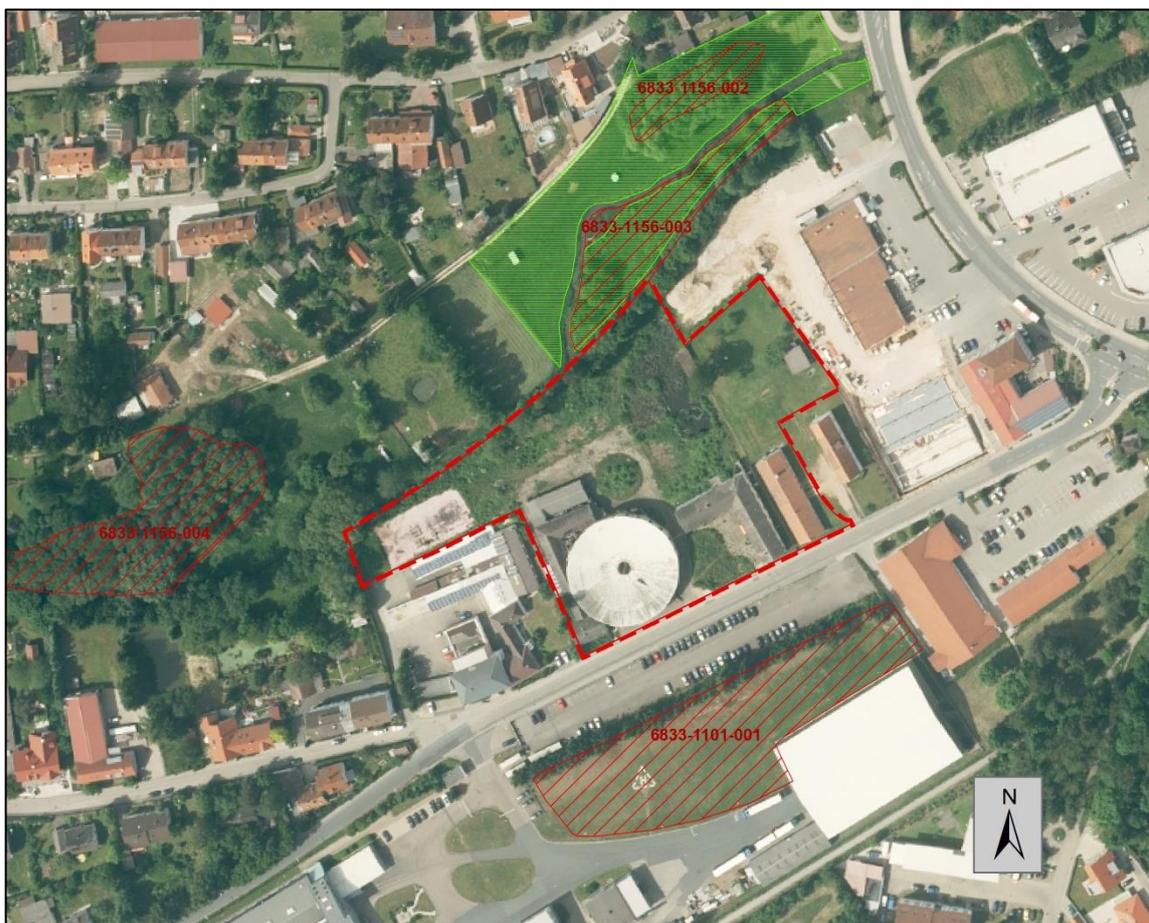
### Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Änderungsbereiches oder in seiner näheren Umgebung liegen keine Wasserschutzgebiete. Offen war bisher die Frage, ob am nördlichen Rand außerhalb des Plangebietes ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Gänsbaches besteht. Hierzu wurde vom Wasserwirtschaftsamt mitgeteilt, dass es in diesem Bereich kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gibt.

### Sonstige Schutzgebiete oder –objekte nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Änderungsbereiches oder in seinem Wirkungsbereich befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile. Es sind ebenfalls keine Naturdenkmale im Plangebiet bzw. seiner unmittelbaren Umgebung bekannt.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. Art 23 BayNatSchG befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebietes sowie südlich der Industriestraße. Es handelt sich um „Auwald, Röhricht und andere Biotope am Gänsbach westlich Hilpoltstein“ (Biotop 6833-1156, Teilflächen 002-004) sowie um eine Extensivwiese (Biotop 6833-1101-001). Weiterhin befinden sich nördlich des Plangebietes Ausgleichs- und Ersatzflächen, die bereichsweise geschützte Biotope überlagern (vgl. Abb. 4). Die genannten geschützten Biotope sowie die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden durch die Planungen nicht beeinflusst.



**Abb. 4: geschützte Biotope (rot schraffiert) und Ausgleichs- und Ersatzflächen (grün) im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches (Quelle Daten sowie Luftbild: FIS-Natur des LfU Bayern, 08.06.2016)**

Gemäß den Ausführungen des parallelen Bebauungsplanverfahrens findet innerhalb des Plangebietes auf ca. 91 m<sup>2</sup> ein Eingriff in vorhandene Röhrichte als Uferbegleitvegetation des Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) statt (Karte Biotoptypenkartierung). Weiterhin werden Teile des vorhandenen Stillgewässers mit ca. 69 m<sup>2</sup> Röhrichtbeständen im An-

schlussbereich für das Erweiterungsgewässers verändert. Die Röhrichtbestände werden als Initialpflanzung umgesetzt (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren). Die im Bereich des Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) vorhandenen Röhrichtbestände zählen zu den geschützten Biotopen. Gemäß Art 23 Abs. 3 BayNatschG kann für eine Maßnahme auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können [...]. Die Beeinträchtigung kann im vorliegenden Fall durch die Erweiterung des vorhandenen Gewässers ausgeglichen werden (vgl. Kap. 2.5 des Umweltberichtes). Die Entscheidung über die Ausnahme wird durch eine nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Gestattung ersetzt; diese Entscheidung wird im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen.

Auch die naturnahe Uferbegleitvegetation des Gänsbaches zählt zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen. Diese soll im Rahmen der konkretisierenden Gewässerplanung (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) erhalten bleiben.

## 1.4 Ziele des Besonderen Artenschutzes

---

### *rechtliche Grundlagen*

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbundene Verbote nach Nr. 1 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes konkrete Handlungen untersagen, entfalten sie für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Allerdings ist ein Bauleitplan, dessen Verwirklichung dauerhaft durch artenschutzrechtliche Bestimmungen gehindert wird, nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und somit nichtig. Deshalb muss bereits

im Rahmen der Bauleitplanung vorausschauend geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können. Sofern artenschutzrechtliche Verbote durch die geplanten Nutzungen berührt werden, ist in die Prüfung einzustellen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den besonderen artenschutzrechtlichen Verboten im Einzelfall sind in § 45 Abs. 7 BNatSchG normiert.

- **artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen**

Auf Grundlage einer Geländebegehung und Potenzialabschätzung anhand der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sowie der Informationen zum Artenvorkommen im Landkreis Roth<sup>14</sup> können artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Weitere der im Landkreis Roth vorkommenden streng geschützten Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie aus der Gruppe der Libellen, Käfer, Weichtiere und Schmetterlinge werden aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet (Störung, Lärm), der aktuellen Nutzung sowie ihren jeweiligen spezifischen Habitatanforderungen ausgeschlossen.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Roth wurden daher folgende Erfassungen 2017 zu diesen Artengruppen durchgeführt:

- für Vögel insgesamt vier Erfassungsdurchgänge,
- für Amphibien insgesamt drei Erfassungsdurchgänge,
- für Fledermäuse Gebäudekontrolle und zweimalige Ausflugbeobachtungen,
- für Reptilien (Zauneidechse) drei Erfassungstermine.

Die Erfassungen sind mittlerweile abgeschlossen und es liegt eine abschließende Auswertung und artenschutzrechtliche Beurteilung vor<sup>15</sup>. Im Folgenden werden daraus zusammenfassend die wesentlichen Aussagen dargestellt.

Hinsichtlich **Brutvögel** sind im Untersuchungsgebiet verbreitet vorkommende, siedlungstolerante gebäude- sowie gehölzbrütende Arten erfasst worden sowie Arten, für die keine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen gegeben ist. In Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Brutvögel, sind insbesondere folgende ökologische Gruppen an Vogelarten wichtig:

- Brutvögel, die im Unterwuchs von Gebüsch oder Bäumen brüten oder ihr Nest am Stammfuß von Bäumen errichten, oder am Fuß von Saumstrukturen (z. B. Hochstauden und niedrigem Gestrüpp). Die Arten dieser ökologischen Gruppe werden hier vertreten durch die Goldammer (Vorkommen am Südostrand, nahe dem vorhandenen Gewässer). Arten aus dieser ökologischen Gruppe wie die Goldammer wurden mehrfach nachgewiesen. Sie sind auch in der Abschichtungstabelle und im Datensatz der Arten-

<sup>14</sup><https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=576&typ=landkreis&ortSuche=Suche>

<sup>15</sup> Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 27 „Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße Stadt Hilpoltstein, Lkr. Roth“

schutzkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt enthalten. Sie bauen jedes Jahr ihr Nest neu.

- Brutvögel, die im Planungsgebiet in Gebüsch oder auch im Kronenraum von Bäumen brüten. Die Arten dieser ökologischen Gruppe sind hier vertreten durch die Klappergrasmücke (Südostrand, nahe dem Gänsbach). Sie ist in der Abschichtungstabelle und im Datensatz der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt ebenfalls enthalten.

An den Gebäuden befanden sich keine Nester von Mehlschwalben, Hinweise auf Mauersegler wurden nicht ermittelt, ebenso nicht von Dohlen oder Schleiereule. Bäume mit Baumhöhlen, abplatzenden Rindenstücken, Totholz etc. wurden ebenfalls nicht ermittelt. Auch befinden sich keine Bäume mit Horsten innerhalb des Plangebietes.

Relevante Nahrungshabitate oder Rastflächen sind im Plangebiet aufgrund der unmittelbaren Lage im Siedlungszusammenhang und des hohen Anteils befestigter Flächen nicht erfasst worden.

Für **Fledermäuse** relevante Strukturen stellt das verfallene Gebäude (Rundbau) mit schwarzer Schiefer-Verkleidung dar. Die schwarze Schieferverkleidung ist lückig und brüchig, so dass sich Fledermäuse dahinter verstecken könnten. Zudem wurden bei einer abendlichen Ausflugsbeobachtung mehrere Zwergfledermäuse um das Gebäude herum fliegend beobachtet (unspezifischer Hinweis, jedoch nicht aus dem Gebäude heraus). Die Qualität als Quartier für Fledermäuse ist jedoch eingeschränkt, da das Flachdach dieses Gebäudes von Jugendlichen zum Skateboard-Fahren und für Feten genutzt wird und somit tagsüber als auch abends Störungen und Beunruhigungen vorliegen.

Das Gebäude weist kein Potenzial als Winterquartier auf, da die Keller offen sind und zugig.

Aus der topographischen Karte (TK25), in dem die Planungsfläche liegt, ist eine Reihe von Fledermausarten nach Angaben des bayer. Landesamt für Umwelt (LfU, ASK-Datenbank) bekannt, wovon ein großer Teil auch Spalten-Quartiere an Gebäuden (zumindest als Männchen-Quartier) nutzt. Insbesondere Arten wie die in Bayern weit verbreitete Zwergfledermaus (Männchen-Quartiere) könnten betroffen sein, da diese Art weit verbreitet ist und auch in Siedlungen bzw. am Siedlungsrand vorkommt, und bei einer abendlichen Ausflugskontrolle die Art im Gebiet (nicht im Gebäude) auch fliegend nachgewiesen wurde. Gemäß der artenschutzrechtlicher Beurteilung<sup>16</sup> ist eine Reihe von Fledermausarten für die topografische Karte, in dem das Plangebiet liegt, bekannt (Angaben des bayer. Landesamtes für Umwelt). Von diesen nutzt ein Großteil auch Spalten-Quartiere an Gebäuden. Folgende Arten können somit potenziell vorkommen, die ihr Sommerquartier in und an Gebäuden haben können (zumindest einzelne Männchen):

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*),
- Graues Langohr (*Plecotus austriacus*),
- Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*),
- Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*),

<sup>16</sup> Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 27 „Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße Stadt Hilpoltstein, Lkr. Roth“



- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*),
- Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*),
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*),
- Zweifarbflodermäus (*Vespertilio murinus*),
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Innerhalb des Plangebietes weisen die vorhandenen Bäume keine Baumhöhlen, abplatzende Rindenstücke oder tote Äste oder Kronen auf und sind für Fledermäuse daher nicht relevant.

Mit dem im Plangebiet vorhandenen Stillgewässer (ehemaliges Kühlbecken) ist potenzieller Lebensraum für **Amphibien** gegeben. Artenschutzrechtlich relevante Arten wie Kreuzkröte, Gelbbauchunke oder Laubfrosch konnten trotz intensiver Suche bei den Begehungen im Frühsommer und Sommer nicht ermittelt werden. An Amphibien wurden Erdkröte (*Bufo bufo*) und Wasserfrosch (*Pelophylax = Rana esculenta*) nachgewiesen. Diese stellen keine Anhang IV-Arten dar und sind somit nicht relevant für die Artenschutzprüfung. Eine Berücksichtigung dieser Arten im Rahmen Eingriffsregelung ist hinreichend.

Jedoch besteht die Möglichkeit, dass die Schwesterart Kl. Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*) vorkommt, da eine morphologische Unterscheidung bei dem Artenpaar *esculenta* und *lessonae* nicht eindeutig ist. Die Art wird daher im Sinne einer worst-case-Betrachtung behandelt.

Im Hinblick auf **Reptilien** konnte das Vorkommen der Zauneidechse in einer Teilfläche des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Im Ergebnis der Erfassungen wurde diese nicht nachgewiesen.

Kenntnisse zum Vorkommen von Anhang IV- Arten der FFH-Richtlinie Pflanzenarten liegen nicht vor.

### **potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände**

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch die Planung vorbereitet werden (können).

- **Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:**

Eine Tötung von noch nicht flüggen Jungvögeln bzw. eine Beschädigung von Vogeleiern oder eine Zerstörung besetzter Fledermausquartiere ist während der Baufeldfreimachung und der Bauphase denkbar. Eine Tötung von Tieren kann i.d.R. durch eine zeitliche Anpassung der Baufeldfreimachung sowie der Bauphase vermieden werden. In Bezug auf Vögel sollte diese außerhalb der Vogelbrutzeit, in Bezug auf Fledermäuse (hier Zwergfledermaus) außerhalb der Sommerquartierszeit (Zeitraum ca. von April bis Ende August) durchgeführt werden, so dass der Verbotstatbestand nicht berührt wird.

Sollen bzw. müssen der Gebäudeabriss, Gehölzfällungen oder sonstige Eingriffe in Vegetationsbestände innerhalb der Brutzeit bzw. während der Fortpflanzungszeit von gebäudebewohnenden Fledermausarten erfolgen, muss durch vorherige Überprüfung sichergestellt

werden, dass keine aktuell besetzten Lebensstätten vorhanden sind und somit keine Tiere zu Schaden kommen können.

Unter Berücksichtigung der worst-case-Annahme, dass der Kl. Wasserfrosch in dem Gewässer vorkommt, kann eine Tötung von Tieren vermieden werden, in dem Individuen, Laichballen oder Kaulquappen des Kl. Wasserfroschs in das Erweiterungsgewässer (Ersatzlaichgewässer) umgesetzt werden.

In Bezug auf Reptilien liegen keine Hinweise bzw. Daten aus den durchgeführten Erfassungen zu Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vor. Es ergeben sich somit keine Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb des Plangebietes ein erhöhtes Tötungsrisiko für sonstige artenschutzrechtlich relevante Tierarten gegeben wäre.

- **erhebliche Störung von Tieren:**

Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen von Anhang IV-Tierarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Als erheblich ist eine Störung dann einzustufen, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert.

Vorkommen von stöempfindlichen Arten können aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Hilpoltstein sowie der auf das Gebiet einwirkenden Störeinflüsse durch die südlich verlaufende Industriestraße, den umgebenden Siedlungs- und Gewerbestrukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Überplanung der (teil-)versiegelten Flächen und der Bestandsgebäude sowie der strukturarmen Grünflächen befinden sich umliegend vergleichbare Lebensräume, so dass vorkommende Arten wie beispielsweise Vögel auf diese Flächen ausweichen können. Die im Norden des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände bzw. die naturnahe Uferbegleitvegetation, die den Übergang zum Gänsbach darstellen, sollen erhalten bleiben. In Teilbereichen ist ggf. eine Entfernung für die Bauausführung notwendig. Es befinden sich umliegend vergleichbare Vegetationsbestände, so dass vorkommende Arten auf diese ausweichen können. Vermeidungsmöglichkeiten wie bauzeitliche Anpassungen verringern die potenzielle Störfahr sowohl für Vögel als auch für die ggf. im Sommerquartier befindlichen Fledermäuse.

Im Hinblick auf Amphibien (worst-case-Betrachtung Kl. Wasserfrosch) kann ein Ausweichen der limnischen Fauna in die Erweiterungsbereiche erfolgen, sofern die Verfüllung des südlichen Teils des Gewässers erst erfolgt, wenn die Anlage des Erweiterungsgewässers (Ersatzlaichgewässer) erfolgt ist.

In Bezug Reptilien wurden im Rahmen der durchgeführten Erfassungen keine artenschutzrechtlich relevanten Arten erfasst, so dass Störungen ausgeschlossen werden können.

Erhebliche Störungen werden durch die vorliegende Planung daher nicht prognostiziert.

- **Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:**

Der Verbotstatbestand umfasst die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass v.a. ungefährdete, weit verbreitete Brutvogelarten das Gebiet zumindest in einzelnen Jahren als Fortpflanzungsstätte nutzen. Eine Reihe bodenbrütender Arten legt alljährlich neue Nester an. Auch gehölzbrütende Arten können nicht ausgeschlossen werden.

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (ggf. Sommerquartiere Fledermäuse, ggf. Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen (inkl. Abriss der Gebäude) vermieden werden.

In Bezug auf Amphibien ist bei der Verfüllung des südlichen Teils des Gewässers zunächst sicherzustellen, dass die Anlage des Erweiterungsgewässers (Ersatzlaichgewässer) erfolgt ist. Der südliche Teil des Gewässers wird dann sukzessive verfüllt, so dass ein Ausweichen der limnischen Fauna in die Erweiterungsbereiche möglich ist sowie vorhandene Vegetationsbestände umgesetzt werden können. Je nach Zeitpunkt der Bauausführung werden Individuen, Laichballen oder Kaulquappen des Kl. Wasserfroschs in das Erweiterungsgewässer (Ersatzlaichgewässer) umgesetzt.

Soweit die ökologische Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot vor.

Mit dem Aufhängen von drei Spalten-Nistkästen im Umfeld an Gebäuden oder entlang der Ufervegetation des Gänsbaches wird Ersatz geschaffen für den Verlust des potenziellen Fledermausquartiers (Rundbau mit Schieferverkleidung) und die kontinuierliche ökologische Funktionalität aufrechterhalten (CEF-Maßnahme). In der unmittelbaren Umgebung befinden sich weitere Gewerbe- und Siedlungsstrukturen sowie Gehölzbestände, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Auch im Plangebiet selbst verbleiben künftig geeignete Habitatstrukturen.

In Bezug Reptilien wurden im Rahmen der durchgeführten Erfassungen keine artenschutzrechtlich relevanten Arten erfasst, so dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegen.

**Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:** Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Plangebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

### Fazit:

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG stehen der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände sind folgende Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen notwendig.

### Vermeidungsmaßnahmen:

- Durchführung der Baufeldfreimachung und Bauphase außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis August),
- Abriss der Gebäude außerhalb der Fortpflanzungszeit von Gebäudebewohnenden Fledermausarten (April bis August),
- Verfüllung des südlichen Teils des Gewässers erst, wenn sichergestellt ist, dass die Anlage des Erweiterungsgewässers erfolgt ist.

### CEF-Maßnahmen:

- Anlage Ersatzlaichgewässer (entspricht der südwestlichen Erweiterung des vorhandenen Gewässers),
- Umsetzen von Individuen, Laichballen oder Kaulquappen des Wasserfrosches in Ersatzlaichgewässer,
- Aufhängen von 3 Spalten-Nistkästen für Fledermäuse im Umfeld an Gebäuden oder entlang der Ufergehölze des Gänsbaches.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS**

#### **2.1.1 Pflanzen und Biotoptypen, Tiere**

##### Biotoptypen

Die Bestandsangaben zum Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen basieren auf einer Begehung, Luftbildauswertungen und Angaben aus dem FIS-Natur<sup>17</sup> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).

Der Änderungsbereich besteht überwiegend aus (teil-)versiegelten Flächen und Bestandsgebäuden. Deren Umfeld ist geprägt von artenarmen und strukturarmen Grünflächen geringer Wertigkeit. Es handelt sich hier um die alte Freianlagengestaltung der Bestandsgebäude, vorwiegend bestehend aus ehemaligen Zier- bzw. Gebrauchsrasenflächen, welche einen schlechten Pflege- und Erscheinungszustand aufweisen. Höherwertige Biotope finden sich nur begrenzt in Gestalt der naturnahen Uferbegleitvegetation, einer verbuschten Grünlandbrache im Norden des Plangebietes und eines eutrophen Stillgewässers mit einer strukturierten Röhricht- und Schwimmblattvegetation.

<sup>17</sup> [http://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm)



Die Röhrichtbestände sowie die naturnahe Uferbegleitvegetation zählen zu den gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG.

Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich 8 Einzelbäume (3x Obst, 5x Laub). Bis auf die Einzelbäume junger Altersklassen im östlichen Teilgebiet liegen die Stammdurchmesser der Einzelbäume mittlerer Altersklassen bei > 30 cm (Umfang > 94 cm).

Die Biotope sind in der Biotopkartierung (Anhang) enthalten.

In dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereichs als gewerbliche Bauflächen dargestellt, im Norden zum Gänsbach hin als Grünfläche.

### Tiere

In Hinblick auf mögliche Tierartenvorkommen bieten die Bestandsgebäude, wie auch die Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes und vor allem das eutrophe Stillgewässer (ehem. Kühlwasserbecken) mit seinen Röhrichtgesellschaften und Schwimmblattvegetation potenzielle Nist-, Brut- und Nahrungshabitate. Hierbei kommen v.a. die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien (Zauneidechse) näher in Betracht.

Nach einer Potenzialabschätzung zum möglichen Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie sowie einem Geländetermin im März/April mit Kartierung von Baumhöhlen und Horsten vor Laubaustrieb wurden in Absprache mit der Naturschutzbehörde folgendes Erfassungsprogramm durchgeführt:

- insgesamt vier Erfassungstermine zu Brutvögeln
- Kartierung zu Amphibien und Reptilien an zwei Terminen
- Kartierung zur Zauneidechse an zwei Terminen für eine relevante Teilfläche bzw. geeignete Struktur gemäß Potenzialabschätzung
- Kartierung Fledermäuse bzw. Ausflugbeobachtungen an den Gebäuden an zwei Terminen im Mai und Juni

Die o.g. Erfassungen sind mittlerweile abgeschlossen und es liegt eine abschließende Auswertung vor<sup>18</sup>. Auf Grundlage der Angaben des Fachgutachters können folgende Aussagen getroffen werden:

Hinsichtlich **Brutvögel** sind im Untersuchungsgebiet verbreitet vorkommende, siedlungstolerante gebäude- sowie gehölzbrütende Arten erfasst worden sowie Arten, für die keine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen gegeben ist. In Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Brutvögel, sind insbesondere folgende ökologische Gruppen an Vogelarten wichtig:

- Brutvögel, die im Unterwuchs von Gebüsch oder Bäumen brüten oder ihr Nest am Stammfuß von Bäumen errichten, oder am Fuß von Saumstrukturen (z. B. Hochstauden und niedrigem Gestrüpp). Die Arten dieser ökologischen Gruppe werden hier vertreten durch die Goldammer (Vorkommen am Südostrand, nahe dem vorhandenen Gewäs-

<sup>18</sup>

Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH: Spezielle artenschutzrechtlich Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 27 „Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße Stadt Hilpoltstein, Lkr. Roth“

ser). Arten aus dieser ökologischen Gruppe wie die Goldammer wurden mehrfach nachgewiesen. Sie bauen jedes Jahr ihr Nest neu.

- Brutvögel, die im Planungsgebiet in Gebüsch oder auch im Kronenraum von Bäumen brüten. Die Arten dieser ökologischen Gruppe sind hier vertreten durch die Klappergrasmücke (Südostrand, nahe dem Gänsbach).

An den Gebäuden befanden sich keine Nester von Mehlschwalben, Hinweise auf Mauersegler wurden nicht ermittelt, ebenso nicht von Dohlen oder Schleiereule. Bäume mit Baumhöhlen, abplatzenden Rindenstücken, Totholz etc. wurden ebenfalls nicht ermittelt. Auch befinden sich keine Bäume mit Horsten innerhalb des Plangebietes.

Relevante Nahrungshabitate oder Rastflächen sind im Plangebiet aufgrund der unmittelbaren Lage im Siedlungszusammenhang und des hohen Anteils befestigter Flächen nicht erfasst worden.

Für **Fledermäuse** relevante Strukturen stellt das verfallende Gebäude (Rundbau) mit schwarzer Schiefer-Verkleidung dar. Diese ist lückig und brüchig, so dass sich Fledermäuse dahinter verstecken könnten. Zudem wurden bei einer abendlichen Ausflugbeobachtung mehrere Zwergfledermäuse um das Gebäude herum fliegend beobachtet (unspezifischer Hinweis, jedoch nicht aus dem Gebäude heraus). Die Qualität als Quartier für Fledermäuse ist jedoch eingeschränkt, da das Flachdach dieses Gebäudes von Jugendlichen zum Skateboard-Fahren und für Feten genutzt wird und somit tagsüber als auch abends Störungen und Beunruhigungen vorliegen.

Das Gebäude weist kein Potenzial als Winterquartier auf, da die Keller offen sind und zugig.

Die vorhandenen Bäume innerhalb des Plangebietes weisen keine Baumhöhlen, abplatzende Rindenstücke oder tote Äste oder Kronen auf und sind für Fledermäuse daher nicht relevant.

Aus der topographischen Karte (TK25), in dem die Planungsfläche liegt, ist eine Reihe von Fledermausarten nach Angaben des Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU, ASK-Datenbank) bekannt, wovon ein großer Teil auch Spalten-Quartiere an Gebäuden (zumindest als Männchen-Quartier) nutzt. Insbesondere Arten wie die in Bayern weit verbreitete Zwergfledermaus (Männchen-Quartiere) könnten betroffen sein, da diese Art weit verbreitet ist und auch in Siedlungen bzw. am Siedlungsrand vorkommt, und bei einer abendlichen Ausflugkontrolle die Art im Gebiet (nicht im Gebäude) auch fliegend nachgewiesen wurde. Gemäß der artenschutzrechtlicher Beurteilung<sup>19</sup> ist eine Reihe von Fledermausarten für die topografische Karte, in dem das Plangebiet liegt, bekannt (Angaben des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Von diesen nutzt ein Großteil auch Spalten-Quartiere an Gebäuden. Folgende Arten können somit potenziell vorkommen, die ihr Sommerquartier in und an Gebäuden haben können (zumindest einzelne Männchen):

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*),
- Graues Langohr (*Plecotus austriacus*),
- Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*),

<sup>19</sup> Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH: Spezielle artenschutzrechtlich Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 27 „Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße Stadt Hilpoltstein, Lkr. Roth“



- Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*),
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*),
- Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*),
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*),
- Zweifarbflödermaus (*Vespertilio murinus*),
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Mit dem im Plangebiet vorhandenen Stillgewässer (ehemaliges Kühlbecken) ist potenzieller Lebensraum für **Amphibien** gegeben. An Amphibien wurden Erdkröte (*Bufo bufo*) und Wasserfrosch (*Pelophylax = Rana esculenta*) nachgewiesen. Jedoch besteht die Möglichkeit, dass die Schwesterart Kl. Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*) vorkommt, da eine morphologische Unterscheidung bei dem Artenpaar *esculenta* und *lessonae* nicht eindeutig ist. Die Art wird daher im Rahmen der Artenschutzprüfung im Sinne einer worst-case-Betrachtung berücksichtigt.

Im Hinblick auf **Reptilien** konnte das Vorkommen der Zauneidechse in einer Teilfläche des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Im Ergebnis der Erfassungen wurde diese nicht nachgewiesen.

Kenntnisse zum Vorkommen gefährdeter bzw. streng geschützter Pflanzenarten liegen nicht vor.

### 2.1.3 Boden

Der Änderungsbereich ist stark anthropogen überprägt, sodass hier stark verdichtete und gestörte Böden vorzufinden sind. Für die Geländemodellierung des Altbestandes erfolgte seinerzeit Bodenabtrag und -Auftrag. Weder im Bodeninformationssystem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt noch in der Bodenübersichtskarte (BÜK200) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe stehen Daten für den Bereich des Plangebietes zur Verfügung. Laut der Bodenübersichtskarte BÜK1000 (Maßstab 1:1.000.000) dominieren im größerem Umfeld des Plangebietes Pelosol-Braunerden und Pelosol-Pseudogleye aus Verwitterungsprodukten von Mergel- und Tongesteinen. Eine bodenkundliche Untersuchung des Plangebietes<sup>20</sup> kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Es liegen teilweise mit Verbundpflaster oder Rasengittersteinen befestigte Flächen vor.
- In den unbebauten Geländebereichen liegt ein meist aufgefüllter Oberboden mit anthropogenen Beimengungen in Form von Ziegelbruchstücken und Schotter vor. Die Unterkante des Oberbodens schwankt zwischen ca. 0,2 und 0,6 m unter Gelände. Vereinzelt reicht die humose Schicht bis zu 1,10 m unter Gelände.
- In den restlichen befestigten Geländebereichen liegt eine gemischtkörnige Auffüllung vor. Diese besteht aus schwach kiesigen und schwach schluffigen Sanden. Auch hier bestehen Beimengungen aus Ziegel- und Betonbruchstücken sowie Schotter. Die Mächtigkeit der Auffüllung liegt zwischen 0,60 m und 1,50 m. Die Unterkante der Auffüllung schwankt von ca. 0,60 m bis 1,90 m unter Gelände.
- Unter dem Oberboden und der Auffüllung folgen überwiegend hellbraune Sande mit schwankenden schluffigen oder kiesigen Bestandteilen. Die Mächtigkeit der Sande reicht von ca. 0,7 bis 5 m.

<sup>20</sup>

- Überwiegend stehen in den Sanden eingeschaltete Schluffe mit unterschiedlich hohen tonigen oder sandigen Beimengungen an, deren Mächtigkeiten von wenigen Dezimetern bis mehreren Metern reichen.
- Insbesondere im nördlichen Teil des geplanten Sondergebietes überwiegen weiche Schluffe bis große Tiefen.
- Die vorgefundenen Böden sind gemäß Einbauklassen nach LAGA DTR Boden 2004 in 6 Proben Z 0, in zwei Fällen Z 1.1 und in einem Fall Z 2 zuzuordnen. Die Lage der Probenentnahmen sind der Baugrunderkundung zu entnehmen.
- Für die in Einbauklasse Z 0 eingestuften Böden ist im Zuge der Baumaßnahme eine Wiederverwertung möglich und anzustreben. Für Ausbauböden der Einbauklassen Z 1.1 ist die Wiederverwertbarkeit auf eine Verwendung in technischen Bauwerken beschränkt. Für Aushubmaterial der Mischprobe mit Z 2 besteht keine Möglichkeit der Verwertung außerhalb von Deponien. Es kann hier das Vorliegen einer Bodenverunreinigung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Angesichts der Grundwassernähe sollten die verunreinigten Bodenbereiche entweder durch Aushub entfernt und entsorgt oder eine vertiefende Gefährdungsabschätzung vorgenommen werden.
- Bei den vorgenommenen abfalltechnischen Prüfungen handelt es sich um punktuelle Aufschlüsse, die noch keiner repräsentativen Probennahme gerecht werden können. Im Zuge des Aushubs ist eine Separation der verunreinigten Aushubmaterialien vorzusehen, für die eine fachtechnische Begleitung vorzunehmen ist.
- In den an der nördlichen Grundstücksgrenze flächig und tiefreichend anstehenden bindigen Böden ist auf Grund der geringen Durchlässigkeit und des hohen Grundwasserspiegels keine Versickerung von Niederschlagswasser im Einklang mit geltenden Regelwerken möglich.

#### 2.1.4 Wasser

##### *Oberflächengewässer*

Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich mit dem ehemaligen Kühlbecken ein eutrophes Stillgewässer mit einer strukturierten Ufer- und Schwimmblattvegetation. Nördlich des Plangebietes verläuft der Gänsbach (Gewässerkennzahl 242146).

Aufgrund der im Änderungsbereich vorhandenen flächig und tief anstehenden bindigen Böden ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit und des hohen Grundwasserspiegels keine Versickerung von Niederschlagswasser im Einklang mit den geltenden Regelwerken möglich<sup>21</sup>.

##### *Grundwasser*

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt laut dem Geoviewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe 107 mm/a.

Aus den Messergebnissen, die in der Baugrunduntersuchung<sup>22</sup> gewonnen wurden, kann auf überwiegend ungespannte Grundwasserverhältnisse des oberen Grundwasserleiters geschlos-

<sup>21</sup> Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016  
<sup>22</sup> grunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016

sen werden. Die grobe Grundwasserrichtung ist von Süden nach Norden auf den Gänsbach hin gerichtet. Eine Abschätzung des maximalen Grundwasserstandes ergibt gemäß Baugrunduntersuchung ca. 372,70 m ü NN an der Industriestraße und ca. 370,80 m ü NN im Bereich des Gänsbaches. Dadurch werden im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserhaltungs- und Bauwerkssicherungsmaßnahmen erforderlich.

### Schutzgebiete

Es befinden sich keine wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete im Änderungsbereich bzw. dessen unmittelbaren Umgebung.

### 2.1.5 Klima und Luft

Das Stadtgebiet liegt großklimatisch im kontinental beeinflussten Klima mit Jahresniederschlägen von 650 mm bis 750 mm und Jahresmitteltemperaturen von 8°C bis 9°C<sup>23</sup>. Charakteristisch für ein kontinentales Klima sind jahreszeitlich bedingte große Temperaturschwankungen, d.h. heiße Sommer und kalte Winter.

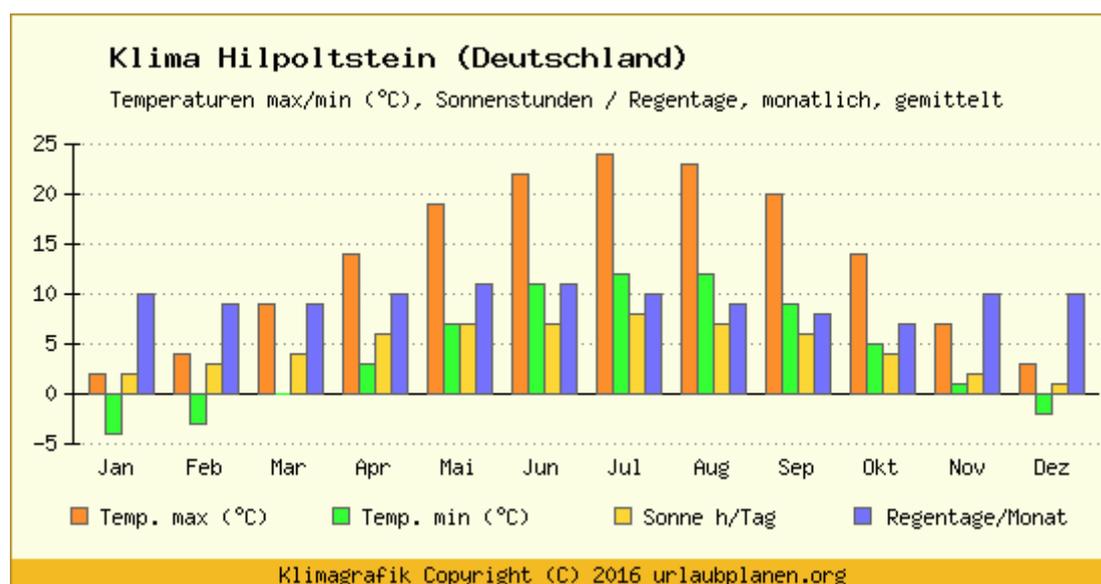


Abb. 5: Klimadiagramm Hilpoltstein

### 2.1.6 Landschaft

Der Änderungsbereich ist weitestgehend eben. Das Gelände fällt nach Norden zum Gänsbach hin um ca. 4 m ab. An den Änderungsbereich schließt westlich Bebauung (Mischung aus Wohn- und Gewerbegebäuden sowie reine Wohngrundstücke mit Hausgärten) an. Unmittelbar östlich des Änderungsbereiches befindet sich ein einzelnes Wohngebäude, an welches sich mehrere Einzelhandelseinrichtungen mit Stellplatzbereichen, die vom Altstadtring erschlossen sind, anschließen. Südlich des Änderungsbereiches grenzen Einzelhandel und Gewerbebetriebe mit teilweise großflächigen Bebauungsstrukturen an.

Der Änderungsbereich besteht aus einer ungenutzten Industriebrache mit Bestandsbebauung (Wohnhaus, Maschinenhalle, Büroräume, Prüfstand für Verbrennungsmotoren, Webereigebäude sowie Garage und Gartenschuppen, Sportplatz). Das ehemalige Kühlbecken hat sich durch Sukzession zu einem mit Röhrich- und Schwimmblattvegetation versehenen Stillgewässer entwickelt und stellt damit eine höherwertige Struktur dar. Dies ist auch für die naturnahe Uferbegleitvegetation im Norden des Änderungsbereiches als Übergang zum Niederungsbereich des Gänsbaches herauszustellen.

Es handelt sich damit um einen Bereich, dessen naturraumtypische Eigenart weitgehend überformt und zerstört ist und durch visuelle Beeinträchtigungen durch störende und bauliche Strukturen geprägt ist, die sich nicht in das bestehende Ortsbild einfügen. Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ist somit für den Änderungsbereich als bereits negativ vorgeprägt und ohne besondere Bedeutung zu charakterisieren.

Nördlich grenzt der Änderungsbereich an den Niederungsbereich des Gänsbaches an. Den Übergang zum Niederungsbereich stellt eine naturnahe Uferbegleitvegetation dar.

Der nördlich des Gänsbaches gelegene Bereich ist bereichsweise mit Gehölzen bestanden, z.T. befinden sich nördlich des Änderungsbereiches geschützte Biotope sowie Ausgleichs- und Ersatzflächen (vgl. Kap. 1.3 des Umweltberichts). Weiter in nördliche Richtung grenzen bebauete Bereiche an der Adalbert-Stifter-Straße bzw. Eichendorffstraße an. Dabei handelt es sich ausschließlich um Wohnbebauung, deren südlich gelegene Hausgärten bis an die Bachau des Gänsbaches angrenzen. Durch den nördlichen Teil des Niederungsbereiches verläuft ein Weg. Insgesamt ist hier durch den höheren Strukturreichtum sowie naturnähere Flächen das Landschaftsbild höherwertiger. Zwar ist der Niederungsbereich als naturraumtypische und kulturhistorisches Landschaftselement stellenweise überformt, jedoch als solcher noch erkennbar.

### 2.1.7 Mensch

In Bezug auf die mit dem Vorhaben verbundenen Geräuschemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>24</sup> durchgeführt.

Als relevante Immissionspunkte wurden ein Wohnhaus direkt östlich der Einfahrt auf das Betriebsgelände und ein Wohngebiet nördlich des Vorhabens ermittelt. Das Einzelwohnhaus befindet sich planungsrechtlich innerhalb einer im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs und verfügt insofern über einen Schutzanspruch nach TA Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, für die Wohngebäude nördlich der geplanten Märkte besteht ein Schutzanspruch von 55 / 40 dB(A) tags / nachts. Ist der Beurteilungspegel aus den Vorhaben kleiner als der um 6 dB(A) geminderte Immissionsrichtwert gilt der Nachweis der TA Lärm als erfüllt (Irrelevanzkriterium). Die Vorbelastung aus anderen Anlagen (Betrieben) braucht dann nicht berücksichtigt zu werden.

Eine Bedeutung des Änderungsbereiches selbst ist für die Erholungsfunktion nicht gegeben. Die nördlich des Änderungsbereiches und des Gänsbaches gelegenen Grünflächen mit vorhandenem Weg bieten bezüglich der Erholungsfunktion eine höhere Wertigkeit.

Innerhalb des Änderungsbereiches stellen die Bestandsgebäude in dem derzeitigen Zustand eher eine potentielle Gefahrenquelle für spielende Kinder und sind Gegenstand von Vermüllung und Vandalismus.

<sup>24</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Fachzentrum Industriestraße“ der Stadt Hilpoltstein, Masuch & Olbrisch GmbH, 24. Mai 2016



### 2.1.8 Kultur-und sonstige Sachgüter

Gemäß der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 eingegangenen Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung B - Koordination Bauleitplanung, sind im Umfeld des Plangebietes keine Bodendenkmäler vorhanden. Baudenkmäler bzw. Ensembles sind gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ebenfalls nicht vorhanden<sup>25</sup>.

Als sonstige Sachgüter ist die ehemalige gewerblich genutzte Fläche des Plangebietes sowie im Umfeld zu nennen.

### 2.1.9 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von einem Weiterbestand der Brache ohne wesentliche Änderungen des Umweltzustandes auszugehen. Das eutrophe Stillgewässer würde mit der Zeit verlanden und seine Bedeutung als aquatischen Lebensraum verlieren.

Der Zustand der Bestandsgebäude würde sich bei der Nicht-Durchführung der Planung weiterhin verschlechtern und somit den städtebaulichen Missstand und die damit verbunden funktionalen und gestalterischen Defizite entlang der Industriestraße verstärken.

Möglich wären Nutzungsänderungen oder bauliche Veränderungen gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Grünfläche im Norden, gewerbliche Bauflächen).

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die mit der Planung vorbereiteten Auswirkungen werden nachfolgend für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet.

Die teilweise Überplanung des vorhandenen Stillgewässers sowie dessen Erweiterung ist Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens, welches in etwa parallel zum Bebauungsplanverfahren bzw. der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

### 2.3.1 Pflanzen und Biotoptypen, Tiere

Die Darstellungen des Ursprungsplans werden geändert. Im Ursprungsplan sind gewerbliche Bauflächen dargestellt, die nunmehr in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel geändert werden. Es ist daher innerhalb der Sonderbaufläche von einem

<sup>25</sup>

[http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/QRGzhmCijnjIAIxfnhvAiocwcbGf6OYzdVtIhIMC8kBOa9MZN4-awxqtaG5p3grqVFEP2P-c8sDwhj7\\_O\\_u-ZfYYRrGmmT4-yjxHSnmlvhh74vgnYU3evPxRS2-Q07BL/QRG75/HSn22/EP276](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/QRGzhmCijnjIAIxfnhvAiocwcbGf6OYzdVtIhIMC8kBOa9MZN4-awxqtaG5p3grqVFEP2P-c8sDwhj7_O_u-ZfYYRrGmmT4-yjxHSnmlvhh74vgnYU3evPxRS2-Q07BL/QRG75/HSn22/EP276)

etwas höheren Versiegelungsgrad und damit verbundenen Lebensraumverlust durch die Planänderung auszugehen.

Die im Ursprungsplan dargestellten Grünflächen bleiben weiterhin bestehen, werden jedoch mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung versehen. Auswirkungen auf Pflanzen und Biotoptypen für diesen Bereich sind durch die Planänderung nicht zu prognostizieren.

Ausgehend von der konkreten Biotoptypenausprägung im Änderungsbereich ist bei einer Versiegelung von bislang unbebauten Flächen mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biotoptypen zu rechnen. Dies findet jedoch nur in begrenztem Flächenumfang statt, da ein Großteil des zukünftigen Sondergebietes bereits großflächig versiegelt ist. Bei den betroffenen unversiegelten Flächen handelt es sich hauptsächlich um arten- und strukturarme Grünflächen geringer Wertigkeit (Zier- und Gebrauchsrasenflächen). Mit Teilflächen des Stillgewässers inkl. Röhricht, einer verbuschten Grünlandbrache sowie insgesamt 8 Einzelbäumen sind höherwertige Biotoptypen betroffen.

Mit der Versiegelung geht auch potenzieller Lebensraum für Arten der Siedlungsbereiche sowie Ubiquisten (vgl. Kap. 2.1.2) verloren. Mit dem Abriss des Rundbaus geht potenzieller Lebensraum für gebäudebewohnende Fledermausarten verloren.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (vgl. Kap. 2.4) können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden und reduziert werden. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung werden mit der Eingriffsbilanzierung der Biotoptypen berücksichtigt.

Der Gehölzsaum bzw. die naturnahe Uferbegleitvegetation entlang des Gänsbaches im nördlichen Teil des Änderungsbereiches soll weitgehend erhalten bleiben.

Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht gegeben bzw. nicht bekannt.

Die mit dem Gewässerausbau sowie der Gewässerversiegelung in Verbindung stehenden Umweltauswirkungen und erheblichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens konkretisiert und entsprechend in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

### **2.3.2 Boden**

Gegenüber dem Ursprungsplan ist mit der Planänderung im Bereich der Sonderbaufläche von einem etwas höheren Versiegelungsgrad und damit verbundenen Beeinträchtigungen für den Boden auszugehen. Mit der Planänderung sind gegenüber dem Ursprungsplan für den Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenwasserversickerung keine Auswirkungen zu prognostizieren.

Ausgehend von der konkreten Biotoptypenausprägung verliert der Boden durch Versiegelungen vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Daher sind die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten, soweit sie bisher nicht befestigte Grundflächen betreffen. Allerdings weisen auch die bisher unbefestigten Flächen Böden von bereits anthropogen überprägter Funktionalität auf. Weiterhin werden im Bereich der vorgesehenen Grünfläche derzeit versiegelte Flächen entsiegelt. Eine Konkretisierung der mit dem Gewässerausbau sowie der Gewässerversiegelung in



Verbindung stehenden Umweltauswirkungen und erheblichen Beeinträchtigungen findet im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens statt und wird entsprechend in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

Im Bereich um die Rammkernsondierung RK13<sup>26</sup> kann das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung im Sinne der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Angesichts der Grundwassernähe sollten die verunreinigten Bodenbereiche entweder durch Aushub entfernt werden oder eine vertiefende Gefährdungsabschätzung vorgenommen werden. Weiterhin sind die im Rahmen der Bodenuntersuchungen ermittelten Einbauklassen nach LAGA DTR Boden 2004 zu berücksichtigen. Der anfallende, überschüssige Boden ist abzufahren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Dabei ist im Zuge des Aushubs eine Separation der verunreinigten Aushubmaterialien vorzusehen, wozu eine fachtechnische Begleitung empfohlen wird.

#### **2.3.4 Wasser**

Gegenüber dem Ursprungsplan ist mit der Planänderung im Bereich der Sonderbaufläche von einem etwas höheren Versiegelungsgrad auszugehen. Versiegelte Flächen stehen für eine Grundwasserneubildungsrate nicht mehr zur Verfügung.

Auch ausgehend von den konkreten Biotoptypenausprägungen vor Ort werden aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Bodenversiegelungen und der gleichzeitigen Entsiegelung von Flächen im Bereich der vorgesehenen Grünfläche keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung prognostiziert.

Nach den Erkenntnissen zu den hydrogeologischen Verhältnissen im Plangebiet muss davon ausgegangen werden, dass die erdberührten Bauteile des geplanten Neubaus zumindest zeitweise in direktem Kontakt mit Wasser im Baugrund kommen werden. Grundwasserhaltungsmaßnahmen werden voraussichtlich für die Bauphase erforderlich<sup>27</sup>. Da es sich um temporäre Wasserhaltungsmaßnahmen handelt, ist dies nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Mit der bereichsweisen Versiegelung des eutrophen Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) im nördlichen Plangebiet werden erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern prognostiziert. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplans wird die Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Verlust von Teilen des Bestandsgewässers auszugleichen. Die Beschreibung der Auswirkungen sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind Bestandteil des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

#### **2.3.5 Klima und Luft**

Mit der Versiegelung von Grundflächen können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind hiermit jedoch nicht verbunden, da die Veränderungen nicht wesentlich über den derzeitigen Zustand hinausgehen. Die geplante dauerhafte Entsiegelung überbauter Flächen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches als Übergang zum Gänsbach wirkt sich positiv auf den Kalt- und Frischluftkorridor der Gewässerniederung aus.

<sup>26</sup> Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016

<sup>27</sup> Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016

Der Gehölzsaum südlich des Gänsbaches, der zur Frischluftbildung beiträgt und eine windbrechende Wirkung hat, soll weitgehend bestehen bleiben.

Die Emission verkehrsbürtiger Luftschadstoffe wird sich durch den Zuliefer- sowie Kundenverkehr erhöhen. Allerdings handelt es sich bei dem Betrieb der Fahrzeuge generell um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.

### **2.3.6 Landschaft**

Mit der Planänderung wird die Nutzung eines ursprünglich als gewerbliche Baufläche vorgesehenen Bereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel ermöglicht. Die Grünfläche zum Gänsbach wird in ihrer Abgrenzung übernommen. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Landschaft sind daher mit der Planänderung nicht erkennbar.

Ausgehend von den konkreten örtlichen Gegebenheiten wird mit der vorhabenorientierten Planänderung ein städtebaulicher Missstand beseitigt, der zur Verbesserung des Ortsbildes führt und sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

Auch vom Talgrund des Gänsbaches sind keine erheblichen Auswirkungen zu prognostizieren. Zum einen ist die Sicht vom Talgrund (nördlich des Baches verläuft ein Weg) Richtung Süden durch bestehende Gehölze auf der Nordseite des Gänsbaches als auch die Uferbegleitvegetation sowie die verbuschte Grünlandbrache auf der Südseite des Gänsbaches eingeschränkt (Abb. 6 und Abb. 7), so dass der geplante großflächige Einzelhandel zumindest in der Vegetationszeit teilweise nicht voll einsehbar sein wird. Zum anderen wird der Niederungsbereich des Gänsbaches durch die Anlage bzw. Erweiterung eines naturnahen Gewässers mit umgebenden Grünflächen einschließlich standortgerechtem, gebietsheimischen Röhricht, Gräser, Stauden sowie standortgerechten Strauch- und Baumpflanzungen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches erweitert (Abb. 8). In der visuellen Wahrnehmung ergibt sich dadurch ein großflächigerer und zusammenhängender Niederungsbereich, der bei fortschreitender Sukzession der dann angelegten Strauch- und Baumpflanzungen einen optischen Riegel zu der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel bietet. Diese landschaftsökologische Aufwertung fügt sich damit in den Regionalplan „Industrieregion Nürnberg“ vom 01.07.1988 ein, in dem darauf hingewiesen wird, dass das Gänsbachtal als Ergänzung der regionalen Grünzüge des Regionalplanes zu einem System von Grün- und sonstigen Freiflächen angesehen werden kann und damit in zusammenhängend bebauten Siedlungsflächen das ökologische Gleichgewicht sowie die Wohn- und Lebensqualität erhalten bleiben soll.



**Abb. 6: Blick von Norden auf den Gänsbach**



**Abb. 7: Blick von Norden auf den Gänsbach**



**Abb. 8: Blick vom Änderungsbereich auf den Gänsbach; nach links Fläche, die als naturnahes Stillgewässer erweitert werden soll**

### 2.3.7 Mensch

#### Lärm

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung<sup>28</sup> wird gutachterlich festgehalten, dass die Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten am Tag nicht überschritten werden. Das Irrelevanzkriterium (Immissionsrichtwert minus 6 (dB(A))) wird am Tag im Allgemeinen Wohngebiet jedoch nicht erfüllt, in der Nacht treten erhebliche Überschreitungen auf. Ursache der Überschreitung sind die bei der Verladung der Paletten und Rollwagen entstehenden Geräusche sowie die TGA Anlage.

Auch wenn die Anlieferung nur am Tage erfolgen würde und für die TGA Anlage ein Schallleistungspegel (gemindert auf 85 dB(A)) gerechnet wird, wäre das Irrelevanzkriterium nicht eingehalten.

<sup>28</sup>

M+O Immissionsschutz: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 Stadt Hilpoltstein. Schalltechnische Untersuchung für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft mbH. Hamburg, 24, Mai 2016

Am Immissionsort 3 werden die TA Lärmrichtwerte nur um 3 dB(A) unterschritten und nicht um 6 dB(A). Auf eine teilweise Einhausung der Anlieferung kann also nicht verzichtet werden. Im Berechnungsmodell wurde deshalb im Weiteren eine Schallschutzwand berücksichtigt, die eine Ladekante und einen Teil des LKW verdeckt. Sie ist insgesamt 10 m lang und 4 m hoch. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahme ergibt sich, dass auch am Immissionsort 3 die TA Lärm Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten, so dass bei Sicherstellung dieser Maßnahme das Vorhaben aus schallschutztechnischer Sicht möglich ist.

Fazit: Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

#### *Erholungswert*

Da eine Bedeutung für die Erholungsfunktion im Plangebietes selbst nicht gegeben ist, sind erhebliche Auswirkungen der Planung auf den Erholungswert nicht prognostiziert.

#### *Sonstiges*

Mit der vorliegenden Planänderung wird eine gestalterische Aufwertung eines städtebaulichen Missstandes erzielt, durch die sich die Versorgungsmöglichkeiten für die Bevölkerung verbessern. Weiterhin entfällt eine potenzielle Gefahrenquelle für spielende Kinder bzw. ein Ort des Vandalismus.

### **2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Da keine Kulturgüter (bau- und Bodendenkmale) innerhalb des Plangebietes vorhanden bzw. bekannt sind, sind keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Die gewerbliche Fläche wird als sonstiges Sachgut überplant. Da es sich um eine ehemalige und mittlerweile ungenutzte und verfallene Gewerbefläche handelt, ist dies nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

### **2.3.9 Wechselwirkungen**

Über die allgemein betroffenen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern hinaus liegen keine besonderen Betroffenheiten vor.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

---

Die Darstellungen der 12. Flächennutzungsplanänderung beruhen auf folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, die im parallel aufgestellten Bebauungsplan konkretisiert werden:

- Gebäudehöhe: Für das Sonstige Sondergebiet ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Höhe der Gebäudehöhe von max. 384,90 m über NN (das entspricht einer Höhe von ca. 9,90 m – 10,50 m über Fußweg Industriestraße) zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf maximal für einzelne untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o.ä. um drei Meter auf 10 % der Gebäudefläche überschritten werden (Festsetzungen nur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Damit wird sichergestellt, dass die geplanten Anlagen die Umgebung nicht überprägen.



- Zum Schutz vor Lärm ist im Bereich der geplanten Anlieferzone die Errichtung einer 10 m langen und 4 m hohen Schallschutzwand vorgesehen, deren genaue Lage abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen ist.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, in der die Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig ist (Festsetzungen nur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan)
- Anpflanzung von acht standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 14 cm und dauerhafte Erhaltung (Festsetzungen nur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan)

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden (u.a. artenschutzrechtliche Erfordernisse). Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Die vorhandene naturnahe Uferbegleitvegetation des Gänsbaches soll erhalten werden.
- Die Baufeldfreimachung, Beräumungsarbeiten bzw. Gehölzfällungen sollen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis August) durchgeführt werden. Der Abriss der Gebäude soll außerhalb der Fortpflanzungszeit von Gebäude bewohnenden Fledermäusen (April bis August) durchgeführt werden. Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung während der Vogelbrutzeit stattfinden müssen, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Sofern Gehölzrodungen vorgenommen werden müssen, sollten diese nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (März bis August) durchzuführen. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und sicher zu stellen, dass keine Nester bzw. Individuen betroffen sind.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Zur Vermeidung des Eintrages von Schadstoffen von den Stellplätzen in das Regenrückhaltebecken ist eine Vorreinigung des Regenwassers einzurichten. Diese muss sowohl auf dem Wasser schwimmende Schadstoffe (wie Kohlenwasserstoffverbindungen und Öle) wie auch schädliche Schwebstoffe und andere Ablagerungen filtern können, um Verunreinigungen des Regenrückhaltebeckens oder des Gänsbachs hinreichend auszuschließen.
- Der anfallende, überschüssige Boden ist abzufahren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Dabei ist im Zuge des Aushubs eine Separation der verunreinigten Aushubmaterialien vorzusehen, wozu eine fachtechnische Begleitung empfohlen wird. Im Bereich um die Rammkernsondierung RK13 kann das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung im Sinne der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung nach derzeitigem

Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Angesichts der Grundwassernähe sollten die verunreinigten Bodenbereiche entweder durch Aushub entfernt werden oder eine vertiefende Gefährdungsabschätzung vorgenommen werden. Weiterhin sind die im Rahmen der Bodenuntersuchungen ermittelten Einbauklassen nach LAGA DTR Boden 2004 zu berücksichtigen. Eine Verwallung ist nicht vorgesehen. Auf eine flächige Bodenandeckung im Plangebiet ist zu verzichten.

- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- In Bezug auf eine Verfüllung des südlichen Teils des Gewässers ist zunächst sicherzustellen, dass die Anlage des Erweiterungsgewässers (Ersatzlaichgewässer) erfolgt ist. Der südliche Teil des Gewässers wird dann sukzessive verfüllt, so dass ein Ausweichen der limnischen Fauna in die Erweiterungsbereiche möglich ist sowie vorhandene Vegetationsbestände umgesetzt werden können (CEF-Maßnahmen). Je nach Zeitpunkt der Bauausführung können Laichpakete (Wasserfrosch) bzw. Laichschnüre (Erdkröte) an den Vegetationsbeständen sowie Einzeltiere umgesetzt werden. Im Rahmen der Bauausführung ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. In den Anstauplächen der Regenrückhalteflächen ist die Anlage von punktuell vertieften Bereichen vorgesehen, die eine Funktion als temporäre Laichgewässer erfüllen.
- Aufhängen von 3 Spalten-Nistkästen für Fledermäuse im Umfeld an Gebäuden oder entlang der Ufergehölze des Gänsbaches (CEF-Maßnahme).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

## 2.5 Bilanzierung erheblicher Beeinträchtigungen

Gegenüber dem Ursprungsplan ist mit der Planänderung im Bereich der Sonderbaufläche von einem etwas höheren Versiegelungsgrad und damit ggf. verbundenen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, den Boden sowie Wasser auszugehen. Mit der Planänderung sind gegenüber dem Ursprungsplan für den Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenwasserversickerung keine Auswirkungen zu prognostizieren.

Ausgehend von der konkreten örtlichen Ausprägung der Biotoptypen werden durch die Planung mit der Neuversiegelung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser im Sinne der Eingriffsregelung verursacht.

Für die bereichsweise Überplanung des Stillgewässers sowie deren Erweiterung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, welches in etwa parallel zum Bebauungsverfahren durchgeführt wird. Für diese Vorhabensbestandteile werden die Maßgaben der Eingriffsregelung auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bearbei-



tet. Danach ergibt die Ermittlung für den Eingriff in einen Teilbereich des Stillgewässers ein Kompensationsbedarf von 5.484 Wertpunkten. Für die vorgesehene Anlage eines naturnahen Gewässers als Erweiterung des bestehenden Kleingewässers sowie extensivem Grünland ergibt die Ermittlung des Kompensationsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften insgesamt rechnerisch 13.380 Wertpunkte. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Arten und Lebensräume) durch den Eingriff in das Kleingewässer können somit ausgeglichen werden. Es verbleibt rein rechnerisch ein Wertpunkteüberschuss von 7.896 Wertpunkten.

Weiterhin sind beträchtliche Flächenanteile im südlichen und zentralen Abschnitt des Änderungsbereiches bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Für diese sind gemäß § 18 BNatSchG die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden.

Für die verbleibenden Flächenanteile erfolgt die konkrete Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im parallel aufgestellten Bebauungsplan gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs im parallelen Bebauungsplanverfahren ergibt danach für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein Kompensationsbedarf von ca. 1.710 m<sup>2</sup>.

Die Beurteilung, ob der verbleibende Wertpunkteüberschuss durch den Eingriff in das bestehende Gewässer und der geplanten naturnahen Erweiterung bzw. Neuanlage des Gewässers (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) den Kompensationsbedarf von 1.710 m<sup>2</sup> (Bauleitplanverfahren) abdecken kann, wird im parallelen Bebauungsplanverfahren verbalargumentativ vorgenommen. Im Fazit ergibt sich, dass die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 verbundenen Flächenverluste durch Neuversiegelung bzw. erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser innerhalb des Änderungsbereiches (gebietsintern) durch die Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche mit entsprechender Uferbegleitvegetation und naturnahen Gewässermorphologie, Linienführung und Zonierung sowie mäßig extensiv genutztem Grünland ausgeglichen und kompensiert werden können. Ein zusätzlicher gebietsexterner Ausgleich ist nicht notwendig.

## **2.6 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Pflanzung von insgesamt 8 standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (textliche Festsetzung im Bebauungsplan).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (textliche Festsetzung im Bebauungsplan). Für den naturnahen Gewässerausbau wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt. Der naturnahe Gewässerausbau (parallel einzuleitendes wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren) ermöglicht den Gewässerverlust und die durch Neuversiegelung bedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensräume sowie Boden und Wasser vollständig auszugleichen.

Weiterhin sind CEF-Maßnahmen durchzuführen (vgl. Kap. 1.4, 2.4).

## 2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestünden in der Wiederaufnahme einer gewerblich-industriellen Nutzung, die auf Grund fehlender Nachfrage und letztlich auch hinsichtlich der Standorteignung als wenig wahrscheinlich erscheint. Denkbar sind Nutzungen aus dem Büro- und Dienstleistungsbereich, für die nach bisheriger Kenntnis auch keine Nachfrage besteht. Wohnnutzungen sind hier wegen des hauptsächlich gewerblich geprägten Umfeldes stadtstrukturell nicht geeignet.

Unter Berücksichtigung der planerischen Zielstellung, die eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes vorsieht, bestehen keine wesentlich abweichenden und umweltschonenderen Planungsalternativen.

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung wurden folgende planungsbezogene Gutachten herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27: Schalltechnische Untersuchung für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft mbH. Masuch & Olbrisch GmbH, Hamburg, 24. Mai 2016,
- Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016,
- Biotoptypenkartierung, PAN Planungsgesellschaft mbH (2016),
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg,
- Bauliche Nutzung des geplanten Vorhabens, NHP, Juli 2016,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 27 Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße Stadt Hilpoltstein, Lkr. Roth (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH), 25.07.2017.

Weiterhin wurden allgemein verfügbare Unterlagen ausgewertet, beispielsweise FIS-Natur<sup>29</sup> und UmweltAtlas Bayern<sup>30</sup> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) sowie Topographische Karten und Luftbilder.

Darüber hinaus wurden folgende gängige Verfahren zur Erfassung und Bewertung der Umweltschutzgüter sowie zur Eingriffsbilanzierung herangezogenen:

<sup>29</sup> [http://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm)

<sup>30</sup> [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_fgn\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_fgn_ftz/index.html?lang=de)



- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. Erweiterte Auflage 2003

Es ergaben sich keine relevanten Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Umweltberichtes.

Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

---

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Sollten im Zuge des Abbaus ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler zu Tage treten (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind diese unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten im Zuge des Abbaus Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten, wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die zuständige Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

Letztlich werden Überprüfungen erforderlich sein, ob alle prognostizierten Beeinträchtigungen sowie Kompensationsmaßnahmen in der erwarteten Form auch eingetreten bzw. realisiert sind.

#### 4. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 12. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hilpoltstein soll die Errichtung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Industriestraße der Stadt Hilpoltstein. Nördlich wird das Plangebiet vom Gänsbach begrenzt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1,3 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein stellt die Flächen zum Gänsbach als eine Grünfläche dar, für die übrigen Flächen des Änderungsbereiches gewerbliche Bauflächen.

Der Änderungsbereich besteht überwiegend aus (teil-)versiegelten Flächen und Bestandsgebäuden. Deren Umfeld ist geprägt von artenarmen und strukturarmen Grünflächen geringer Wertigkeit. Es handelt sich hier um die alte Freianlagengestaltung der Bestandsgebäude, vorwiegend bestehend aus ehemaligen Zier- bzw. Gebrauchsrasenflächen, welche einen schlechten Pflege- und Erscheinungszustand aufweisen. Höherwertige Biotope finden sich nur begrenzt in Gestalt der naturnahen Uferbegleitvegetation, einer verbuschten Grünlandbrache im Norden des Plangebietes und eines eutrophen Stillgewässers mit einer strukturierten Röhricht- und Schwimmblattvegetation. Die Röhrichtbestände sowie die Uferbegleitvegetation zählen zu den gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art 23 Bay-NatSchG bzw. § 30 BNatSchG. Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich 8 Einzelbäume.

Nach den durchgeführten Erfassungen kommen im Plangebiet überwiegend häufige und weit verbreitete Brutvogelarten vor. Hinter der Fassade des Rundgebäudes mit Schieferverkleidung können Sommerquartiere von Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Das Gebäude weist kein Potenzial als Winterquartier auf, da die Keller offen sind und zugig. Mit dem im Änderungsbereich vorhandenen Stillgewässer (ehemaliges Kühlbecken) ist Lebensraum für Amphibien gegeben. Die Zauneidechse, für die auf einer Teilfläche eine Habitateignung gegeben ist, wurde im Rahmen der Erfassungen nicht nachgewiesen.

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt, sodass hier stark verdichtete und gestörte Böden vorzufinden sind. Nach den Sondierbohrungen im Rahmen der Baugrunderkundung sind die vorgefundenen Böden gemäß Einbauklassen nach LAGA DTR Boden 2004 in 6 Proben Z 0 (Wiederverwertung möglich und anzustreben), in zwei Fällen Z 1.1 (Wiederverwertbarkeit auf eine Verwendung in technischen Bauwerken beschränkt) und in einem Fall Z 2 (keine Möglichkeit der Verwertung außerhalb von Deponien, Vorliegen einer Bodenverunreinigung kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden).

An Oberflächengewässern ist das im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindliche ehemalige Kühlbecken zu nennen, das nunmehr ein eutrophes Stillgewässer mit einer strukturierten Ufer- und Schwimmblattvegetation darstellt. Nördlich des Plangebietes verläuft der Gänsbach.

Es liegen überwiegend ungespannte Grundwasserverhältnisse des oberen Grundwasserleiters vor. Eine Abschätzung des maximalen Grundwasserstandes ergibt gemäß Baugrunduntersuchung ca. 372,70 m ü NN an der Industriestraße und ca. 370,80 m ü NN im Bereich des Gänsbaches. Dadurch werden im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserhaltungs- und Bauwerksicherungsmaßnahmen erforderlich.



Das Stadtgebiet liegt großklimatisch im kontinental beeinflussten Klima.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen Bereich, dessen naturraumtypische Eigenart weitgehend überformt und zerstört ist und durch visuelle Beeinträchtigungen durch störende und bauliche Strukturen geprägt ist, die sich nicht in das bestehende Ortsbild einfügen. Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist somit für den Änderungsbereich als bereits negativ vorgeprägt und ohne besondere Bedeutung zu charakterisieren. Der nördlich des Änderungsbereiches gelegene Niederungsbereich des Gänsbaches wird durch den insgesamt höheren Strukturreichtum sowie naturnähere Flächen in Bezug auf das Landschaftsbild höherwertiger eingestuft.

Eine Bedeutung des Änderungsbereiches selbst ist für die Erholungsfunktion nicht gegeben. Die nördlich des Plangebietes und des Gänsbaches gelegenen Grünflächen mit vorhandenem Weg bieten bezüglich der Erholungsfunktion eine höhere Wertigkeit.

In der Umgebung des Plangebietes liegen schutzwürdige Nutzungen (Wohngebäude). In Bezug auf die mit dem Vorhaben verbundenen Geräuschemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Fazit ergibt sich, dass sich unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben.

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die im parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, bestehen in einer Begrenzung der Gebäudehöhe, der Anlage einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, in der die Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig ist und der Anpflanzung von acht standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 14 cm und deren dauerhafte Erhaltung. Weiterhin können durch die Errichtung einer Schallschutzwand erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden werden. Überdies sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen, die auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Es handelt sich um Maßnahmen zum Artenschutz (bauzeitliche Anpassungen für Gebäudeabriss, Baufeldfreimachung und Bauphase sowie CEF-Maßnahmen), zum Lärmschutz, zum Schutz vor Boden- und Wasserverunreinigungen, Schutz und Erhalt der naturnahen Uferbegleitvegetation des Gänsbach, Schutz möglicherweise auftretender ur- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde sowie Schutz vor Bodenverdichtungen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre zunächst von einem unveränderten Fortdauern des Umweltzustandes auszugehen. Das eutrophe Stillgewässer würde mit der Zeit verlanden und seine Bedeutung als aquatischen Lebensraum verlieren. Der Zustand der Bestandsgebäude würde sich bei der Nicht-Durchführung der Planung weiter verschlechtern und somit den städtebaulichen Missstand und die damit verbunden funktionalen und gestalterischen Defizite entlang der Industriestraße verstärken. Möglich wären Nutzungsänderungen oder bauliche Veränderungen gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Grünfläche im Norden, gewerbliche Bauflächen).

Bei Durchführung der Planung ergibt sich gegenüber dem Ursprungsplan im Bereich der Sonderbaufläche ein etwas höherer Versiegelungsgrad.

Ausgehend von der konkreten örtlichen Ausprägung der Biotoptypen werden mit der Neuversiegelung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser im Sinne der Eingriffsregelung verursacht. Diese können durch die Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche mit entsprechender Uferbegleitvegetation und naturnahen Gewässermorphologie, Linienführung und Zonierung sowie mäßig extensiv genutztem Grünland voraussichtlich ausgeglichen und kompensiert werden können. Ein zusätzlicher gebietsexterner Ausgleich ist nicht notwendig.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen, insbesondere bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen, erforderlich.