

Stadt Hilpoltstein

Landkreis Roth



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 27:**

**“Sondergebiet 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
Internet: www.pan-planungsbuero.de

TEIL I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	4
1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET	5
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Vorhandene Nutzung des Plangebietes und umgebende Siedlungsstruktur	5
2.3	Erschließungssituation.....	6
3.	PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1	Landes- und Regionalplanung / Einzelhandelsverträglichkeit	6
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein	15
3.3	Bestehende Bauleitplanung	15
3.4	Vorliegende Untersuchungen / Gutachterlicher Bedarf	16
3.5	Übersicht des Aufstellungsverfahrens.....	16
4.	VORHABENKONZEPT	17
5.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2.1	Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	19
5.2.3	Höhen baulicher Anlagen.....	19
5.2.4	Öffentliche Verkehrsflächen.....	20
5.3	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
5.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	23
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
5.5	Anpflanzen von Bäumen.....	23
5.6	Ver- und Entsorgung.....	23
6.	ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG.....	24
6.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen	24
6.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligungen	24
6.3	Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes.....	29
6.3.1	Durchführungsvertrag	29
6.3.2	Regelungen in nachfolgenden Verfahren.....	30
7.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN.....	31
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	31
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	31
TEIL II	UMWELTBERICHT	32
1.	EINLEITUNG.....	32
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	32
1.2	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	33
1.3	Ziele des Umweltschutzes	34
1.4.	Ziele des Besonderen Artenschutzes.....	41
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	48
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS	48
2.1.1	Pflanzen und Biotoptypen	48
2.1.2	Tiere	48
2.1.3	Boden.....	50

2.1.4	Wasser	52
2.1.5	Klima und Luft.....	52
2.1.6	Landschaft.....	53
2.1.7	Mensch.....	54
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	54
2.1.9	Wechselwirkungen.....	54
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung.....	55
2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	55
2.3.1	Pflanzen und Biotoptypen	55
2.3.2	Tiere	56
2.3.3	Boden	56
2.3.4	Wasser	57
2.3.5	Klima und Luft.....	57
2.3.6	Landschaft.....	58
2.3.7	Mensch.....	59
2.3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	60
2.3.9	Wechselwirkungen.....	60
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	60
2.5	Bilanzierung erheblicher Beeinträchtigungen	63
2.5.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	64
2.5.2	Ausführungen zum Umfang des Kompensationsbedarfs im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung, Stand Juni 2017	68
2.5.3	Gesamtbilanz.....	71
2.6	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	72
2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	72
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	73
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	73
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	74
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	74

Anlagen:

1. Biotopkartierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27, PAN Planungsgesellschaft mbH, Potsdam, August 2017
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27: Verkehrstechnische Untersuchung für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft mbH. Masuch & Olbrisch GmbH, Hamburg, 04. Juli 2016
3. Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27: Schalltechnische Untersuchung für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft mbH. Masuch & Olbrisch GmbH, Hamburg, 24. Mai 2016
5. Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Hilpoltstein, CIMA Beratung + Management GmbH, München, 14. Juli 2016 und Erweiterung vom
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 27 Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße Stadt Hilpoltstein, Lkr. Roth (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH), 25.07.2017

TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Hilpoltstein beabsichtigt, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung eines Teilbereiches zwischen der Industriestraße und des Gänsbaches in Form der Ansiedlung großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandels zu schaffen. Der Bereich grenzt unmittelbar an die westlich bereits vollzogene Einzelhandelsentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungsunternehmen im Bereich Altstadttring/Industriestraße an. Auf Grund dieser Lage und der Entfernung zur Innenstadt ist der Planbereich für die Errichtung von zentralen innerstädtischen Nutzungen in besonderem Maße gut geeignet.

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 der Aufgabe der ehemals bestehenden gewerblichen Nutzungen durch die Firma Elsbett, wird eine städtebaulich unbefriedigende Bestandssituation beseitigt und die Flächen Nutzungen zugeführt, die auf eine Stärkung der innerstädtischen Funktion abzielen und die auch das vorhandene Einzelhandelsangebot des Mittelzentrums Hilpoltstein ergänzen und abrunden sollen.

Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Hilpoltstein entschlossen, für die geplanten Nutzungen ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Fachmarktzentrum festzusetzen und maximale Verkaufsflächen sowie Betriebstypen festzusetzen, um, unabhängig vom Durchführungsvertrag, auf Ebene des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen entstehen können.

Die Stadt Hilpoltstein verfolgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße“ eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung des Innenstadtbereiches und eine Verbesserung der innerstädtischen Angebotsstruktur:

Die vorliegende Konzeption des Vorhabenträgers zur geplanten Zentrumserweiterung an diesem Standort sieht die Errichtung eines straßenseitig orientierten Geschäftsgebäudes mit insgesamt maximal 3.450 m² Verkaufsfläche (VK) vor, die nach aktueller Aufteilung zu einem großen Anteil von einem Lebensmittel-Vollsortimenter auf einer Verkaufsfläche von max. 1.700 m² genutzt werden sollen. Weiterhin sollen Bekleidungsfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.200 m², ein Schuhfachmarkt mit einer VK von max. 450 m² und ein weiterer Fachmarkt (oder mehrere Fachmärkte) mit noch nicht abschließend bestimmten, jedoch als verträglich ermittelten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von (insgesamt) max. 450 m² ermöglicht werden. Darüber hinaus sind vier kleinere Läden (Shops) mit insgesamt max. 396 m² Verkaufsfläche geplant, die jeweils nicht größer als 99 m² pro Shop sein sollen. Zulässig sind auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Nicht zulässig ist die Unterbringung von Spielhallen.

Diese Nutzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich festgesetzt und Sortimentsbeschränkungen vorgenommen. Der Stellplatzbedarf für die Einzelhandelsnutzungen wird über die Anlage von ca. 135 ebenerdigen Stellplätzen im Nordwesten des Plangebietes geregelt. Die dafür vorgesehenen Flächen werden zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf Basis dieses Konzeptes wurde am 02.03.2016 ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße“ erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 17.03.2016.

Das Bebauungsplanverfahren ist als Verfahren mit einer zweitstufigen Beteiligungsphase durchzuführen, und nicht als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Siehe hierzu Pkt. 3.5 dieser Begründung.

Daher sind im Bebauungsplanverfahren auch Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der verursachten Eingriffe zu behandeln. Diese Fragestellungen werden im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung geklärt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Teil II dieser Begründung ist, dargelegt.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Industriestraße, westlich der Hilpoltsteiner Innenstadt.

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Gänsbach
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 405/72 bzw. 405/125;
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Industriestraße;
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 405/75 bzw. 405/125.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hilpoltstein, Flur 54 die folgenden Flurstücke: 405/72, 405/73, 405/75 und 405/125 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen der Industriestraße.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist dem Plankopf und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planzeichnung zu nehmen.

2.2 Vorhandene Nutzung des Plangebietes und umgebende Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich umfasst ehemals gewerblich genutzte Grundstücke nördlich der Industriestraße mit den Hausnummern 12-16. Innerhalb des Plangebietes sind zum Zeitpunkt Juni 2016 folgende Bauwerke vorhanden, die keiner Nutzung unterliegen und in zunehmenden Maße dem Verfall preisgegeben sind.

Bei diesen Gebäuden handelt es sich um ein ehemaliges Wohnhaus, die ehemalige Maschinenhalle, ehemalige Büroräume und ein Prüfstand für Verbrennungsmotoren der Firma Elsbett-Konstruktion im westlichen Teil des Geltungsbereich. Östlich angrenzend befindet sich das ehemalige Webereigebäude der Frau Ger. Fuchs sowie Garage und Gartenschuppen. Die Freiflächen im Bereich der Gebäude sind weitestgehend versiegelt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Anglerschuppen sowie das ehemalige Kühlwasserbecken, welches sich als 1.000 m² großes, teichähnliches Gewässer mit Röh-

richtigesellschaftlichen und Schwimmblattvegetation darstellt. Ebenfalls im nördlichen Bereich befindet sich ein ehemaliger Sportplatz in Form einer Betonfläche in der Größe von rund 675 m². Die übrigen Freiflächen im nördlichen Bereich sind artenarme Grünflächen.

Die Geländeoberfläche fällt von rd. 374 m ü NN an der Industriestraße zum nördlichen Geltungsbereichsrand auf ca. 370 m ü NN ab.

Nördlich wird das Plangebiet vom Gänsbach begrenzt. Die Bachau des Gänsbachs ist zum großen Teil als Grünanlage gestaltet. In nördliche Richtung grenzen bebaute Bereiche an der Adalbert-Stifter-Straße bzw. Eichendorfstraße an. Dabei handelt es sich ausschließlich um Wohnbebauung, deren südlich gelegene Hausgärten bis an die Bachau des Gänsbachs angrenzen. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein einzelnes Wohngebäude, an welches sich mehrere Einzelhandelseinrichtungen mit Stellplatzbereichen, die vom Altstadtring erschlossen sind, anschließen. Auf der südlichen Seite der Industriestraße befinden sich mit einem Netto-Markt ein weiterer Einzelhandelsbetrieb sowie westlich daran angrenzend und im weiteren Verlauf der Hofstettener Hauptstraße Gewerbebetriebe mit teilweise großflächigen Bebauungsstrukturen.

Westlich an das Plangebiet grenzen im Verlauf der Industriestraße Grundstücke mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerbegebäuden sowie reine Wohngrundstücke mit Hausgärten an.

2.3 Erschließungssituation

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr durch die Industriestraße erschlossen. Die Industriestraße und die Hofstettener Hauptstraße, die sich westlich des Plangebietes gabeln, verbinden den westlichen Teil des Stadtgebietes mit seinen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen mit dem Altstadtring, der den historischen zentralen Stadtkern im Westen und im Norden umschließt.

Der Altstadtring befindet sich vom Plangebiet in einer Entfernung von rund. 100 m. Der Altstadtring verbindet die drei wichtigen Staatsstraßen St 2220 (Hauptverbindung von Hilpoltstein in Ostrichtung), St 2238 (Hauptverbindung zur Abfahrt Hilpoltstein der Autobahn A 9) und St 2225 (Hauptverbindung von Hilpoltstein in Süd-West-Richtung) miteinander.

Technische Erschließung

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

3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung / Einzelhandelsverträglichkeit

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.

Parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die CIMA GmbH mit einer Verträglichkeitsuntersuchung¹ zum geplanten Vorhaben beauftragt. In der Untersuchung wird die Gesamtverkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel differenziert nach der lt. Bebauungsplan maximal zulässigen Fläche (worst-case) sowie nach den Flächen des konkreten Vorhabens untersucht und berechnet.

Es wurde innerhalb dieser Untersuchung eine Verkaufsfläche von max. 1.700 m² für den Lebensmittel-Vollsortimenter, max. 1.300 m² für den Bekleidungsmarkt und max. 450 m² für den Schuhfachmarkt sowie weitere Shops in einer Größenordnung von max. 396 m² zu Grunde gelegt. Allerdings darf die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens die Größenordnung von ca. 3.450 m² nicht überschreiten. Dementsprechend können nicht alle zuvor genannten Maximalwerte erreicht werden. Hieraus ergibt sich eine gewollte Flexibilität für die Größengestaltungen der einzelnen Handelseinrichtungen sowie dem Umfang von Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten.

Im Rahmen der vorgenommenen Untersuchungen waren die daraus resultierenden Umsatzumverteilungen und die damit gegebene mögliche Veränderung der städtebaulichen Situation im Stadtgebiet von Hilpoltstein und den nächsten, relevanten zentralen Versorgungsbereichen zu ermitteln.

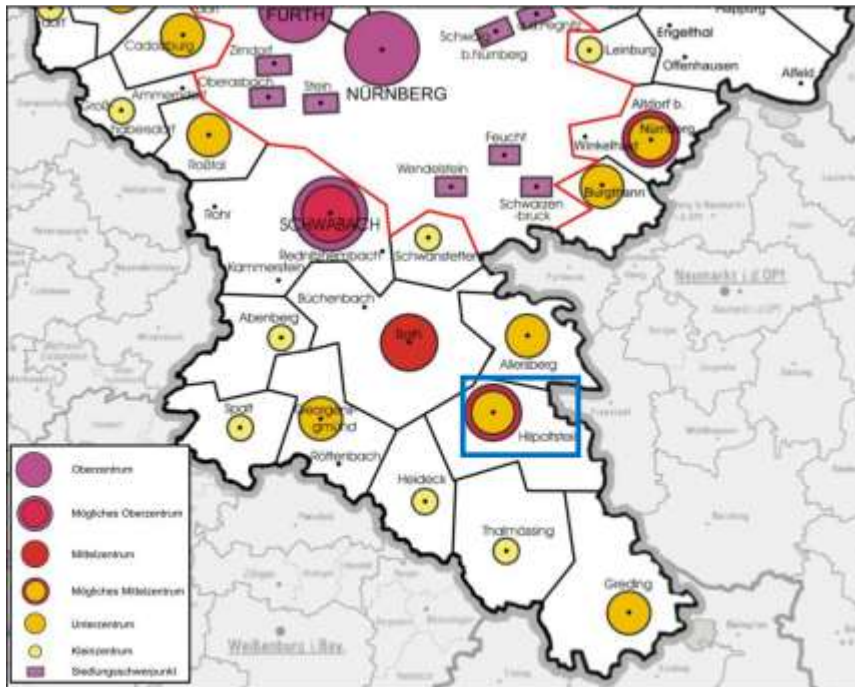
Das Kaufkraftniveau der Stadt Hilpoltstein wird im Bundesdurchschnitt als durchschnittlich erachtet. Bei einem Supermarkt wie REWE oder Edeka wird von einer Flächenproduktivität von 4.000€/m² ausgegangen, so dass daraus ein maximalen Umsatz von 6,8 Mio € für Nahrungs- und Genussmittel zugrunde gelegt wird.

Für den Bekleidungsfachmarkt wird eine Umsatzerwartung von 2.000€/m² ausgegangen, daraus resultiert ein Gesamtumsatz von 2,6 Mio €. Beim Schuhfachmarkt wird von einem Umsatz von 2.400€/m² VK ausgegangen. Daraus resultiert ein Umsatz von rd. 1,08 Mio €.

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

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

¹ CIMA Beratung und Management GmbH: Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebs am Standort Hilpoltstein. München, d. 14.07.2016 und Ergänzung vom 07.09.2017



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

Regionalplan

Der am 01.07.1988 in Kraft getretene Regionalplan der Region Nürnberg wird laufend fortgeschrieben.² Dieser klassifiziert aktuell die Stadt Hilpoltstein als Mittelzentrum, 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 vom 14.07.2016 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

² Letzte Fortschreibung - 18. Änderung (Inkrafttreten 01.09.2014): Kapitel B V 3 Energieversorgung Beschluss 14.07.2014, Verbindlicherklärung 21.08.2014

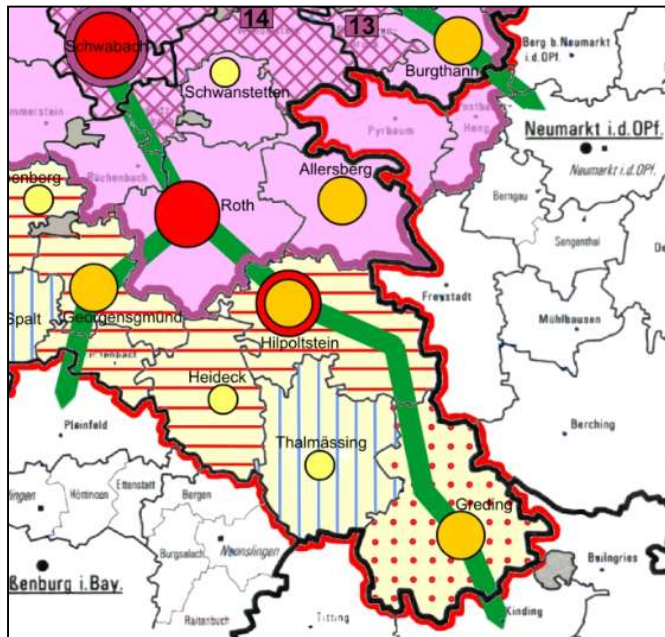




Abb. 2: Ausschnitt auf der Karte 1 "Ziele der Raumordnung und Landesplanung" des Regionalplanes mit zugehörigen Legendenzeichen

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

Landesplanerische Vorgaben

Lage im Raum: Einzelhandelsgroßprojekte sind ausschließlich in Zentralen Orten³ zulässig.

Abweichungen hiervon zulässig sind allein für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² 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 dürfen 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.

Das novellierte Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2013 hat mit der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsanbieter bis 1200 m² die Stärkung des ländlichen Raumes im Visier. Punktuell bestehende Defizite in der Ausstattungsqualität im ländlichen Raum sollen beseitigt werden.

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 m² 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

³

vgl. Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm vom 22. August 2013, S. 57 ff

die projektierten Verkaufsflächen am Standort Industriestraße als raumverträglich einzustufen sind und negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte im Verflechtungsbereich ausgeschlossen werden können.

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 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 konnte 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).

Bezüglich des Sortiments Lebensmittel lässt sich daraus eine maximal verträgliche Verkaufsfläche von 1.980 m² ermitteln, dieser Wert mit der projektierten Verkaufsfläche von 1.700 m² unterschritten. Insofern kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben als landesplanerisch verträglich zu betrachten ist.

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 den sonstigen Lagen 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. Die insgesamt höchste Abschöpfung von 12,6 % oder 460.000 € haben die Bekleidungsanbieter in den sonstigen Lagen Hilpoltsteins zu tragen; diese ist nicht mit einem besonderen Schutzstatus versehen und die Quote von 12,6 % für die Verträglichkeit des Vorhabens nicht relevant.

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 m² aus städtebaulicher Sicht ebenfalls als verträglich angesehen. Auf die nachfolgenden Ausführungen aus der CIMA-Untersuchung wird verwiesen.

6 Abschließende Beurteilung

Entsprechend der **landesplanerischen Vorgaben** durch das LEP Bayern 2013 sind die projizierten Verkaufsflächen am Standort Industriestraße 14-16 in Hilpoltstein im untersuchten Umfang als raumverträglich einzustufen. Negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte im Verflechtungsbereich können dann ausgeschlossen werden.

Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO kann aus folgenden Gründen, welche die besonderen Umstände des Einzelfalls und eine insbesondere städtebaulich atypische Situation aufzeigen, widerlegt werden:

- Aufgrund des Hauptsortimentes Lebensmittel und des Ergänzungssortimentes Drogerieartikel ist das Warenangebot des Supermarktes als nahversorgungsrelevant einzustufen.
- Die Lage des Marktes ist als städtebaulich integriert anzusehen.
- Der Plan-Standort ist aufgrund der guten Erreichbarkeit durch ÖPNV und Individualverkehr ebenso wie zu Fuß und per Fahrrad in besonderem Maße dazu geeignet, der zentralörtlichen Versorgungsfunktion nachzukommen. Durch die zahlreichen benachbarten Einzelhandelsbetriebe können die Einkaufswege durch Kopplungskäufe kurz gehalten werden.
- Der Supermarkt übernimmt an seinem Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Standort Hilpoltstein, zumal die Ausstattung mit Lebensmittel- und Drogerieartikel-Verkaufsflächen in der Stadt im Vergleich zu anderen Mittelzentren unterdurchschnittlich ist. Auch die beiden Ergänzungs-Sortimente Bekleidung und Schuhe sind in Hilpoltstein unterrepräsentiert.

- Im Lebensmittel- und Bekleidungsbereich bestehen umfangreiche ungedeckte Umsatzpotenziale, die von dem Vorhaben gedeckt werden können. D.h. es kommt zu einer Verringerung des aktuellen Kaufkraftabflusses in diesen Sortimenten.
- Die angestrebten einzelbetrieblichen Verkaufsflächen entsprechen jeweils einer marktüblichen Dimensionierung, so dass die geplanten Verkaufsflächenumfänge als angemessen zu bewerten sind.
- Die Versorgungsfunktion der Märkte entspricht der Funktion der Stadt Hilpoltstein als Mittelzentrum.
- Die Abschöpfungsquoten aus dem Zentralen Versorgungsbereich Hilpoltsteins liegen deutlich unterhalb des verträglichkeitsrelevanten Grenzwertes von 10%.
- Alle Betriebe führen in der vorgesehenen Größenordnung auch zu keiner erhöhten Abschöpfungsquote aus Zentralen Versorgungsbereichen umliegender Städte.
- Es sind keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung der Stadt Hilpoltstein, der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im sonstigen Einzugsbereich des Projektes zu erwarten.

Die geplanten Fachmarkt-Ansiedlungen sind daher in der **städtebaulichen Sicht** als zentrenverträglich anzusehen.

Aus diesen Gründen entsprechen Verkaufsflächen und Betriebstypen am vorgesehenen Standort den Zielen einer positiven Weiterentwicklung der Einzelhandelsversorgung in Hilpoltstein sowie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Hilpoltstein.

Aus Sicht der CIMA sollten die geplanten Märkte am Standort Industriestraße 14-16 in Hilpoltstein in ihrem vorgesehenen Verkaufsflächen-Umfang eine Genehmigung erhalten.

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 ² /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
SUMME	0,19	0,46	-0,27

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 ²
Betten, Matratzen, Heimtextilien	39.981	3,28	30%	0,98	1.700 €/m ²	580
Sportartikel und -bekleidung	39.981	3,00	30%	0,90	2.200 €/m ²	410
Schreibwaren	39.981	5,04	30%	1,51	4.000 €/m ²	380
Spielwaren	39.981	1,60	30%	0,48	2.100 €/m ²	230
Zoobedarf und Tiernahrung	32.627	1,53	25%	0,38	1.500 €/m ²	260
GPK, Geschenkartikel, Haushalts- und Hartwaren	39.981	2,40	30%	0,72	1.500-2.300 €/m ²	320 - 480
Fahrräder und Zubehör	32.627	1,24	25%	0,31	2.300 €/m ²	140
EDV und Zubehör	39.981	0,96	30%	0,29	5.000 €/m ²	60
SUMME		19,05		5,57		2.380 - 2.540

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 ²
Sportartikel und -bekleidung	125 m ²
Schreibwaren	100 m ²
Spielwaren	190 m ²
Zoobedarf und Tiernahrung	260 m ²
GPK, Geschenkartikel, Haushalts- und Hartwaren	320 - 420 m ²
Fahrräder und Zubehör	140 m ²
EDV und Zubehör	60 m ²
SUMME	1.535 – 1.635 m²

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.⁴ 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:

- 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.

Erreichbarkeit und Integration

Der Standort liegt in baulich verdichtetem Siedlungszusammenhang mit umfangreicher Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung. Entlang der Industriestraße verläuft beidseitig ein Fußweg, 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.

⁴ s. Urteil des VGH München vom 28.02.2017 – 15 N 15.2042

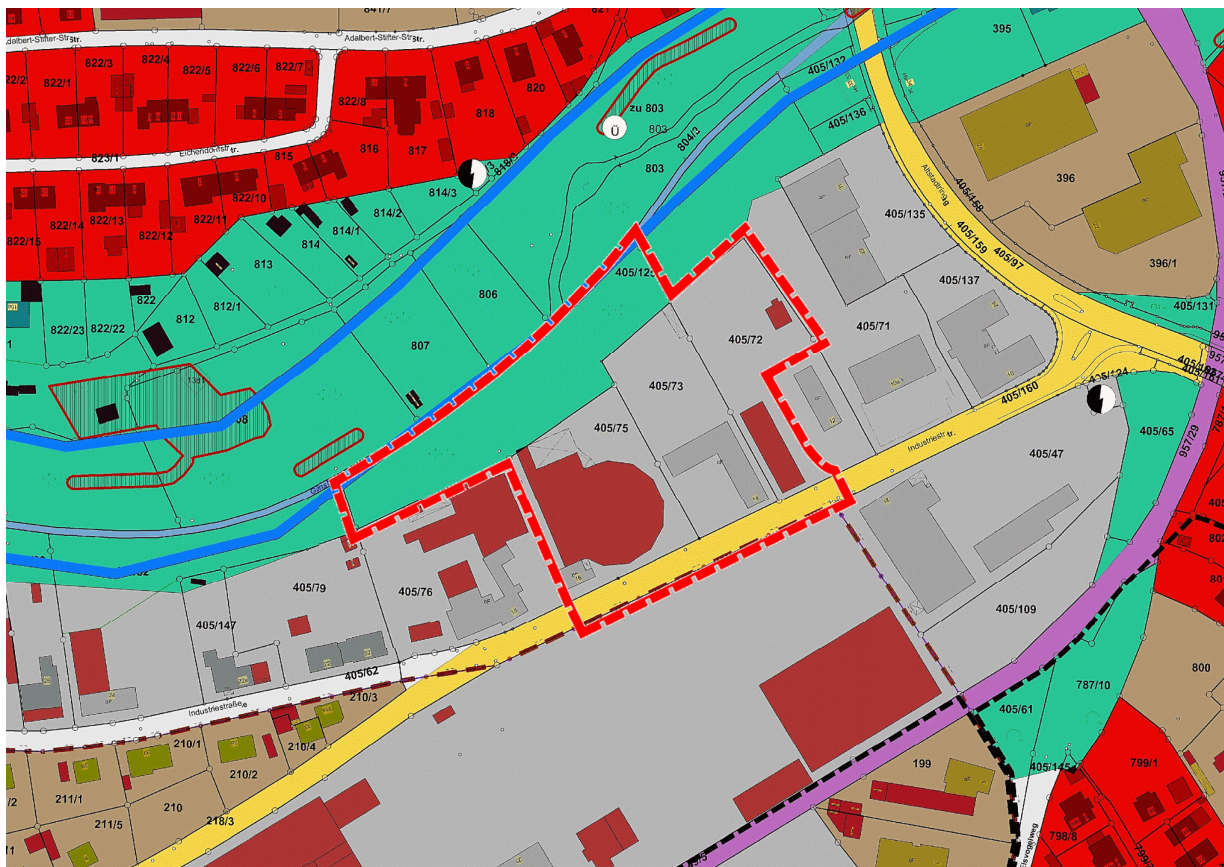
Aufgrund der unmittelbaren Anbindung über den Altstadtring an die Staatsstraßen St2220, St2225 und St2238 ist die PKW-Erreichbarkeit für den örtlichen und überörtlichen Verkehr günstig.

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

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein

Für die Stadt Hilpoltstein liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor.

Die bebauten Flächen im Plangebiet sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt, im Norden zum Gänsbach als Grünflächen.



Da dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 für Teile des Geltungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet (SO) festsetzt, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Es handelt sich dabei um die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein. Die bisher als gewerblichen Bauflächen dargestellten Flächen werden zukünftig als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

3.3 Bestehende Bauleitplanung

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

3.4 Vorliegende Untersuchungen / Gutachterlicher Bedarf

Im Rahmen der Vorbereitung der Vorentwurfsfassung dieses Bebauungsplanes wurde auf Basis des aktuellen Bau- und Nutzungskonzeptes und den damit verbundenen, geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Verkehrstechnische Stellungnahme⁵ erarbeitet, in der die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung der Neuverkehre, die durch die Planung entstehen können, untersucht wurden.

Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Untersuchung⁶ durchgeführt, in der das geplante Vorhaben mit deutlichen Verkehrswirkungen und der damit verbundenen, geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans aufgezeigt und bewertet werden. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und die Veränderungen der Belastungen aus Verkehrslärm getrennt ermittelt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden zu Regelungen im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung führen.

Zur Beurteilung der Zentren- und Raumverträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde seitens der CIMA Stadtmarketing GmbH eine Verträglichkeitsuntersuchung⁷ verfasst, die im Ergebnis der Stadt Hilpoltstein empfiehlt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

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

Als weitere Untersuchung wurde deshalb eine Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung⁸ 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 Stufe Z 2.

Weiterer gutachterlicher Bedarf besteht nach Auffassung der Stadt Hilpoltstein nicht bzw. ist zurzeit nicht erkennbar.

3.5 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Am 02.03.2016 wurde durch den Vorhabenträger HBB Gewerbebau Projektgesellschaft siebzig mbH & Co. KG aus Hamburg ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB sowie als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB für den Neubau eines Fachmarktzentums gestellt.

⁵ Verkehrstechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Fachzentrum Industriestraße“ der Stadt Hilpoltstein, Masuch & Olbrisch GmbH, 14. Juli 2016

⁶ Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Fachzentrum Industriestraße“ der Stadt Hilpoltstein, Masuch & Olbrisch GmbH, 24. Mai 2016

⁷ Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Hilpoltstein. Untersuchungsbericht. CIMA Stadtmarketing GmbH, München, d. 14. Juli 2016 und Ergänzung vom 07.09.2017

⁸ Neubau Fachmarktzentrum, Industriestraße 12 – 16, in Hilpoltstein, Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB Rhein-Neckar-Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 04.07.2016

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße“ gemäß § 12 BauGB wurde in der Sitzung des Stadtrates am 17.03.2016 gefasst. Ebenso wurde die Durchführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

In Vorbereitung des vorliegenden Vorentwurfs ergaben sich zwei Sachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, die gegen eine Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sprechen. Zum einen wird als Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der zukünftigen Anlieferung des Fachmarktzentrums erforderlich. Zum anderen führt die Feststellung des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und der unteren Wasserbehörde, dass es sich bei dem bestehenden Kühlbecken im Plangebiet um ein Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes handelt, dazu, dass es eines gesonderten Plangenehmigungsverfahrens bedarf, zu dessen Veränderung oder Beseitigung bedarf.

Vor diesem Hintergrund lässt sich aus Gründen der Rechtssicherheit für den Bebauungsplan nur das Regelverfahren anwenden, nicht aber das Verfahren des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Dem entsprechend wird der Aufstellungsbeschluss in Bezug auf die Verfahrenswahl spätestens zum Beschluss über die öffentliche Auslegung anzupassen sein.

4. VORHABENKONZEPT

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht, wie bereits mehrfach grundsätzlich beschrieben, die Errichtung von Geschäftsgebäuden mit Einzelhandelsnutzungen, den dazu erforderlichen ebenerdigen Stellplätzen sowie nördlich dieser Nutzungen eine Grünfläche vor, die der Oberflächenentwässerung und weiterer ökologischen Funktionen dienen soll.

Vorgesehen ist ein L-förmiger Baukörper, in dem die Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebereiche untergebracht werden sollen.

Die Verkaufsfläche für das gesamte Vorhaben soll nach derzeitigem Planungsstand insgesamt ca. 3.450 m² betragen. Diese gliedern sich in eine Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-Vollsortimenter in der Größenordnung von max. 1.700 m², für einen Textilfachmarkt oder mehrere kleinere Textilmärkte in einer Größenordnung von max. 1.200 m² und für einen Schuhfachmarkt und einen weiteren Fachmarkt (Sortimente: Haushalts- und Hartwaren oder Sportartikel und -bekleidung oder Zoobedarf und Tiernahrung oder Betten, Matratzen, Heimtextilien) von jeweils maximal 450 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sollen Shops in einer Gesamtgröße von bis zu 396 m² Verkaufsfläche entstehen, wobei jeder Shop eine Maximalverkaufsfläche von 99 m² nicht überschreiten darf.

Das Gebäude wird überwiegend eingeschossig errichtet. Entlang der Industriestraße ist in einem großemäßig untergeordneten Obergeschoss die Unterbringung der Haustechnik sowie der Nebenräume der Mieter vorgesehen.

Östlich der Gebäude ist von der Industriestraße aus die Erschließung sowohl der Stellplätze als auch der Andienung der Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Die Andienung ist auf der Nordseite der Gebäude vorgesehen. Die ca. 135 Stellplätze sind ebenerdig östlich der Gebäude geplant.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO

Für das Plangebiet wird überwiegend gemäß § 11 (3) BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Fachmarktzentrum festgesetzt.

Durch diese Festsetzung sollen die Flächen einer verträglichen Einzelhandelsnutzung zugeführt sowie das Versorgungsangebot der Stadt Hilpoltstein am westlichen Innenstadtrand verbessert werden. Der Innenstadtbereich wird nachhaltig städtebaulich aufgewertet, die Innenstadtnutzungen werden durch die Festsetzung stabilisiert und die innerstädtische Angebotsstruktur verbessert.

Zur Gewährleistung einer ausgewogenen Angebotsstruktur werden sowohl die maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen als auch die maximalen Verkaufsflächen für Betriebstypen mit der Sortimentsstruktur einschließlich von Randsortimenten festgesetzt. Demnach sind in dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.450 m² zulässig. Auf die Verkaufsfläche nicht anzurechnen sind die Passage (Mall), sofern dort keine Waren ausgestellt werden, sowie die Abstellflächen für Einkaufswagen.

Zulässig sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.700 m², ein Bekleidungsfachmarkt mit einer VK von maximal 1.200 m², ein Schuh- und ein weiterer Fachmarkt mit einer VK von **jeweils maximal 450 m²** sowie Läden, auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, soweit diese untenstehend als nicht zulässig festgesetzt sind.

Die letztgenannten Läden dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 396 m², die Verkaufsfläche eines Ladens darf jeweils 99 m² nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Läden mit den zentrenrelevanten Sortimenten:

- Bücher, Schreib- und Papierwaren,
- Uhren und Schmuck,
- Fahrräder,
- Optik,
- Apotheke.

Spielhallen sind im Bebauungsplangebiet durch die zuvor beschriebenen Festsetzungen nicht zulässig.

Der Ausschluss dieser Sortimente dient dem Schutz der bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Hilpoltstein, insbesondere der Zentrenverträglichkeit. Diese Sortimente sollen weiterhin ausschließlich in der Innenstadt von Hilpoltstein angeboten werden.

Zulässig sind letztlich auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die die zuvor beschriebenen Einkaufsmöglichkeiten ergänzen sollen. Dazu gehören beispielhaft Imbisse, Friseur oder ein Schuh- und Schlüsseldienst.

5.2.1 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 20 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für Stellplätze und deren Zufahrten wird eine Überschreitung bis auf 0,98 zugelassen, was bedeutet, dass das Sondergebiet nahezu vollständig versiegelt werden kann. Die hohe Versiegelung ist zum einen durch den Stellplatzbedarf begründet, der mit dem Umfang der Einzelhandelsnutzungen verbunden ist. Zum anderen wird der rückwärtige Bereich des Grundstücks als private Grünfläche festgesetzt, die nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl einbezogen werden darf. Insofern erfolgt weiterhin eine bauliche Konzentration auf den straßenbegleitenden Bereich, der auch im Bestand nahezu vollständig versiegelt ist.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen des Sondergebietes werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen an den öffentlichen Verkehrs- und der Parkplatzfläche sollen gewisse Spielräume für die Ausführungsplanung des Objektes gegeben werden.

Durch die vorgesehene Verbreiterung der Verkehrsfläche der Industriestraße um 0,50 m zu Gunsten des Gehweges (dargestellt in der „Lupe“ in der Planzeichnung) soll andererseits auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass Fassadenvorbauten (Lamellenfassade) die Baugrenze in die Verkehrsfläche hinein um bis zu 0,25 m überschreiten dürfen. Diese Überschreitung wird auf maximal 60 % der Länge der sich ergebenden Fassadenlänge entlang der Industriestraße zugelassen. Hintergrund ist hier der Wunsch des Vorhabenträgers, diese wichtigen Gestaltungselemente nicht nur zu Lasten des Baugrundstückes zu realisieren.

Als Bauweise wird gemäß § 22 (1) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise werden Gebäudelängen von über 50 m ermöglicht, allerdings ist ein seitlicher Grenzabstand nach Landesbauordnung einzuhalten.

Gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) beträgt die Regelabstandsfläche in Kerngebieten 0,5 H, in Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist eine Reduzierung auf 0,25 H zulässig. Sondergebietsflächen sind der jeweiligen Nutzungsart zuzuordnen, so dass für das hier vorliegende Sonstige Sondergebiet der Grenzabstand sich innerhalb dieses Rahmens zu bewegen hat. Die Mindestabstandsfläche beträgt gemäß BayBO 3 m. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Mindestabstände von 3 m sowie 0,25 H. Angesichts der bestehenden und stark verdichteten baulichen Struktur mit großflächigen Gebäuden und angesichts der geplanten Nutzung (großflächiger Einzelhandel) wird ein Grenzabstand von 0,25 H (mind. 3 m) für verträglich erachtet.

5.2.3 Höhen baulicher Anlagen

(§ 9 [3] BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeaußenwand von 384,90m über NN festgesetzt. Das Höheniveau der Industriestraße (Fußweg) liegt entlang des Vorhabens zwischen 374,40 und 374,99 über NN, sodass hier maximale Gebäudehöhen

zwischen 9,91 m und 10,50 m über dem bestehenden Fußwegniveau entstehen können. Die Höhenentwicklung stellt auch keine besondere Zäsur gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung dar, sodass von einer Höhenanpassung des Vorhabens entlang der Industriestraße gesprochen werden kann.

Die Höhe der Werbeanlagen wird auch durch textliche Festsetzungen geregelt. Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Anlage auf der Stellplatzfläche nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen an den Gebäuden darf die Höhe der Gebäudeoberkanten, auch nicht in Teilen, überschreiten. Die Höhe der zulässigen Werbeanlage auf dem Stellplatz darf die Höhe von 384,90 m über NN nicht überschreiten (entspricht maximaler Höhe des Gebäudes).

Damit wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben auch mit seinen Werbeanlagen in die Nachbarschaft einpasst und Fernwirkungen bis in die Altstadt vermieden werden.

Die Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der geplanten Gebäude liegt unter dem Fahrbahnniveau der Industriestraße. Die abschließende Höhengestaltung der Bauwerke erfolgt noch im weiteren Planverfahren und ist auch abhängig von der geplanten Höhe und des Speichervolumens des in der Grünfläche geplanten Regenwasserrückhaltebeckens.

Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Gebäudehöhe für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet gemäß § 16 (6) BauNVO für einzelne untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o. ä. um drei Meter auf 10 % der Gebäudefläche überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass den erforderlichen technischen Anlagen für den Betrieb des Vorhabens ausreichend Raum gegeben wird.

5.2.4 Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Zur Sicherstellung der Erschließung wird die Straßenverkehrsfläche der Industriestraße entsprechend ihrer verkehrlichen Funktionen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche wird um 0,50 m zu Lasten des Baugebietes verbreitert, die als Fläche dem Fußweg der Industriestraße zu Gute kommt. Allerdings wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass Fassadenvorbauten auf einer Länge von 60 % der sich ergebenden Fassadenlänge an der Industriestraße um 0,25 m in die Industriestraße hineinragen dürfen.

Sowohl die Erschließung der geplanten Pkw-Stellplätze als auch die LKW-Anlieferung der Einzelhandelseinrichtungen wird von der Industriestraße aus erfolgen. Diese ist grundsätzlich sicher gestellt. Der fahrdynamische Nachweis der Befahrbarkeit des Anlieferungsbereiches wurde im Rahmen einer vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung erbracht.

Für eine Abschätzung der sich zukünftig einstellenden Verkehrssituation wurde in der verkehrstechnischen Untersuchung, auf Basis des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde liegenden Planungskonzeptes, das durch die Umsetzung der Planung hervorgerufene Verkehrsaufkommen ermittelt.

Auf Basis vorliegender Verkehrsdaten sowie von Verkehrsprognosen für die Entwicklungsflächen war zu ermitteln, ob das angrenzende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufnehmen zu können. Auf Altstadtring waren nach Angabe der Stadt Hilpoltstein im Jahr 2011 ein DTV-Wert von 14.500 Kfz/Tag ermittelt, auf der Industriestraße westlich Altstadtring 4.000 Kfz/Tag und auf dem Altstadtring südlich der Industriestraße 13.000 Kfz/Tag. Die Werte entsprachen auch in etwa den Werten der Straßenverkehrszählungen 2005 und 2010. In der nachmittäglichen Spitzenstunde resul-

tieren daraus Verkehrsbelastungen zwischen ca. 1.640 Fahrten auf den Altstadtring Nord, ca. 1.490 Fahrten auf dem Altstadtring Süd und ca. 450 Fahrten in der Industriestraße.

Prognostiziert wurde bis zum Jahr 2030 ein Zuwachs von ca. 5 %, zudem wegen Stadtentwicklungen pauschal ein Wert von pauschal 1.000 KFZ angenommen.

Aus dem hier vorliegenden Ansiedlungsvorhaben wurden ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.700 m² und weitere Fachmärkte (Schuhe, Textil) mit einer maximalen VK von 1.750 m² berücksichtigt.

Im Weiteren wurde die aus den geplanten Handelsnutzungen zu erwartende Verkehrserzeugung hochgerechnet. Ergebnis der Prognosen ist eine Gesamtverkehrserzeugung durch das Plangebiet in einer Größenordnung von rd. 2.110 KFZ-Fahrten pro Tag. Darin sind auch alle Ver- und Entsorgungsfahrten enthalten.

Aufgrund der erwarteten Wechselbeziehungen dieser Verkehre mit bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet wird jedoch davon ausgegangen, dass von den rd. 2.110 Fahrten nur 40 % als tatsächliche Neuverkehre zu werten sind.

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist die (nachmittägliche) Spitzenstunde heranzuziehen. Innerhalb dieser wird von einem Wert von 105 Kfz/h im Zufluss an der Anbindung an die Industriestraße und von einem Abfluss von 95 Kfz/h ausgegangen.

Die Verteilung der künftig zu erwartenden Neuverkehre wird wie folgt erwartet:

- ca. 80 % Zufluss aus Richtung Altstadtring
- ca. 20 % Zufluss aus Richtung Industriestraße West
- ca. 70 % Abfluss in Richtung Altstadtring
- ca. 30 % Zufluss in Richtung Industriestraße

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass 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 Altstadtring / Industriestraße könnte eine minimale Anpassung der Freigabezeiten zugunsten der Industriestraße eine noch etwas günstigere Verkehrsqualität (Stufe D = Verkehrszustand ist noch stabil) erzielt werden.

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

Im Fazit kommen 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.

5.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 [1] 24 BauGB)

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung⁹ wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Grundlage der Untersuchung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Vollsortimenter und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.450 m². Die Umsetzbarkeit des Vorhabens war in Bezug auf die Schutzansprüche in der Nachbarschaft nachzuweisen.

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, die Wohngebäude nördlich der geplanten Märkte besteht ein Schutzanspruch von 55 / 40 dB(A) tags / nachts.

Im Rahmen der folgenden Berechnungen wurde folgendes berücksichtigt:

- Öffnungszeiten Mo – SA 07.00 – 22 Uhr (Annahme des Schallgutachters, nach aktueller Rechtslage gibt es in Bayern nur Öffnungszeiten bis 20 Uhr).
- 2.110 Kfz-Fahrten pro Tag (incl. 19 Lkw-Fahrten der Liefer- und Entsorgungsverkehre)
- 124 ebenerdige Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter
- Nutzung der Einkaufswagen von ca. 50 % der Kunden
- Anlieferbereich nördlich der Märkte
- 2 Lkw-eigene Kühlaggregate mit einer Laufzeit von 15 min im Tageszeitraum
- Die Warenanlieferung mit einem LKW von 5 – 6 Uhr, einem Lkw von 6 – 7 Uhr und acht Lkw von 7 – 20 Uhr.

Ist der Beurteilungspegel aus einem Vorhaben kleiner als der um 6 dB(A) geminderte Immissionsrichtwert gilt der Nachweis nach TA lärm als erfüllt (Irrelevanzkriterium). Eine Vorbelastung von anderen Betrieben ist nicht zu ermitteln und zu berücksichtigen. Zusätzlich waren die Spitzenpegel zu untersuchen.

Im Ergebnis der Berechnungen 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.

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 berücksich-

⁹ M+O Immissionsschutz: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 Stadt Hilpoltstein. Schalltechnische Untersuchung für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft mbH. Hamburg, 24, Mai 2016

tigt, 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.

Die entsprechend notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der planerischen Zurückhaltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt, sie werden konkretisierend Teil des Baugenehmigungsverfahrens. Dort wird abschließend die Lage und Ausgestaltung der Lärmschutzwand (und ggf. weiterer erforderlicher Maßnahmen) festgelegt.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 [1] 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes verläuft in west-östlicher Richtung eine Abwasserleitung, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Leitungsträgers belastet wird. Das Leitungsrecht wird in einer Breite von jeweils einem Meter beidseitig der Bestandsleitung gesichert.

Die Leitung verläuft weitestgehend unterhalb der geplanten Stellplätze und dem Anlieferungsbereich der Einzelhandelsnutzungen und wird auch überbaut werden müssen. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu klären.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 [1] 20 BauGB)

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung werden Flächen im Norden des Geltungsbereiches als private Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Fläche sind die Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebeckens sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig. Diese Maßnahmen werden bis zur Entwurfsfassung dieses Bebauungsplanes und im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren weiter konkretisiert.

5.5 Anpflanzen von Bäumen

§ 9 [1] 25a BauGB)

Innerhalb der Sonstigen Sondergebietsflächen sind acht standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit sollen die durch das Vorhaben zu fällenden acht Bäume ersetzt werden.

5.6 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 Kanali-

sation sind durch Satzung geregelt. Die Oberflächenentwässerung ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche vorgesehen. Die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet wird über die vorhandene Kanalisation im Planungsgebiet sichergestellt.

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung ist ein ausreichend bemessenes Regenrückhaltebecken herzustellen, dass 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 durchzuführen.

6. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

6.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB eingehenden Stellungnahmen und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren werden nach Ablauf hier zusammenfassend wiedergegeben. Die Stellungnahmen unterliegen gemäß § 1 (7) BauGB der Abwägung öffentlicher und privater Belange durch den Stadtrat Hilpoltstein.

Von privater Seite aus sind keine Stellungnahmen vorgebracht.

6.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig gemäß 4 (1) BauGB und gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt. Die darin vorgebrachten Stellungnahmen und die kommunale Abwägung dazu werden im Weiteren hier dokumentiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom **Bayrischen 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 Einzelhandelsituation 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 Altstadttring 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 m² vorbereitet, durch den Bestand sind derzeit bereits 7.135 m² versiegelt. Damit ergibt sich eine eingriffsrelevante Neuversiegelung von 1.857 m², die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird an anderer Stelle 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 m² für Textilien vorgenommen, obwohl auch 1.300 m² VK gemäß Untersuchung der CIMA verträglich wären. Selbst die Planung mit einer Größe von 1.300 m² VK für Textilien wäre lt. CIMA mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Hilpoltstein und der Umlandgemeinden verbunden.

Die Höhe der Umsatzumlenkung aus den innerörtlichen Bekleidungsbetrieben bei einer VK von 1.300 m² 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 andere 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 artschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde u. a. auf Grundlage aktueller Erhebungen ergänzt. Weiterhin wurden die Aussagen zum Ausgleich, der innergebietlich erfolgt, 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 Altstadttring / 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. Das Erfordernis der Überschreitung der GRZ von 0,7 auf 0,98 für Stellplätze und deren Zufahrten liegt darin begründet, dass für das Vorhaben bauordnungsrechtlich zwingend eine Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden müssen und diese kompakt vor allem auf den schon versiegelten Bereichen angeordnet werden sollen. Eine Vergrößerung der Baufläche mit dem Ziel der Verringerung der (Überschreitung der) GRZ wäre gleichbedeutend mit der Inanspruchnahme weiterer Flächen des Grünzuges. Dies soll vermieden werden.

Im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsplanung wird geprüft, inwieweit durch Materialwahl eine Reduzierung der Versiegelung und der Lärmentwicklung möglich ist.

Pflanzmaßnahmen auf der Stellplatzfläche werden nicht festgesetzt, weil diese i. d. R. dort aufgrund von Schadstoffeinträgen (oder im Winter Streuung von Salz) schlechte Lebensbedingungen haben. Zudem sind zukünftige Umorganisationen auf dem Stellplatzbereich nicht auszuschließen, so dass die Baumstandorte dann auch wieder gefährdet wären. Aus diesen Gründen sollen die Anpflanzungen innerhalb der Grünfläche am Gänsbach vorgenommen werden.

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 jedoch bereits berücksichtigt. Im Übrigen ist auch zu bedenken, dass die Angebote in einem Fachmarktzentrum konzeptionell eine andere Zielrichtung verfolgen als die der Anbieter in der Innenstadt. Auffällig ist für Hilpoltstein eine vergleichsweise niedrige Ausstattung mit vorhabenrelevanten Verkaufsflächen (je Einwohner 0,42 m²), andere Mittelzentren sind in Bayern mit durchschnittlich 0,71 m² im

Bereich der Lebensmittel deutlich besser aufgestellt. Die vorliegende Planung dient somit sehr wohl der Attraktivitätssteigerung des Mittelzentrums und damit auch des zentralen Innenstadtbereich, zumal der Vorhabenstandort auch nur 500 m vom Rathaus entfernt liegt. Eine Umsetzung der Planungen im Innenstadtbereich ist zudem wegen der dort vorhandenen Kleinteiligkeit der Bebauung nicht möglich.

Die in der Stellungnahme genannten Sortimente sind aktuell nicht im Hilpoltsteiner Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vertreten, so dass es nicht zu dortigen Abschöpfungen kommen kann. Da diese Sortimente auch maximal als Randsortiment des Lebensmittel-Vollsortimenters vorstellbar sind, (das Sortiment Hausrat ist typischerweise Teil der Drogeriewarenabteilung eines modernen Vollsortimenters, der Umfang beträgt jedoch meist nur ca. 10 Regalmeter), wird durch die mögliche Neuansiedlung eines eigenständigen Anbieters in der Innenstadt nicht verhindert.

Dem Vorschlag auf Verkleinerung der Verkaufsflächen für Textilien und für Schuhe wurde nicht entsprochen, da mit der Planung keine unzulässigen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche von Hilpoltstein und der Umlandgemeinden verbunden sind.

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 wurde weiterhin die Umsetzung von acht standortheimischen Laubbäumen entlang der Industriestraße. Die Bäume sollen jedoch auf Wunsch und nach Absprache mit dem Landratsamt im Grünzug am Gänsbach angepflanzt werden, um dort einen früheren Zustand wiederherzustellen und die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu minimieren. Ob darüber hinaus im Bereich der Industriestraße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche aus stadtgestalterischer Sicht zusätzliche Bäume gepflanzt werden sollen, ist im Zusammenhang mit der bestehenden Ausgestaltung der Industriestraße zu prüfen.

Weiterhin wurde eine Gliederung des Baukörpers an der Industriestraße angeregt. Dem wird gefolgt. Eine optische Gliederung des Baukörpers erfolgt durch unterschiedlich hohe Fassadenabschnitte und Farbwechsel. Die konkreten Vorgaben dazu Regelungen dazu können im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilpoltstein und dem Vorhabenträger getroffen werden.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf 0,98 für Stellplätze und Zufahrten wurden ebenfalls hinterfragt, eine Reduzierung angeregt. Der Empfehlung wird insofern nicht gefolgt, als dass im Plangebiet nutzungsbedingt eine große Anzahl an Stellplätzen erforderlich ist. Daraus resultiert die vergleichsweise hohe GRZ. Diese berücksichtigt jedoch allein die Bauflächen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche) und nicht den Umstand, dass innerhalb des Plangebietes auch Grünstrukturen vorhanden sind und erhalten bleiben. Sie sind auch als Grünflächen festgesetzt, können jedoch zur Berechnung der GRZ bauplanungsrechtlich (und bauordnungsrechtlich) nicht herangezogen werden.

Der Anregung auf Festsetzung des Einfahrtsbereiches und eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt für die übrigen an die Industriestraße angrenzenden Flächen wurde gefolgt.

Weiterhin ergingen Hinweise zum Umweltbericht und zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, denen gefolgt wurde.

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 wei-

tere bauliche Maßnahmen problemlos abgewickelt werden können, es verbleiben noch Leistungsfähigkeitsreserven. 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 Bebauungsplan zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich.

6.3 Belange von Natur und Landschaft

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:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht im Sondergebiet eine Versiegelung von bis zu 80 %, für Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überschreitung bis 98 % textlich festgesetzt. Mit der Versiegelung von bislang unbebauten Flächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden zu rechnen. Mit der bereichsweisen Versiegelung des eutrophen Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) werden erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern prognostiziert. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter wurden berücksichtigt. Die Überplanung von Teilbereichen des eutrophen Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) sowie dessen Erweiterung nach Osten ist Bestandteil des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. In diesem werden u.a. Ausmaß der erheblichen Beeinträchtigungen und deren Zulässigkeit geregelt. Darunter fällt auch der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotop (Röhrichtbestände). Die naturnahe Uferbegleitvegetation des Gänsbaches als geschütztes Biotop soll erhalten bleiben.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bestehen in einer Begrenzung der Gebäudehöhe, der Festsetzung 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 sind) und überdies in der Anpflanzung von acht standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 14 cm und deren dauerhafte Erhaltung.

Überdies sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen, die jedoch 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 der vorhandenen Gehölze am Gänsbach, Schutz möglicherweise auftretender ur- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde sowie Schutz vor Bodenverdichtungen.

In Bezug auf die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Eingriffsregelung) werden die dem wasserrechtlichen Verfahren zugeordneten Flächenberechnungen auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (2014) ermittelt und nachrichtlich übernommen.

Weiterhin sind beträchtliche Flächenanteile im südlichen und zentralen Abschnitt des Plangebietes bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen, für die gemäß § 18 BNatSchG die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Für die verbleibenden Flächenanteile werden die Maßgaben der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens umgesetzt. Für diese ergibt sich insgesamt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein Kompensationsbedarf von ca. 1.710 m². Für den Eingriff in das Stillgewässer beträgt der im wasserrechtlichen Verfahren ermittelte Kompensationsbedarf 5.484 Wertpunkte. Rechnerisch wird durch die vorgesehene Erweiterung des Gewässers als Kompensationsmaßnahme ein Kompensationsumfang von 13.380 Wertpunkten erreicht. 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.

Im Ergebnis der verbal-argumentativen Beurteilung können innerhalb des Geltungsbereiches (gebietsintern) durch die Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche mit entsprechender Uferbegleitvegetation und naturnahen Gewässermorphologie, Linienführung und Zonierung sowie mäßig extensiv genutztem Grünland und dem Erhalt der naturnahen Uferbegleitvegetation des Gänsbaches die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 verbundenen Flächenverluste durch Neuversiegelung bzw. erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser ausgeglichen und kompensiert werden. 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 Maßnahmen, insbesondere bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen, erforderlich, um ein Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden.

6.4 Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes

6.4.1 Durchführungsvertrag

Mit der Eigentümerin der in Privateigentum befindlichen Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes schließt die Stadt Hilpoltstein einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB ab, der die Realisierung des Fachmarktzentnums zum Gegenstand haben wird.

Regelungsgegenstand wird ein konkretes städtebauliches Konzept sein, bestehend aus Gebäudegrundrissen und Freiflächen, die dem Vertrag als Anlage beigefügt und nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen verbindlich festgelegt werden. Weiterhin werden darin voraussichtlich die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen geregelt.

Zusätzlich werden im Durchführungsvertrag die Öffnungszeiten der möglichen Gastronomieeinrichtungen geregelt. Diese werden mit Ausnahme des Backshops mit möglichem Sonn- und Feiertagsverkauf an die Öffnungszeiten des Fachmarktzentnums gekoppelt.

6.4.2 Regelungen in nachfolgenden Verfahren

Schutz vor Lärmimmissionen

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachzuweisen. Soweit erforderlich, sind Maßnahmen zum Lärmschutz umzusetzen (s.o., Pkt. 5.6).

Die Beurteilung von Geräuschemissionen aus Baulärm hat nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) von 1970 zu erfolgen, die gemäß § 66, Absatz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) „bis zum Inkrafttreten von entsprechenden allgemeinen Verwaltungsvorschriften nach diesem Gesetz“ fort gilt. Dabei sind die in der AVV Baulärm unter Nummer 3.1.1 (Tabelle 1) definierten Immissionsrichtwerte für die jeweiligen gebietspezifischen Nutzungen zu beachten.

7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

	Grundfläche (m ²)
Gesamtfläche des Plangebietes	14.550
Sonstiges Sondergebiet (SO)	9.222
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.265
Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.063

8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Kosten für die Stadt Hilpoltstein

Für die Stadt Hilpoltstein entstehen, außerhalb des Verwaltungsaufwandes, durch die Bauleitplanung einschließlich der für die Abwägung sämtlicher Belange erforderlichen sektoralen Fachgutachten keine Kosten. Die diesbezügliche Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Weitere Kosten zur Realisierung des Vorhabens entstehen voraussichtlich nicht. Näheres zur Kostenübernahme wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan 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 (GVBl. 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 (GVBl. 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 (GVBl. 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)

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 den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Fachmarktzentrum Industriestraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches zwischen der Industriestraße und des Gänsbachs 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 eines Lebensmittel-Vollsortimenter, eines Bekleidungs- und eines Schuhfachmarktes, eines weiteren Fachmarktes sowie ergänzenden kleineren Läden geplant.

Um die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 innerhalb des 1,45 ha großen Geltungsbereichs folgende Festsetzungen:

- Private Grünfläche mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf ca. 4.063 m²
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum auf einer Fläche von ca. 9.222 m²
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche auf ca. 1.265 m²

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Teil des Stadtgebietes von Hilpoltstein des mittelfränkischen Landkreises Roth. Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung von 14.550 m² und befindet sich nördlich der Industriestraße in der Stadt Hilpoltstein, Landkreis Roth. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücke 405/75, 405/73, 405/72 teilw., und 405/125.



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

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.

Südlich markiert die Industriestraße die Plangebietsgrenze. Daran schließt ein Parkplatz an. Im Westen grenzt das Plangebiet an bebaute 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 (ca. 2.784 m²) befinden sich auf dem Grundstück teilversiegelte Stellplatz- und Wegeflächen, eine alte 673 m² große Betonfläche (ehemaliger Sportplatz), artenarme Grünflächen, eine verbuschte Grünlandbrache und ein ca. 1.000 m² großes, eutrophes Oberflächengewässer (ehemaliges Kühlwasserbecken) mit Röhrichtgesellschaften und Schwimmblattvegetation. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine naturnahe Uferbegleitvegetation zum Gänsbach.



Abb. 2: 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 Planung wird der Innenstadtbereich der Stadt Hilpoltstein nachhaltig städtebaulich aufgewertet, die Innenstadtnutzungen werden durch die Festsetzung stabilisiert und die innerstädtische Angebotsstruktur verbessert. Das städtebauliche Orts- bzw. Landschaftsbild wird verbessert durch die Beseitigung einer verfallenen ungenutzten gewerblichen Fläche.

Die Festsetzung einer Grünfläche trägt dazu bei, den Niederungsbereich des Gänsbaches als Grünzug zu erhalten.

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 Untersuchung¹⁰ 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 Schallleistungspegel (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 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 vorhanden¹¹.

¹⁰ M+O Immissionsschutz: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 Stadt Hilpoltstein. Schalltechnische Untersuchung für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft mbH. Hamburg, 24. Mai 2016

¹¹ http://geoportal.bayern.de/bayernatlasklassik/QRGzhmCijnjAlxfnhvAiocwcbGf6OYzdVtIhIMC8kBOa9MZN4-awxqtaG5p3grqVFEP2P-c8sDwhj7_O_u-ZfYYRrGmmT4-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 Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen insbesondere Maßnahmen zur Begrenzung der Gebäudehöhe, Regelungen zu Werbeanlagen, Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen.

Die unvermeidbaren Eingriffsfolgen werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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

Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels sind 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 Umsetzung der Planung werden Versiegelungen vorbereitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht für das Sondergebiet eine Versiegelung von bis zu 80 %, für Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überschreitung bis 98 % textlich festgesetzt.

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 mit der Überplanung von Teilbereichen des eutrophen Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) sowie der Erweiterung des Gewässers in Verbindung stehende Überplanung einer Grünanlage, verbuschten Grünlandbrache sowie einer Pflasterfläche ist Bestandteil des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

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.).

- **Bodenschutzgesetz (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 Geltungsbereich befinden sich bereits großflächig versiegelte Flächen.

Konkret bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Neuversiegelung vor. Grundsätzlich ist innerhalb des Sondergebietes langlebig eine Versiegelung von bis zu 80 %, für Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überschreitung bis 98 % textlich festgesetzt.

Mit der Planung werden 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 Planung nicht tangiert.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Stillgewässer, welches ein ehemaliges Kühlbecken darstellt. In Teilen wird es mit Stellplätzen überplant und zudem in westlicher Richtung deutlich erweitert. Hierfür wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, welches in etwa parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dazu die Zulässigkeit einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche innerhalb der festgesetzten Fläche

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

- **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Roth 1995¹²**

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**

Natura2000-Gebiete (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete)

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.

Naturschutzgebiete

Das Plangebiet 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 der Plangebietsgrenzen. Durch die Planungen wird dieses Gebiet nicht beeinflusst.

Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

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

¹² Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.), Büro Dr. Schober & Partner, Freising (Bearbeitung)

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. 3). Die genannten geschützten Biotope sowie die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden durch die Planungen nicht direkt tangiert.

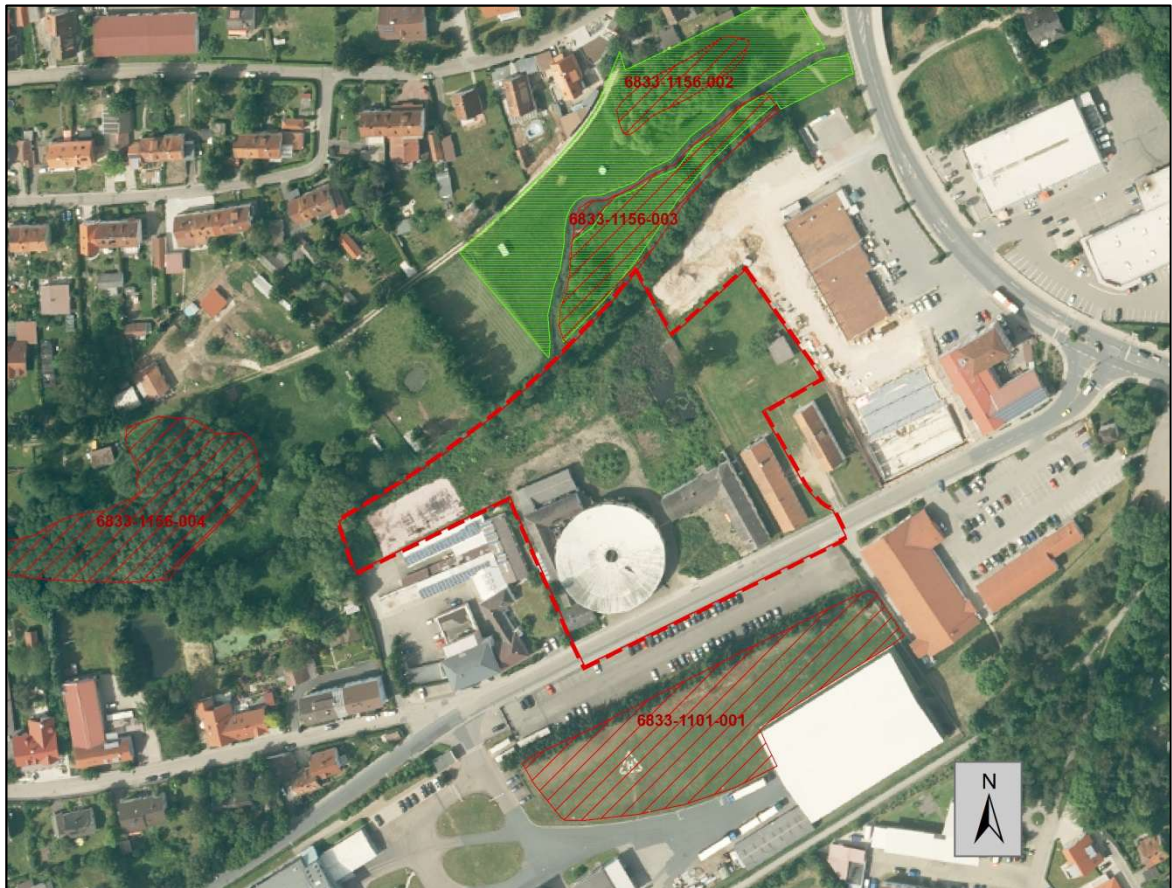


Abb. 3: geschützte Biotope (rot schraffiert) und Ausgleichs- und Ersatzflächen (grün) im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (Quelle Daten sowie Luftbild: FIS-Natur des LfU Bayern, 08.06.2016)

Innerhalb des Plangebietes findet auf ca. 91 m² ein Eingriff in vorhandene Röhrichte als Uferbegleitvegetation des Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) statt (Karte Biotoptypenkartierung). Weiterhin werden Teile des vorhandenen Stillgewässers mit ca. 69 m² Röhrichtbeständen im Anschlussbereich für das Erweiterungsgewässers verändert. Die Röhrichtbestände werden als Initialpflanzung umgesetzt (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren).

Gemäß des im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Eingriffsregelung angewendeten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ gilt, dass für Biotope gem. Art. 13d oder Lebensstätten gem. Art. 13e BayNatSchG die hierfür geltenden Bestimmungen selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Bei Festsetzungen zu einer evtl. Überbauung solcher Flächen muss deshalb die erforderliche

Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung erteilt werden. Im aktuellen Bayerischen Naturschutzgesetz¹³ sind gesetzlich geschützte Biotop nunmehr in Art 23 definiert. Sie gelten zusätzlich zu den in § 30 BNatSchG aufgeführten Biotopen. Die im Bereich des Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) vorhandenen Röhrichtbestände zählen demnach 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. 6.2.2 des Umweltberichtes, Tab. 2 und Tab. 3). 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.

¹³ Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372)

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 Roth¹⁴ 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 vor¹⁵. Neben den Erfassungsdaten wurden dafür Daten der Biotopkartierung (FinView) herangezogen. Für die Relevanzprüfung wurden bayrische Verbreitungsatlantiken sowie Verbreitungskarten des bayer. LfU ausgewertet. Die Auswertung erfolgte gem. der „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 01/2015. Weiterhin wurden methodische Details gem. der Homepage des BayStMI (2015) und der dort veröffentlichten Muster, methodischen Vorgaben (Stand Januar 2015) und Prüftabellen

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

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

(Stand 01/2013) darin berücksichtigt. Im Folgenden werden zusammenfassend die wesentlichen Aussagen der artenschutzrechtlichen Prüfung¹⁶ 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 Artenschutzkartierung 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 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.

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 Männ-

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

chen-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 Beurteilung¹⁷ 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*),
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*),
- Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*),
- Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*),
- Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*),
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Innerhalb des Plangebietes weisen die vorhandenen Bäume keine Baumhöhlen, abplatzen- de 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.

¹⁷ Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH: Spezielle artenschutzrechtlich Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 27 „Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße Stadt Hilpoltstein, Lkr. Roth“

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 (März bis August), in Bezug auf Fledermäuse (Zeitraum ca. 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 störeffindlichen 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 Gewerbebestrukturen 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 auswei-

chen 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 Störgefahr 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

Die Bestandsangaben zum Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen basieren auf einer Begehung, Luftbildauswertungen und Angaben aus dem FIS-Natur¹⁸ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).

Das Plangebiet 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 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.

2.1.2 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

¹⁸ http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm

Die o.g. Erfassungen sind mittlerweile abgeschlossen und es liegt eine abschließende Auswertung vor¹⁹. 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 Gewässer). 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 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.

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)

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

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 Beurteilung²⁰ 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*),
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*),
- Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*),
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*),
- Zweifarbfledermaus (*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

Das Plangebiet 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 Verwitterungs-

²⁰ Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH: Spezielle artenschutzrechtlich Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 27 „Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße Stadt Hilpoltstein, Lkr. Roth“

produkten von Mergel- und Tongesteinen. Eine bodenkundliche Untersuchung des Plangebietes²¹ 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.
- 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 Fachmarktzentrums 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 eingestuftten 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.

²¹ Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016

2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich mit dem ehemaligen Kühlbecken ein eutrophes Stillgewässer mit einer strukturierten Ufer- und Schwimmblattvegetation. Nördlich des Plangebietes verläuft der Gänsbach (Gewässerkennzahl 242146). Der ökologische Zustand des Einzugsgebiets von Roth und Nebengewässern, zu denen der Gänsbach zählt, wird gem. Umwelt-Atlas Bayern als unbefriedigend angegeben²².

Aufgrund der im Plangebiet 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 möglich²³.

Grundwasser

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

Aus den Messergebnissen, die in der Baugrunduntersuchung²⁴ gewonnen wurden, kann auf überwiegend ungespannte Grundwasserverhältnisse des oberen Grundwasserleiters geschlossen 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 Plangebiet 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°C²⁵. Charakteristisch für ein kontinentales Klima sind jahreszeitlich bedingte große Temperaturschwankungen, d.h. heiße Sommer und kalte Winter.

22

http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_gewaesserbewirtschaftung_ftz/index.html?lang=de&stateId=2c94656d-1c6b-4bf7-9465-6d1c6b5bf755

23 Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016

24 Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016

25 GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayern des Bayerischen Landesamt für Umwelt

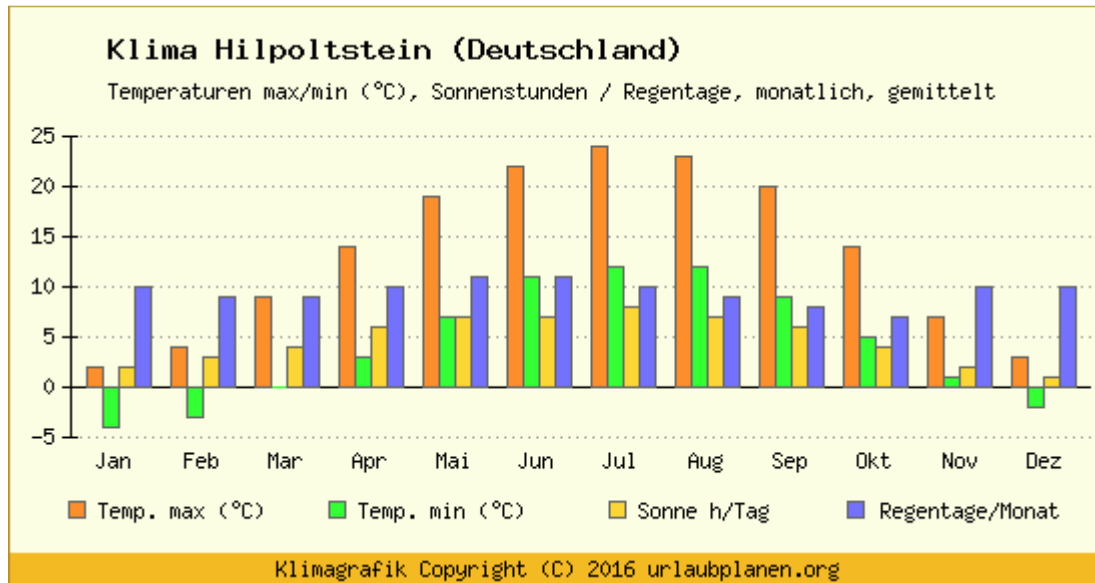


Abb. 4: Klimadiagramm Hilpoltstein

2.1.6 Landschaft

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

Das Plangebiet 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 Röhricht- und Schwimmblattvegetation versehenen Stillgewässer entwickelt und stellt damit eine höherwertige Struktur dar. Dies ist auch für die naturnahe Uferbegleitvegetation im Norden des Plangebietes als Übergang zum Niederungsbereich des Gänsbaches herauszustellen.

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

Nördlich grenzt das Plangebiet 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 Geltungsbereiches geschützte Biotop sowie Ausgleichs- und Ersatzflächen (vgl. Kap. 1.3). Weiter in nördliche Richtung grenzen bebaute 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 höher-

wertiger. Zwar ist der Niederungsbereich als naturraumtypisches 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 Untersuchung²⁶ 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 Plangebietes selbst ist für die Erholungsfunktion nicht gegeben. Die nördlich des Plangebietes und des Gänsbachs gelegenen Grünflächen mit vorhandenem Weg bieten bezüglich der Erholungsfunktion eine höhere Wertigkeit.

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

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 vorhanden²⁷.

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.

²⁶ Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Fachzentrum Industriestraße“ der Stadt Hilpoltstein, Masuch & Olbrisch GmbH, 24. Mai 2016

²⁷ http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/QRGzhmCijnjIAIxfnhvAiocwcbGf6OYzdVtlhIMC8kBOa9MZN4-awxqtaG5p3grqVFEP2P-c8sDwhj7_O_u-ZfYYRrGmmT4-yjxHSnmlvhh74vgnYU3evPxRS2-Q07BL/QRG75/HSn22/EP276

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 verbundenen funktionalen und gestalterischen Defizite entlang der Industriestraße verstärken.

Ohne diesen Bebauungsplan wären ggf. auch neue gewerbliche Nutzungen an diesem Standort auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich.

2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die mit der Planung vorbereiteten Auswirkungen werden nachfolgend für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet. Vorliegend wird die Besonderheit berücksichtigt, dass im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches derzeit ein Stillgewässer (ehemaliges Kühlbecken) vorhanden ist, welches in Teilen mit Stellplätzen überplant wird und zudem in westlicher Richtung deutlich erweitert wird. Hierfür wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, welches in etwa parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

2.3.1 Pflanzen und Biotoptypen

Bei Umsetzung der Planung werden Versiegelungen vorbereitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht im Sondergebiet eine Versiegelung von bis zu 80 %, für Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überschreitung bis 98 % textlich festgesetzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um (teil-)versiegelte Flächen. Bei den betroffenen Biotoptypen handelt es sich neben Bestandsgebäuden und Pflasterflächen hauptsächlich um arten- und strukturarme Grünflächen geringer Wertigkeit (Zier- und Gebrauchsrasenflächen, Pflasterfläche). Mit Teilflächen des Stillgewässers inkl. Röhricht, verbuschten Grünlandbrache sowie insgesamt 8 Einzelbäumen sind höherwertige Biotoptypen betroffen. Der Gehölzsaum bzw. die naturnahe Uferbegleitvegetation entlang des Gänsbaches als höherwertige Strukturen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches soll weitgehend erhalten bleiben (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren).

Bei der Umsetzung der Planung ist infolge der weitgehenden Versiegelung von bislang un bebauten Flächen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Biotoptypen zu rechnen. Dies findet jedoch nur in begrenztem Flächenumfang statt, da ein Großteil des zukünftigen Sondergebietes bereits großflächig versiegelt ist.

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

Die Überplanung von Teilbereichen des eutrophen Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) sowie dessen Erweiterung nach Osten ist Bestandteil des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. In diesem werden u.a. Ausmaß der erheblichen Beeinträchtigungen und deren Zulässigkeit geregelt. Darunter fällt auch der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope (Röhrichtbestände).

2.3.2 Tiere

Mit der Versiegelung der Zier- bzw. Gebrauchsrasenflächen der ehemaligen Freianlagengestaltung der Bestandsgebäude ist potenzieller Lebensraum für Arten der Siedlungsbereiche sowie Ubiquisten (vgl. Kap. 2.1.2) nicht mehr gegeben. Gleichzeitig wird durch die Entsiegelung von Flächen innerhalb der vorgesehenen Grünfläche bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Lebensraum geschaffen und gesichert.

In dem Bereich für die Stellplätze geht aquatischer Lebensraum für Amphibien verloren. Die Planung sieht die Herstellung eines Gewässers in mindestens 1,5-facher Größenordnung zzgl. eines verbleibenden Teils des anthropogen begründeten Stillgewässers im nördlichen Plangebiet innerhalb der Grünfläche (Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) vor. Damit stellen sich voraussichtlich höherwertige Biotoptypen, als die die überplant werden, auf größerer Fläche nach Beendigung der Baumaßnahme ein. Die Gewässererweiterung wird sich kurz- bis mittelfristig somit auch günstig auf die standorttypische Lebensraumeignung für die Fauna auswirken.

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 im Sinne der Eingriffsregelung erheblichen Beeinträchtigungen werden mit der Eingriffsbilanzierung der Biotoptypen berücksichtigt.

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

2.3.3 Boden

Konkret bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Neuversiegelung vor. Grundsätzlich ist im Sondergebiet eine Versiegelung von bis zu 80 %, für Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überschreitung bis 98 % textlich festgesetzt.

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. Allerdings weisen auch die bisher unbefestigten Flächen Böden von bereits anthropogen überprägter Funktionalität auf.

Im Bereich um die Rammkernsondierung RK13²⁸ 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.

²⁸ Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016

sichtigen. 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.

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewässers sowie der Entwicklung einer umgebenden Grünfläche können im Vergleich zum derzeitigen Zustand Aufwertungen der Bodenstrukturen v.a. durch größerflächige Entsiegelungen erreicht werden. 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.

2.3.4 Wasser

Künftig zusätzlich versiegelte Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung. Aufgrund der bereits bestehenden Bodenversiegelungen und der gleichzeitigen Entsiegelung und Anlage bzw. Neugestaltung von Grünflächen werden 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 erforderlich²⁹. 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. Gleichzeitig ist mit der vorliegenden Planung die Erweiterung des Stillgewässers vorgesehen (Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). 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 (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren).

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 Geltungsbereiches als Übergang zum Gänsbach wirkt sich positiv auf den Kalt- und Frischluftkorridor der Gewässerniederung aus.

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.

²⁹ Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB, Ludwigshafen, 04.07.2016

2.3.6 Landschaft

Eine nachteilige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. der Vielfalt, Eigenart und Schönheit wird durch die Planung nicht prognostiziert. Vielmehr wird 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. 5** und **Abb. 6**), so dass das geplante Fachmarktzentrum zumindest in der Vegetationszeit 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 Geltungsbereiches erweitert (**Abb. 7**). 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 dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum 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. 5: Blick von Norden auf den Gänsbach



Abb. 6: Blick von Norden auf den Gänsbach



Abb. 7: Blick vom Geltungsbereich auf den Gänsbach; nach links Fläche, die als naturnahes Stillgewässer erweitert werden soll

2.3.7 Mensch

Lärm

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung³⁰ 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.

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 wer-

³⁰ M+O Immissionsschutz: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 Stadt Hilpoltstein. Schalltechnische Untersuchung für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft mbH. Hamburg, 24. Mai 2016

den. 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 Plangebiet selbst nicht gegeben ist, sind erhebliche Auswirkungen der Planung auf den Erholungswert nicht prognostiziert. Hinsichtlich der Auswirkungen auf Erholungsnutzungen im Umfeld des Plangebietes wird auf die Ausführungen zu Landschaftsbild verwiesen (Kap. 2.3.6).

Sonstiges

Mit der vorliegenden Planung 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

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen (textl. Festsetzungen):

- Für das Sonstige Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ 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. Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen wird sichergestellt, dass die geplanten Anlagen die Umgebung nicht überprägen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches Anpflanzung von acht standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 14 cm und deren dauerhafte Erhaltung. Voraus-

sichtlich werden diese auf Wunsch und nach Absprache mit dem Landratsamt im Grünzug am Gänsbach angepflanzt werden, um dort einen früheren Zustand wiederherzustellen und die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu minimieren.

- 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

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:

- Durch die Planung wird der Maßgabe zur Innenentwicklung Rechnung getragen und eine brach gefallene Gewerbefläche aufgewertet. Es handelt sich um einen Standort, der bereits ehemals baulich genutzt wurde (gewerblicher Nutzung) bzw. der Ortslage von Hilpoltstein geprägt ist. Für den Standort sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan größtenteils gewerbliche Bauflächen dargestellt (Ausnahme nördliche Teilflächen des Plangebietes).
- 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.
- Die vorhandene naturnahe Uferbegleitvegetation des Gänsbaches soll erhalten werden und während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen 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 sorgsamem 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 Gänsbaches 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. 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.
- Aufhängen von 3 Spalten-Nistkästen für Fledermäuse im Umfeld an Gebäuden oder entlang der Ufergehölze des Gänsbaches (CEF-Maßnahme).
- Anlage von punktuell vertieften Bereichen innerhalb des naturnahen Regenrückhaltebeckens, die eine Funktion als temporäre Laichgewässer erfüllen.
- Die nachzupflanzenden acht Bäume (vgl. textl. Festsetzungen) sollen auf Wunsch und nach Absprache mit dem Landratsamt im Grünzug am Gänsbach angepflanzt werden, um dort einen früheren Zustand wiederherzustellen und die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu minimieren.
- 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

Durch die Planung werden mit der Neuversiegelung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser im Sinne der Eingriffsregelung verursacht. Gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen.

Vorliegend wird die Besonderheit berücksichtigt, dass im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs derzeit ein Stillgewässer (ehemaliges Kühlbecken) vorhanden ist, welches in Teilen mit Stellplätzen überplant wird und zudem in westlicher Richtung deutlich erweitert wird. Hierfür wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, welches in etwa parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Für diese Vorhabensbestandteile werden die Maßgaben der Eingriffsregelung auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bearbeitet (vgl. Abb. 8) und vorliegend zur besseren Übersicht nachrichtlich übernommen (Kap. 6.2.2).

Weiterhin sind beträchtliche Flächenanteile im südlichen und zentralen Abschnitt des Plangeltungsbereichs bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen (vgl. Abb. 4). Für diese sind gemäß § 18 BNatSchG die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden.

Für die verbleibenden Flächenanteile werden die Maßgaben der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens umgesetzt.

Einen Überblick über die flächen- und verfahrensmäßige Zuordnung der Eingriffsregelung vermittelt die folgende Tabelle.

Flächenbezug	Umsetzung der Eingriffsregelung	nähere Angaben in
Bereich wasserrechtliches Genehmigungsverfahren (blau schraffiert in Abb. 8)	im wasserrechtlichen Verfahren	Landschaftspflegerischer Begleitplan zum wasserrechtlichen Verfahren, wesentliche Inhalte nachrichtlich in Kap. 2.5.2 des vorliegenden Umweltberichtes ausgeführt
Innenbereich (braun schraffiert in Abb. 8)	keine weiteren Maßnahmen erforderlich	keine weiteren Angaben erforderlich
verbleibende Flächenanteile des Geltungsbereichs (ohne Schraffur in Abb. 8)	im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren	Kap. 2.5.1 des vorliegenden Umweltberichtes

2.5.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) herangezogen. Im Kapitel zur Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung wird aufgezeigt, wie die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren abzuhandeln ist. Für das geplante Vorhaben kommt demnach das sogenannte Regelverfahren zum Einsatz. Das vereinfachte Verfahren wird nicht angewendet, da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Art der baulichen Nutzung nicht um ein reines Wohngebiet handelt und das Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,35 übersteigt.

Die Eingriffsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

- Grünanlage (P1)
- Aufschüttungen (O6)
- Natursteinmauern (O22)

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, S. 11). Weiterhin gilt, dass die Inanspruchnahmen bereits versiegelter Flächen i.d.R. keinen Eingriff darstellen (Fußnote 2, S. 28 Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“):

- Bestandsgebäude (X4)
- Versiegelte Flächen (Pflasterungen) (P5)
- Verkehrsfläche



Abb. 8: Geltungsbereich (rot), Flächen des Innenbereichs (braun schraffiert) und Bereich des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens (blau schraffiert) (Datengrundlage Luftbild: FIS-Natur des LfU Bayern, 08.06.2016)

In

Tabelle 1 ist, ausgehend von dem Bestand, der Flächenwert bzw. Kompensationsumfang ermittelt.

Insgesamt sind ca. 1.884 m² des Geltungsbereiches der **Kategorie I** zuzuordnen (vgl. Abb. 5). Es handelt sich um artenarme und strukturarme Grünflächen der Freianlagengestaltung, die vorwiegend aus ehemaligen Zier- bzw. Gebrauchsrasenflächen als Freianlagengestaltung der Bestandsgebäude bestehen. Diese weisen einen schlechten Pflege- und Erhaltungszustand auf (vgl. Leitfaden S. 28, Liste 1a).

Der **Kategorie II** werden ca. 1.063 m² zugeordnet (vgl. Abb. 5). Darunter wird die im Osten des Geltungsbereiches befindliche Scherrasenfläche gefasst, die mit Obst- bzw. Laubbäumen mittlerer Altersklassen bestanden ist. Die übrigen hier zu betrachtenden Flächen verbleiben als bereits versiegelte oder überbaute Flächen ohne Wertung.



Abb. 9: Bewertung des Bestandes nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (unberücksichtigt bleiben Flächen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sowie Flächen des Innenbereiches) (Datengrundlage Luftbild: FIS-Natur des LfU Bayern, 08.06.2016)

Der mit der Planung einer Sonderbaufläche für Lebensmittelsortimenter /Fachmärkte verbundene Eingriff mit einer GRZ 0,8 bzw. einer abweichenden GRZ von 0,98 für die Stellplätze wird gem. o.g. Leitfaden dem Typ A zugeordnet.

Im Hinblick auf die Ermittlung des Kompensationsfaktors werden angedachte Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Regenrückhaltefläche soll naturnah gestaltet werden und mit einer Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern versehen werden.

Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches 8 standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Aufgrund der genannten Maßnahmen wird gemäß Leitfaden, Matrix Abb. 7, S. 13 ein Kompensationsfaktor von 0,4 für den Eingriff Typ A, Gebietskategorie I und von 0,9 der Gebietskategorie II angesetzt.

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsumfangs

Bestand	m ²	Planung	Beeinträchtigungsintensität	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang
Kategorie I	1.884	Typ A	AI	0,4	753,6
Kategorie II	1.063	Typ A	All	0,9	956,7
nicht bewertet*	6.620				
	9.567				1710,3

* Bestandsgebäude, versiegelte Flächen (Pflasterungen, Verkehrsfläche), Bereiche innerhalb § 34 BauGB

Insgesamt ergibt sich gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein Kompensationsbedarf von ca. 1.710 m².

2.5.2 Ausführungen zum Umfang des Kompensationsbedarfs im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung, Stand August 2017

Im Rahmen der Teilversiegelung des eutrophen Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) sowie der Neuanlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens im nördlichen Teil des Geltungsbereiches werden ca. 4.987 m² Fläche dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugeordnet. Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist die Bayerische Kompensationsverordnung (2014). Im Ergebnis ergibt sich für den Eingriff in einen Teilbereich von ca. 922 m² des Kleingewässers (ehemaliges Kühlbecken) ein Kompensationsbedarf von 5.484 Wertpunkten (vgl. Tab. 2). 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 13.380 Wertpunkte (vgl. Tab. 3).


Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren)

Biotope	Code	Grundwert	Wertpunkte	vorhabenbezogene Wirkung	betroffene Fläche [m²]	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Bestandsgebäude	X4	ohne Wert	0	dauerhafte Überbauung	47	1	0
Eutrophes Stillgewässer	S13	mittel	6	dauerhafte Überbauung	580	1	3480
Grünanlage	P1	gering	5	dauerhafte Überbauung	197	1	985
Natursteinmauern	O22	mittel	9	dauerhafte Überbauung	2	1	18
Pflasterfläche	P5	ohne Wert	0	dauerhafte Überbauung	5	1	0
Wasserröhrichte	R 12	hoch	11	dauerhafte Überbauung	91	1	1001
					922		5.484

Tabelle 3: Ausgangs- und Prognosezustand des Schutzgutes Arten und Lebensräume auf der Kompensationsfläche

Ausgangszustand	Prognosezustand		Fläche [m²]	Wertpunkte Ausgangszustand	Wertpunkte Prognosezustand	Aufwertung durch die Kompensationsmaßnahme in Wertpunkten	Kompensationsumfang in Wertpunkten
	Code						
Aufschüttungen	O6	mäßig extensiv genutztes Grünland (G211)	15	1	6	5	75
Aufschüttungen	O6	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K11)	8	1	6	5	40
Aufschüttungen	O6	Sumpfgebüsch (B113), Wasserröhrichte (R12)	8	1	11	10	80
Aufschüttungen	O6	Stillgewässer (S13)	36	1	9	8	288
Bestandsgebäude	X4	mäßig extensiv genutztes Grünland (G211)	1	0	6	6	6
Bestandsgebäude	X4	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K11)	1	0	6	6	6
Eutrophes Stillgewässer	S13	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K11)	61	6	6	0	0
Eutrophes Stillgewässer	S13	Sumpfgebüsch (B113), Wasserröhrichte (R12)	60	6	11	5	300



Eutrophes Stillgewässer	S13	Stillgewässer (S13)	135	6	9	3	405
Grünanlage	P1	mäßig extensiv genutztes Grünland (G211)	421	5	6	1	421
Grünanlage	P1	Stillgewässer (S13)	260	5	9	4	1.040
Grünanlage	P1	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K11)	365	5	6	1	365
Grünanlage	P1	Sumpfbüsch (B113), Wasserröhrichte (R12)	366	5	11	6	2.196
Natursteinmauern	O22	mäßig extensiv genutztes Grünland (G211)	10	9	6	*	
naturnahe Uferbegleitvegetation	K12	naturnahe Uferbegleitvegetation	936	9	9	0	0
Pflasterfläche	P5	mäßig extensiv genutztes Grünland (G211)	247	0	6	6	1.482
Pflasterfläche	P5	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K11)	49	0	6	6	294
Pflasterfläche	P5	Sumpfbüsch (B113), Wasserröhrichte (R12)	48	0	11	11	528
Pflasterfläche	P5	Stillgewässer (S13)	32	0	9	9	288
Sportanlage	P3	mäßig extensiv genutztes Grünland (G211)	329	0	6	6	1.974
Sportanlage	P3	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K11)	170	0	6	6	1.020
Sportanlage	P3	Sumpfbüsch (B113), Wasserröhrichte (R12)	169	0	11	11	1.859
Sportanlage	P3	Stillgewässer (S13)	5	0	9	9	45
Verbuschte Grünlandbrache	B13	mäßig extensiv genutztes Grünland (G211)	10	6	6	0	0
Verbuschte Grünlandbrache	B13	Sumpfbüsch (B113), Wasserröhrichte (R12)	58	6	11	5	290
Verbuschte Grünlandbrache	B13	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K11)	58	6	6	0	0
Verbuschte Grünlandbrache	B13	Stillgewässer (S13)	126	6	9	3	378
Wasserröhrichte	R12	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K11)	13	11	6	*	
Wasserröhrichte	R12	Sumpfbüsch (B113), Wasserröhrichte (R12)	12	11	11	0	0
Wasserröhrichte	R12	Stillgewässer (S13)	56	11	9	*	
			4.065				13.380

*gemäß Anlage 3.2 der Bayer. Kompensationsverordnung werden Wertpunkte nur für die Aufwertung der Fläche vergeben

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 5.484 Wertpunkte. Rechnerisch wird durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen ein Kompensationsumfang von 13.380 Wertpunkten erreicht. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Arten und Lebensräume) durch den Eingriff in das Kleingewässer können somit ausgeglichen werden. Es verbleibt rein rechnerisch nach dem Modell der Bayrischen Kompensationsverordnung ein Wertpunkteüberschuss von 7.896 Wertpunkten.

2.5.3 Gesamtbilanz

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 m² (Bauleitplanverfahren) abdecken kann, wird im Folgenden verbal-argumentativ vorgenommen, da aufgrund zweier verschiedener Verfahren auch zwei verschiedene Bilanzierungsmodelle anzuwenden waren. Die entsprechend ermittelten Wertpunkte bzw. Quadratmeter lassen sich quantitativ nicht in Beziehung setzen.

- Die vorgesehene naturnahe Gewässerenerweiterung mit artenreichen Säumen und Staudenfluren, Sumpfgewächsen und Wasserröhrichten sowie die Anlage von mäßig extensiv genutztem Grünland (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) von ca. 3.108 m² (ohne Berücksichtigung des Erhalts der naturnahen Uferbegleitvegetation) ist in etwa gleich groß wie die dem Bauleitplanverfahren zugeordnete Eingriffsfläche von ca. 2.950 m² und annähernd doppelt so groß wie der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelte Kompensationsbedarf von 1.710 m².
- Schaffung eines naturnahen Ergänzungsgewässers (reines Gewässer mit Uferbegleitvegetation) in mind. 1,5-facher Größenordnung des derzeit bestehenden Gewässers; das naturnahe Ergänzungsgewässer weist dabei mehr als die 2,5-fache Größe des überplanten Teils des bestehenden Gewässers auf.
- Das vorgesehene naturnahe Gewässer (reines Gewässer mit Uferbegleitvegetation) weist im Prognosezustand insgesamt ca. doppelte Größenordnung auf als das derzeit bestehende Gewässer.
- Es ergibt sich ein verhältnismäßig geringer Kompensationsbedarf von 1.710 m² für die dem Bauleitplanverfahren zugeordnete Eingriffsfläche, während der im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ermittelte Wertpunkteüberschuss mit 7.896 Wertpunkten verhältnismäßig hoch ist.
- Neben der Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche wird weiterhin die Anpflanzung und dauerhafte Sicherung von insgesamt 8 standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 14 cm textlich festgesetzt.

Fazit: Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 verbundenen Flächenverluste durch Neuversiegelung bzw. erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser können innerhalb des Geltungsbereiches (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. 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 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung).
- 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). Konkret vorgesehen ist:
 - Schaffung eines naturnahen Gewässers mit einer naturnahen Gewässermorphologie, Linienführung und Zonierungen. Dort erfolgen Anpflanzung und Ansaat von standortgerechtem und gebietsheimischem Röhricht, Gräser sowie Stauden für nasse und wechselfeuchte Standorte (Sicherung im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren),
 - Erhalt der naturnahen Uferbegleitvegetation des Gänsbaches,
 - Aufwertung der verbleibenden Grünflächen im Rahmen der Freianlagen- und Kompensationsflächen-Gestaltung durch Ansaat mit standortgerechten gebietsheimischen artenreichen Gräser- und Kräutermischungen (Lacozertifiziert), extensiver Pflege (z.B. nur 2-3 Mahdgänge/Jahr) sowie standortgerechte gebietsheimische Strauch- und Baumpflanzungen II.-III. Ordnung (Sicherung im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren).

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

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.

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 2017
- 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-Natur³¹ und UmweltAtlas Bayern³² 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 herangezogen:

- 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.

³¹ http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm

³² http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_fgn_ftz/index.html?lang=de

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.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Hilpoltstein im Landkreis Roth plant durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung auf einer gewerblichen Baufläche nördlich der Industriestraße. Nördlich wird das Plangebiet vom Gänsbach begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,45 ha. Vorgesehen ist ein Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum, eine private Grünfläche mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Vorliegend wird die Besonderheit berücksichtigt, dass im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches derzeit ein Stillgewässer (ehemaliges Kühlbecken) vorhanden ist, welches in Teilen mit Stellplätzen überplant wird und zudem in westlicher Richtung deutlich erweitert wird. Hierfür wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, welches in etwa parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Das Plangebiet 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 Uferbegleitvegetati-

on 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 Plangebiet 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 Baugrunderkundung 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.

Das Stadtgebiet liegt großklimatisch im kontinental beeinflussten Klima.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, dessen naturraumtypische Eigenart überwiegend 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 das Plangebiet als bereits negativ vorgeprägt und ohne besondere Bedeutung zu charakterisieren. Der nördlich des Plangebietes gelegene Niederungsbereich des Gänsbaches wird durch den insgesamt höheren Strukturreichtum sowie naturnähere Flächen in Bezug auf das Landschaftsbild höherwertiger eingestuft.

Eine Bedeutung des Plangebietes 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 Geräuschmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Fazit ergibt sich, dass unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu prognostizieren sind.

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

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bestehen in einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 384,90 m über NN (das entspricht einer Höhe von ca. 9,90 m – 10,50 m über Fußweg Industriestraße). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf maximal für einzelne un-

tergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o.ä. um drei Meter auf 10 % der Gebäudefläche überschritten werden. Weiterhin ist die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, in der die Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig sind. Darüber hinaus ist die Anpflanzung von acht standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 14 cm und deren dauerhafte Erhaltung vorgesehen.

Überdies sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen, die jedoch 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 verbundenen funktionalen und gestalterischen Defizite entlang der Industriestraße verstärken. Ohne diesen Bebauungsplan wären ggf. in Teilen des Plangebietes auch neue gewerbliche Nutzungen an diesem Standort auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich.

Bei Umsetzung der Planung werden Versiegelungen vorbereitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht im Sondergebiet eine Versiegelung von bis zu 80 %, für Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überschreitung bis 98 % textlich festgesetzt. Mit der Versiegelung von bislang un bebauten Flächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden zu rechnen. Mit der bereichsweisen Versiegelung des eutrophen Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) werden erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern prognostiziert. Gleichzeitig ist mit der vorliegenden Planung die Erweiterung des Stillgewässers vorgesehen (Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Dadurch besteht die Möglichkeit, den Verlust von Teilen des Bestandsgewässers auszugleichen. Die Überplanung von Teilbereichen des eutrophen Stillgewässers (ehemaliges Kühlbecken) sowie dessen Erweiterung ist Bestandteil des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. In diesem werden Ausmaß der erheblichen Beeinträchtigungen und deren Zulässigkeit geregelt. Die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaftsbild werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Auch Kulturgüter werden unter Berücksichtigung der geltenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen nicht erheblich beeinträchtigt.

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

In Bezug auf die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Eingriffsregelung) werden die dem wasserrechtlichen Verfahren zugeordneten Flächenberechnungen auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (2014) ermittelt und nachrichtlich übernommen. Weiterhin sind beträchtliche Flächenanteile im südlichen und zentralen Abschnitt des Plangebietes bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen, für die gemäß § 18 BNatSchG die Ein-

griffsregelung nicht anzuwenden ist. Für die verbleibenden Flächenanteile werden die Maßgaben der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens umgesetzt. Für diese ergibt sich insgesamt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein Kompensationsbedarf von ca. 1.710 m². Für den Eingriff in das Stillgewässer beträgt der im wasserrechtlichen Verfahren ermittelte Kompensationsbedarf 5.484 Wertpunkte. Rechnerisch wird durch die vorgesehene Erweiterung des Gewässers als Kompensationsmaßnahme ein Kompensationsumfang von 13.380 Wertpunkten erreicht. 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.

Im Ergebnis der verbal-argumentativen Beurteilung können innerhalb des Geltungsbereiches (gebietsintern) durch die Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche mit entsprechender Uferbegleitvegetation und naturnahen Gewässermorphologie, Linienführung und Zonierung sowie mäßig extensiv genutztem Grünland und dem Erhalt der naturnahen Uferbegleitvegetation des Gänsbaches die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 verbundenen Flächenverluste durch Neuversiegelung bzw. erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser ausgeglichen und kompensiert werden. Ein zusätzlicher gebietsexterner Ausgleich ist nicht notwendig.