

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZUM NEUBAU EINES EDEKA-MARKTES IN SCHLÜSSELFELD



**STADT SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS BAMBERG**

BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT



BFS+ GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

B E G R Ü N D U N G

zum "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld",
Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom 24.08.2023
Ergänzung Aufstellungsbeschluss v. 25.01.2024

Einwohnerzahl:
Stadt Schlüsselfeld 6.459 EW (30.06.2023)
davon Hauptort Schlüsselfeld 1.511 EW (30.06.2023)

Flächennutzungsplan: wird im Parallelverfahren geändert

Anzeigebehörde für den Bebauungsplan: Landratsamt Bamberg

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser: **BFS+ GmbH** Tel 0951 59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser: **TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. Grundlagen und Planungsverfahren

Der Stadtrat von Schlüßelfeld hat in seiner Sitzung vom 24.08.2023 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Schlüßelfeld gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 8, 12 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurde in der Sitzung des Stadtrates Schlüßelfeld am 25.01.2024 beschlossen.

Der Plan erhält den Namen "Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüßelfeld".

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Änderungsverfahren durchzuführen. Grünordnungsplan und Umweltbericht wurden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

Der Geltungsbereich im Nordosten des Hauptortes Schlüßelfeld. In diesem Bereich soll ein "Sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe" (SO GEH) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Hauptortes Schlüßelfeld. Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Nordwesten und Südwesten - von der bebauten Ortslage
Nordosten - von öffentlichen Grünflächen / Sportanlagen
Südosten - von der freien Landschaft

Folgende Grundstücke der Gemarkung Schlüßelfeld liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 630, 631 und 631/1
Flurnummern teilweise: 623, 632, 633, 634 und 643

Als Ausgleichsfläche werden zwei außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Teilflächen der Fl.-Nr. 460, Gmkg. Reichmannsdorf, Stadt Schlüßelfeld, ausgewiesen. Die Ausgleichsflächen sind den vorstehend aufgeführten Grundstücken im Geltungsbereich des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüßelfeld" zugeordnet.

Die für die Planungen erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen des Verfahrens und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Der Vorhabenträger EDEKA Nordbayern Bau- und Objektges. mbH, 97227 Rottendorf, beabsichtigt auf den Grundstücken im Geltungsbereich einen neuen Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt (Edeka) zu errichten. Antragsteller - im Folgenden auch Vorhabenträger genannt - für das Vorhaben ist die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektges. mbH aus Rottendorf. Der Vorhabenplan ist Bestandteil des Planverfahrens und liegt den Unterlagen zur Beteiligung bei.

Der Vorhabenträger hat die Grundstücke im Geltungsbereich notariell gesichert bzw. die Sicherung zugesagt und beabsichtigt auf den Grundstücken das o. a. Vorhaben zu realisieren.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, zur Realisierung der o. a. Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelverfahren nach BauGB – somit mit Umweltbericht - zu erstellen. Weitere Regelungen trifft ein städtebaulicher Vertrag. Eventuell erforderliche Sondergutachten werden durch den Vorhabenträger beauftragt. Durch die Wahl des Verfahrens - Vorhabenbezogener Bebauungsplan - hat die

Stadt Schlüsselfeld stadtplanerisch und gestalterisch die Planungshoheit über das genannte Vorhaben.

Der Grünordnungsplan ist in den Planteil und in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden für die komplette Planung die Bezeichnung "Bebauungsplan" verwendet.

Der Flächennutzungsplan wird im so genannten Parallelverfahren geändert. Er sieht bisher Gemeinbedarfsflächen vor.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Schlüsselfeld liegt im Südwesten des Landkreises Bamberg, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West (4).

Das Gebiet der Stadt Schlüsselfeld ist Bestandteil des Naturparks Steigerwald. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb der Schutzzone im Naturpark.

Schlüsselfeld ist 32 km von Bamberg, 60 km von Würzburg und 58 km von Nürnberg entfernt.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Schlüsselfeld durch seine Lage direkt an einer Anschlussstelle der Bundesautobahn A 3 zwischen Nürnberg und Frankfurt/Main sehr gut angeschlossen. Schlüsselfeld wird außerdem von den Staatsstraßen 2260, 2261 und 2262 erschlossen.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Stadt Schlüsselfeld zur Verfügung gestellt. Dies gilt ebenfalls für Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Schlüsselfeld ist durch eine Eisenbahnstrecke für den Güterverkehr mit einem Bahnhof in Schlüsselfeld über Frensdorf - Strullendorf - Bamberg an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

Die Einwohnerzahl ist in Schlüsselfeld in den letzten 8 Jahren ständig gestiegen: von 6.114 Einwohnern im Jahr 2015 auf 6.239 Einwohner 2018, 6.290 Einwohner 2020 auf zuletzt 6.459 Einwohner (mit Stand 30.06.2023).

In Schlüsselfeld sind derzeit verschiedene größere Unternehmen angesiedelt; daneben gibt es eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch wenige mittelgroße Betriebe ergänzt werden. Im Stadtgebiet existieren insgesamt über 1900 Arbeitsplätze, die auch von auswärtigen Arbeitnehmern besetzt werden. Demzufolge liegt auch die Auspendlerquote in Schlüsselfeld unter dem Landkreisdurchschnitt.

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Schlüsselfeld vorhanden. Im Stadtzentrum von Schlüsselfeld befindet sich eine große Anzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf (von Lebensmittel- bis zu Fachgeschäften); hier werden auch unterschiedliche Dienstleistungen angeboten. Für größere, u. a. kulturelle Veranstaltungen wird die Stadthalle genutzt.

Im Stadtzentrum von Schlüsselfeld sind drei Ärzte, zwei Fachärzte, zwei Zahnärzte, ein Tierarzt und eine Apotheke niedergelassen. Außerdem bestehen ein Pflegeheim

der Diakonie Bamberg-Forchheim und eine Unfallhilfe der Johanniter e. V. sowie zwei Sozialstationen. Die nächsten Krankenhäuser sind in Burgebrach in 11 km und in Höchststadt in 18 km Entfernung.

Das Flurbereinigungsverfahren Schlüsselfeld ist seit über 30 Jahren abgeschlossen. Eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm wurde für den Kernort Schlüsselfeld durchgeführt.

In Schlüsselfeld gibt es eine Freiwillige Stützpunktfeuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Schlüsselfeld und Bamberg, Schlüsselfeld und Höchststadt sowie Schlüsselfeld und Burghaslach.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ende von Schlüsselfeld, östlich an die Bamberger Straße angrenzend (Staatsstraße 2262). Nordwestlich der Bamberger Straße befindet sich das bestehende Wohngebiet "Am Weinberg / Am Galgenberg" (Wohngebäude der Traubstraße und der Fortunastraße). Südwestlich schließt der bestehende Feuerwehrstandort des Hauptortes Schlüsselfeld an.

Im Rahmen der Anbindung des Edeka-Marktes an die Bamberger Straße/Staatsstraße ist die Erweiterung der Verkehrsflächen mit Linksabbiegespur und Querungshilfen vorgesehen.

Neben der beschriebenen Angrenzung an die bebaute Ortslage (im Nordwesten und Südosten) grenzt das Plangebiet im Nordosten an öffentliche Grünflächen (Sportanlagen) und im Südosten an die freie Landschaft an. Im Südosten grenzt das Plangebiet zudem großteils an den *Thüngbach*.

Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der Topographie im Bereich des Thüngbaches - die Bachsohle liegt im Mittel ca. 6 m niedriger als die mittlere Grundstückshöhe - kann das Überschwemmungsrisiko als gering angesehen werden.

Berichte von Wassergefahren aus Hochwasser- und Starkregenereignissen der Stadt Schlüsselfeld sowie der direkt angrenzenden und auf etwa gleichem Höhenniveau liegenden Bebauung (Schule und Feuerwehr) liegen nicht vor.

Das bestehende Gelände im Plangebiet fällt von Nordwesten in Richtung Südosten ab: von ca. 316 m ü. NN im Osten auf ca. 308 m ü. NN.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Rechtliche Ausgangslage / Zulässigkeit des Vorhabens

Beim geplanten Einzelhandelsmarkt der Handelsgruppe EDEKA handelt es sich um einen großflächigen Markt (Einzelhandel mit Food- und/oder Non-Food-Sortimenten) mit einem baulich getrennten Lebensmittel- und Getränkemarkt. Insgesamt muss das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben entsprechen.

Der Gastrobereich / das Bäckercafe im Eingangsbereich kann unabhängig vom Markt betrieben werden, was insbesondere für Sonn- und Feiertage geplant ist.

Ziel ist eine langfristige Sicherung der Nahversorgung vor Ort mit zukunftsfähigem Vollsortimenter. Der Standort im Norden des Hauptortes wurde dabei in langjähriger Abstimmung mit der Stadt Schlüsselfeld ausgewählt. Es besteht sowohl ein räumlicher Bezug zum Stadtzentrum, als auch zum Altstandort, der sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet. Der Planstandort ist gut erreichbar und befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem großen Wohngebiet.

Aufgrund von Vorprüfungen des Vorhabenträgers, der abgestimmten Sicherung der Grundstücke im Geltungsbereich sowie weiterer Abstimmungen mit der Stadt Schlüsselfeld ergeben sich unter Berücksichtigung des zu realisierenden Vorhabens aktuell keine relevanten Standortalternativen, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären.

Aus Sicht der Stadt Schlüsselfeld können zudem durch den gewählten Standort und den geringen Erschließungsaufwand durch den Ausbau bestehender Verkehrsflächen zusätzliche Versiegelungen im Außenbereich vermieden werden.

Folgende Sortimente sind vorgesehen:

- Verkauf von Lebensmitteln (Obst/Gemüse, Molkereiprodukte, Backwaren, Käse/Wurst/Frischfleisch, Tiefkühlkost etc.), Getränken/Spirituosen, Kaffee, Zigaretten, Haushalts- und Drogeriewaren, Kleintextilien Aktionsware

Folgende Betriebs- und Öffnungszeiten sind vorgesehen:

- | | | |
|---------------------------------|--------------|------------------------|
| ➤ Werktag: | Öffnungszeit | 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr |
| | Betriebszeit | 5.00 Uhr bis 22.00 Uhr |
| ➤ Sonn-/Feiertage (Bäckercafe): | Öffnungszeit | 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr |
| | Betriebszeit | 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr |

Nach derzeitigem Stand gelten für den Standort Schlüsselfeld folgende Anlieferungen und Kundenfrequenzen:

- Pkw-Verkehr Kunden, durchschnittlich ca. 1.100 - 1.200 Kunden/Tag von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr
- Anlieferung vor 07:00 Uhr: täglich zwei LKW mit Kühlaggregat (Obst, Gemüse, Milchprodukte, Fleischwaren) mit gleichzeitiger Leergutrücknahme (Rollcontainer + Paletten), Kleintransporter für den Vorkassenbäcker, Kleintransporter für Zeitschriften.
- Anlieferung nach 7:00 Uhr: täglich zwei bis drei LKWs mit gleichzeitiger Leergutrücknahme, davon ein bis zwei LKWs nur Trockensortiment / ohne Kühlaggregat.
- Nachtanlieferung / Anlieferung nach 22:00 Uhr: aktuell nicht geplant, bei entsprechender Umsatzentwicklung möglich.
- Haustechnik: Außenkondensator / CO₂-Gaskühler für Kühlmaschinen, die Aufstellung erfolgt auf dem Dach, läuft nach Bedarf (Kühlmaschine, Kleinkältegeräte und Lüftungsgeräte werden im Gebäude aufgestellt

Bei einem Vorhaben für großflächigen Einzelhandel ist es erforderlich, den Standort auf städtebauliche Integration, die eventuellen Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und die Folgen für den Einzelhandelsstandort zu untersuchen.

Für die städtebauliche Situation des Vorhabens sind folgende Punkte zutreffend:

- Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage und in der unmittelbaren Umgebung verdichteter Wohnbebauung. Durch die Nähe zum Ortskern ist die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes gewährleistet: Im Zuge der Planungen wird die bestehende Fußwegeanbindung erweitert.
- Die Größe des Lebensmittelmarktes beträgt max. 1.200 m² Nettoverkaufsfläche (inkl. hälftigem Windfang); die des Getränkemarktes max. 800 m² (inkl. hälftigem Windfang). Zusätzlich darf ein Bäckercafe eine maximale Verkaufsfläche von 100 m² umfassen (aktuell ist eine Verkaufsfläche für den Bäcker von 39 m² geplant, die Außensitzfläche hat eine Größe von ca. 28 m²). Mit einer Ansiedlung des Marktes im Plangebiet können nicht mehr erforderliche Gemeinbedarfsflächen (gemäß wirksamen Flächennutzungsplan) durch Sondergebietsflächen ersetzt werden.
- Mit der Regierung von Oberfranken ist das Vorhaben vorbesprochen.

Bezüglich des Verkehrsaufkommens ist Folgendes festzuhalten:

- Negative Auswirkungen der zu erwartenden Kundenfrequenz auf die Verkehrssituation sind mit dem neuen Markt nicht verbunden. Eine stärkere Verkehrsbelastung des Standortumfeldes und damit der Wohnbevölkerung wird über die neue Verkehrsanbindung an die St 2262 (via Linksabbieger) geregelt. Mögliche Schallemissionen werden im Rahmen eines separaten Schallschutzgutachtens (als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan) untersucht und im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt.

5. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 1,448 ha groß.

Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
SONDERGEBIET (SO GEH) (NETTO-FLÄCHE)	0,856	59,1
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	0,159	11,0
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (INKL. FUSSWEGE)	0,289	19,9
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / LANDWIRTSCHAFTL. WEG	0,011	0,8
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,130	9,0
FLÄCHEN VERSORGUNGSANLAGEN / TRAFOSTATION	0,003	0,2
GESAMTFLÄCHE	1,448	100,0

Die Fläche des Vorhabenträgers beläuft sich dabei auf ca. 1,018 ha (bestehend aus Sondergebietsfläche und Privaten Grünflächen). Diese Fläche ist im Planteil durch ein separates Symbol gekennzeichnet (siehe Pkt. C 3 der Hinweise der Verbindlichen Festsetzungen).

Das Plangebiet wird zur Realisierung des Vorhabens als "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" (SO GEH) ausgewiesen. Im Einzelnen sind in Summe die folgenden Sortimenten bis zu einer Maximalgröße (Nettoverkaufsfläche) zulässig:

Lebensmittel (inkl. Kassenzonen, hälftigem Windfang):	max. 1.200 m ² ,
Getränke (Inkl. Kassenzonen, hälftigem Windfang)	max. 800 m ² ,
Bäckercafe	max. 100 m ² .

Weiterhin gelten folgende Festsetzungen für die einzelhandelsgenutzten Flächen:

- Öffnungszeiten des Edeka-Marktes inkl. Bäcker/Bäckercafe werktags (Montag bis Samstag) zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr (Betriebszeiten zwischen 5.00 Uhr und 22.00 Uhr).
- Öffnungszeiten des im Edeka-Markt integrierten Bäckers/Bäckercafes zusätzlich am Sonntag zwischen 8.00 Uhr und 18.00 Uhr (Betriebszeit zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr).

In Anlehnung auf die schalltechnische Untersuchung der BFS+ GmbH vom 19.10.2023 sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht mehr als 2 LKW-Anlieferungen zulässig. Die Anlieferungen sind ausschließlich für den südöstlichen Gebäudebereich der Hauptanlieferung zulässig. Getränkeanlieferungen im Nachtzeitraum (an der nordwestlichen Gebäudeseite) sind nicht zulässig. Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 8 - Immissionsschutz - und der separat beiliegenden schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Die Festlegung der Baugrenzen orientiert sich an den geplanten Nutzungen und ermöglicht das konkrete Vorhaben. Innerhalb der Baugrenzen muss der Baukörper errichtet werden.

Die städtebauliche begründete Nachverdichtung bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranrücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.

Die Zahl der Geschosse ist auf I Vollgeschoss festgesetzt. Für die Bebauung ist die abweichende Bauweise zulässig: Hier sind Gebäude mit einer Seitenlänge von über 50 m zulässig. Eine Kombination der Bauweisen nach § 22 BauNVO und eine Grenzbebauung ist zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,9 festgesetzt und überschreitet damit das gemäß BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,8. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können jedoch hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Einkaufsmarkt mit Stellplätzen) zwingend erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 im vorliegenden Fall in Anspruch genommen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt - die maximal zulässige Höchstzahl von 2,4 gemäß BauNVO wird somit eingehalten bzw. bei weitem nicht erreicht.

Es sind sowohl Flachdächer als auch Pultdächer zulässig. Die maximale Firsthöhe wurde auf 8,60 m festgelegt (gemessen ab der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Oberkante Firstlinie).

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von der Topographie vorgeschrieben: Die Geländeoberkante der Bodenplatte des Einkaufsmarktgebäudes (Erdgeschossfußbodenoberkante / EFOK) ist auf einer Höhe von 312,30 m ü. NN zu errichten. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zur zu dieser Oberkante zulässig.

Für das Vorhaben ist die Ausweisung von insgesamt 112 Stellplätzen inkl. der entsprechenden Fahrgassen notwendig. Bezogen auf die Nettoverkaufsfläche des Einkaufsmarktes (inkl. Getränkemarkt und Bäckercafé) entspricht dies einem Stellplatzschlüssel von 1 St je ca. 19 m² Nettoverkaufsfläche. Insgesamt konnte bezüglich der Parkbewegungen ein günstigerer Stellplatzschlüssel angewandt werden, da aufgrund der günstigen Lage ein relevanter Kundenanteil den Nahversorger zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen kann.

Zusätzlich zu den Stellplätzen wurden 3 Standorte für die Einkaufswagensammelboxen (EKW) im Bebauungsplan dargestellt. Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hinsichtlich Nebenanlagen sind die Regelungen der BayBO einzuhalten.

Der Standort eines vorgesehenen Pylons wurde südwestlich des künftigen Einmündungsbereich zur Staatsstraße eingetragen. Weitere Ausführungen zur Erschließung sind in Kapitel 7 beschrieben.

Die "Verbindlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise. Der noch abzuschließende Durchführungsvertrag regelt weitere Details der baulichen Gestaltung.

So sind die Gebäude mit einem ruhig wirkenden, hellen (auch weißen) Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Metall- und Holzverkleidungen sowie Stahlhallen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben.

Die Dacheindeckung kann mit Metall oder Kunststoffdachbahnen erfolgen. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden verbindlich vorgeschrieben. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße (St 2262) nicht durch die Anlagen geblendet werden können. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig und wird empfohlen.

Für die Gebäudebeheizung wird die Nutzung erneuerbarer Energien (u. a. Einrichtung von Wärmepumpen) empfohlen. Verwiesen wird hinsichtlich haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) auf die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) zum Immissionsschutz bezüglich Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei der umliegenden Bebauung.

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, sind aber zulässig. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.20 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Stützmauern sind zulässig. Erforderlich sind diese vor allem an der südöstlichen Grenze der Sondergebietsflächen im Bereich des geplanten Fußweges.

6. Grünordnungsplan

6.1 Rechtsgrundlagen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Gem. §1a BauGB ist demnach die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

6.2 Landschaftliche Situation und planerische Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Schlüsselfeld. Im Umfeld grenzt die Bamberger Straße, der Feuerwehrstandort der Gemeinde sowie der Außenbereich und der Auenbereich des Thüngbachs an das Vorhaben an.

Das Gelände fällt von der Bamberger Straße aus nach Südosten teilweise stark ab und ist vom Straßenraum sowie der nordwestlich anschließenden Wohnbebauung weiträumig einsehbar.

Der Planungsraum beinhaltet aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) und anteilig landwirtschaftliche Nebenflächen (Gras-Krautflur als Ackersaum, wassergebundene Wegefläche und Grünwege). Aufgrund der geplanten Errichtung einer Abbiegespur und Zufahrt für das Vorhaben ist zudem ein Teilbereich der Bamberger Straße sowie der angrenzenden Gehwegsfläche und der Zufahrt sowie Grünfläche der benachbarten Feuerwehr im Geltungsbereich enthalten.

An ökologisch wertvollen Bereichen ist der südöstlich angrenzende Thüngbach mit seinem Bachlauf sowie dem Uferbereich mit Gewässerbegleitgehölzen zu nennen. Da im Rahmen der Planung diese Bestände berücksichtigt wurden, liegt dieser Bereich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und erfährt somit keine Eingriffe.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Naturparks "Steigerwald" (Nr. NP-00014) jedoch nicht im zugehörigen Landschaftsschutzgebiet "LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemalige Schutzzone)". Weitere Schutzgebiete sind innerhalb und in direktem Anschluss bzw. Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Teile des Thüngbachs sowie dessen Auenbereich sind als Biotop der Biotopkartierung Bayern erfasst, liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Nur ein kleinflächiger Randbereich des Biotops Nr. 6229-0144-008 liegt innerhalb des Geltungsbereiches, was jedoch bei der 1989 erfassten Biotopfläche auf zeichnerische Abweichungen vom tatsächlichen Bestand zurückzuführen ist.

Aufgrund der randlichen Lage zum Thüngbach liegt der südöstliche Teil des Geltungsbereiches innerhalb des wassersensiblen Bereiches, jedoch außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- sowie Wasserschutzgebieten.

6.3 Eingriffsvermeidung

Der Vorhabenträger EDEKA Nordbayern Bau- und Objektges. mbH beabsichtigt auf den Grundstücken im Geltungsbereich einen neuen Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt (Edeka) zu errichten. Der Vorhabenträger hat die Grundstücke im Geltungsbereich notariell gesichert bzw. die Sicherung zugesagt und beabsichtigt auf den Grundstücken das o. a. Vorhaben zu realisieren. Somit ergeben sich unter Berücksichtigung des zu realisierenden Vorhabens aktuell keine relevanten Standortalternativen, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären.

Aus Sicht der Stadt Schlüsselfeld können zudem durch den gewählten Standort und den geringen Erschließungsaufwand durch Ausbau bestehender Verkehrsflächen zusätzliche Versiegelungen im Außenbereich vermieden werden.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen zur Eingriffsminimierung

Für das geplante Vorhaben ist die planerische Zielsetzung der Grünordnung vorrangig die Eingrünung des Baukörpers sowie der geplanten Stellplätze zur schonenden Eingliederung in das Landschaftsbild. Zudem sind, aufgrund der voraussichtlich großflächigen Überbauung, Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu definieren. Somit werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (textl. Festsetzung 9.1)

Zur Gestaltung der überwiegend schmalen verkehrsbegleitenden bzw. randlich zum Vorhaben gelegenen öffentlichen Grünflächen wird die Einsaat einer standortgeeigneten Wildblumen-/Wildkräutermischung festgesetzt. Die Pflege der Flächen hat dabei extensiv zu erfolgen, um einen ökologischen Mehrwert für den Vorhabenbereich zu erhalten. Zur frühzeitigen Wirksamkeit der Eingrünung hat die Maßnahme im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Private Grünflächen (textl. Festsetzung 9.2)

Der Zielsetzung der Grünordnung folgend, sind die privaten Grünflächen im Umfeld des Bauvorhabens durch Baum-/Strauchpflanzungen sowie Grün- bzw. Beetflächen strukturreich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Durch kleinflächige und abwechslungsreiche Pflanzflächen und der Verwendung verschiedener Gehölze lässt sich ein hoher ökologischer Strukturreichtum erreichen. Zum Nutzen der heimischen Fauna sind zudem vorwiegend (mind. 50 % der Pflanzungen) heimischen Arten gem. der Artauswahl in der festgesetzten Artenliste unter Nr. 13.6 zu verwenden. Zur gezielten Eingrünung des Baukörpers werden zudem ergänzend vereinzelt Pflanzgebote für Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen festgesetzt.

Aufgrund der Standsicherheit sowie zur Vermeidung monotoner und ökologisch geringwertigerer Begrünung ist die Verwendung von Nadelgehölzen 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken unzulässig. Die Maßnahmen haben ebenfalls zur frühzeitigen Wirksamkeit im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücksflächen (textl. Festsetzung 13.1)

Zur allg. Begrünung des Baugrundstücks sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplatz- und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen entsprechend der Festsetzung zu privaten Grünflächen zu Gestalten. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist dabei aufgrund einer meist geringen ökologischen Wertigkeit allg. unzulässig.

Pflanzgebot für Bäume (textl. Festsetzung 13.2)

Um die geplanten Stellplatzflächen optisch zu gliedern und teilweise zu beschatten sind insg. 9 hochstämmige Laubbäume im planzeichnerisch Dargestellten Bereich zu pflanzen, fachgerecht zu Erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen. Als Mindestqualität der Pflanzung sind hochstämmige Laubbäume zu verwenden, die mind. 3x verpflanzt wurden, einen Stammumfang (StU) von mind. 16-18 cm aufweisen und mit Ballen (mB) erzogen wurden. Für die Artauswahl ist die festgesetzte Artenliste unter Nr. 13.6 zu verwenden.

Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig, unter Einhaltung des Gestaltungskonzeptes, bis 5 m verschiebbar, um flexibel auf die Stellplatzgestaltung und Bspw. erforderliche Beleuchtung zu reagieren.

Pflanzgebot für Solitärsträucher (textl. Festsetzung 13.3)

Zur Eingrünung und Gestaltung des Einfahrtsbereiches zum Grundstück sind Solitärsträucher in Kleingruppen von je 2-3 Exemplaren im planzeichnerisch dargestellten Bereich zu pflanzen, fachgerecht zu Erhalten und bei Ausfall der Pflanzungen durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen. Als Mindestqualität der Pflanzung sind Sträucher (Str.) zu verwenden, die mind. 3xv verpflanzt wurden und eine Wuchshöhe von mind. 150 bis 175 cm aufweisen. Bei der Pflanzenauswahl sind, zur Stärkung der heimischen Fauna, vorwiegend (mind. 50 %) heimischen Arten zu verwenden. Für die Artauswahl ist die festgesetzte Artenliste unter Nr. 13.6 zu verwenden.

Aufgrund der notwendigen Abböschung des Geländes dienen die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte nur als Hinweis und sind lagemäßig, unter Einhaltung des Gestaltungskonzeptes, bis 10 m verschiebbar.

Pflanzgebot für Strauchhecken (textl. Festsetzung 13.4)

Ergänzend zur Gestaltung durch Solitärsträucher und zur Eingrünung des Baukörpers zum Straßenraum sind im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Strauchhecken mehrere Sträucher in dichter Reihe (max. Abstand 1,5 m) zu pflanzen, fachgerecht zu Erhalten und bei Ausfall der Pflanzungen durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen. Als Mindestqualität der Pflanzung sind Sträucher (Str.) zu verwenden, die mind. 3xv verpflanzt wurden und eine Wuchshöhe von mind. 150 bis 175 cm aufweisen. Bei der Pflanzenauswahl sind, zur Stärkung der heimischen Fauna, vorwiegend (mind. 50 %) heimischen Arten zu verwenden. Für die Artauswahl ist die festgesetzte Artenliste unter Nr. 13.6 zu verwenden.

Aufgrund der notwendigen Abböschung des Geländes dienen die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte nur als Hinweis und sind lagemäßig, unter Einhaltung des Gestaltungskonzeptes, bis 10 m verschiebbar.

Pflanzgebot für Baum-/Strauchhecken

Zur Begrünung zwischen den Grundstücken und zur freien Landschaft sind im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebote mind. 3-reihige freiwachsende Baum-/Strauchhecken aus ausschließlich heimischen Arten (Artauswahl siehe Artenliste unter Nr. 13.6) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall der Pflanzungen durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen. Als Mindestqualität der Pflanzung sind Sträucher (Str.) zu verwenden, die mind. 2xv ver-

pflanzt wurden und eine Wuchshöhe von mind. 80 bis 100 cm aufweisen. Innerhalb des zentralen Heckenstreifens sind dabei einzelne Gehölze als Überhälter zu entwickeln. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig, unter Einhaltung des Gestaltungskonzeptes, bis 10 m verschiebbar.

Minimierung der Versiegelung

Zum anteiligen Erhalt der lokalen Regenwasserversickerung sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen etc.) herzustellen. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wassergebunden herzustellen.

Artauswahl

Zur Orientierung für Pflanzmaßnahmen und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes mittels heimischer Arten sind nachfolgende Artenlisten vorgegeben:

Artenliste standortheimischer Gehölze

*bedingt kindgerechte Gehölze aufgrund von Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuck

Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Weiß-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Europ. Pfeifenstrauch (<i>Philadelphus coronarius</i>)*
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)*
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)*
Obstgehölze in Sorten	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)*
	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)*
	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)*
	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)*
	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)*
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)*
	Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)*

Ergänzungen der Artenlisten durch heimische Arten (auch in Sorten) sind zulässig.

Artenschutzmaßnahmen

Ergänzend zu den grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

6.5 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich liegt angrenzend an die Bamberger Straße sowie den Feuerwehrstandort von Schlüsselfeld und wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Potenziell wertvollere Bereiche für die Ökologie stellen die schmalen Säume der Ackerfläche sowie die Böschungsbereiche dar, diese sind jedoch durch die angrenzende Nutzung maßgeblich beeinträchtigt. Weitere ökologisch wertvolle Le-

bensräume wie Gewässer, dauerhaft wasserführende Grabenläufe oder thermophil beeinflussten Bereiche (z.B. Steinhaufen, Sandflächen etc.) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb Vorkommen geschützter Arten durch fehlende Habitat-Strukturen nicht zu erwarten sind und Beeinträchtigungen dieser somit auszuschließen sind.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Bereiche schließen direkt südöstlich in Form des Thüngbachs mit seinem Gewässerbegleitgehölzen und seinem Auenbereich an das Vorhaben an. Durch die Berücksichtigung der Fläche im Rahmen der Detailplanung erfolgen jedoch keine Eingriffe in diese wertvollen Lebensräume zu erwarten. Aufgrund der Leitstruktur der Uferbegleitgehölze ist das Vorkommen von Fledermäusen jedoch nicht auszuschließen. Ebenso ist durch den älteren Gehölzbestand von gehölzbrütenden Vogelarten auszugehen. Um Beeinträchtigungen auf Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten zu minimieren, die Lockwirkung auf Insekten zu verringern und ggf. mögliche Verbotstatbestände des Artenschutzes zu vermeiden, werden deshalb Festsetzungen zur allg. Außenbeleuchtung getroffen.

Ausgehend von der überwiegend intensiven Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches, den überwiegend fehlenden Habitat-Strukturen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

6.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach Prüfung zur Eingriffsvermeidung und Festsetzung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und bzgl. Artenschutz, verbleiben weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung. Die Eingriffsbewertung erfolgt daher nachfolgend nach dem gängigen und bewährten Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) von 2003.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet (siehe Anhang - Bestandsplan mit Eingriffsbewertung).

Als Eingriffsbereich wird die festgesetzte Sondergebietsfläche sowie die Erweiterungsfläche des Straßenraum gewertet. Die jeweiligen Bereiche werde dabei anhand ihrer Bestandswertigkeit und der Eingriffsintensität der geplanten Bebauung/Umnutzung betrachtet. Die Überplanung der im Geltungsbereich liegenden, bereits versiegelten Verkehrsfläche stellt keine erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung dar und wird deshalb nicht als Eingriff verrechnet. Gleiches gilt für die festgesetzten Grünflächen, Flächen mit Bindung für Bepflanzung sowie Flächen mit Pflanzgeboten, die der späteren Gebiets- und Ortsrandbegrünung dienen und eine Aufwertung der landwirtschaftlichen Flur darstellen.

Bewertung Eingriffsflächen

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten/Lebensräume	überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und zugehörige Saumflächen/Böschungsbereiche; Teilbereich privater Grünfläche am Feuerwehrstandort Kategorie I (oberer Wert)
Boden	Fast ausschließlich flachgründige Böden aus Schluff, Lehm oder Ton über Verwitterungslehm oder -ton aus Schluff- und

	Tonstein; stark südostexponierte Hanglage; geringe Naturnähe und anthropogen geprägt (überwiegend Ackerstandort); kein seltener Bodentyp mit allg. geringem Biotopentwicklungspotential
	Kategorie I
Wasser	kein Oberflächengewässer betroffen; durch Bodenverhältnisse und stark südostexponierte Hanglage vermutlich deutlicher Oberflächenabfluss bei Starkregen; Teilbereich innerhalb von wassersensiblen Bereichen des Thümbachs; kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzgebiet betroffen; geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen
	Kategorie II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung; Luftabfluss ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten (kein Industriegebiet)
	Kategorie I
Landschaftsbild	Überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Flur am Siedlungsrand; keine landschaftsprägenden Strukturen betroffen
	Kategorie I
<hr/>	
Gesamtbewertung	Kategorie I (Oberer Wert) Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ausgleichsfaktoren gem. Leitfaden

Eingriffsschwere: hoch bei GRZ > 0,35
 Kategorie I: Spanne Faktor 0,3 – 0,6

Aufgrund der allg. intensiven Nutzung sowie der vorherrschenden Vorbelastung und unter Berücksichtigung der weitläufigen grünordnerischen Festsetzungen wird für die Ausgleichsermittlung ein Faktor von 0,5 angesetzt.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Ausgangszustand und Wertigkeit	Eingriff	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Überwiegend landwirtschaftliche Flur Kat. I (unterer Wert)	Überbauung Versiegelung	9.720 m ²	0,5	4.860 m ²
				4.860 m²

Ausgehend von der Bestandwertigkeit und der Eingriffsintensität ergibt sich somit ein flächiger Ausgleichsflächenbedarf von insg. 4.860 m².

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Deckung des ermittelten Ausgleichs-/Ersatzflächenbedarfs von insg. 4.860 m² wird als **externe Ausgleichsfläche** eine Teilfläche der Fl.Nr. 460, Gmkg. Reichmannsdorf, Stadt Schlüsselfeld, mit **insg. 5.038 m²** festgesetzt und dem Vorhaben zugeordnet.

Die geringe Überkompensation bzgl. des erforderlichen Ausgleichsbedarfs (insg. 178 m²) resultiert aus dem vorhandenen Einzelbaumbestand innerhalb der abgegrenzten Ausgleichsfläche. Dieser Bestand ist trotz des geplanten Erhalts nicht als ökologische Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar, weshalb die Fläche der gesamten Kronentraufen als ergänzende Fläche zum Ausgleichsumfang von 4.860 m² zuzuschlagen ist. In Summe ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von insg. 5.038 m².

Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde, daher ist keine dingliche Sicherung erforderlich, sofern die Fläche nicht in private Hand übergeht.

Fl.Nr. 460, Gmkg. Reichmannsdorf

Bestand mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland auf Nord- bzw. Westhang; vereinzelter Laubbaumbestand

Entwicklungsziele: artenreiches Extensivgrünland

Maßnahmen/Pflege: Extensivgrünland

Grünlandextensivierung durch 3-schürige Mahd* für die ersten 3 Jahre jeweils in den Zeiträumen: Mitte Mai, im Übergang Juni/Juli und Aug./Sept.

Nach 3 Jahren und einer Erfolgskontrolle unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. Wechsel zur 2-schürigen Pflegemahd* ab Mitte Mai und im Übergang Aug./Sept.

*Die Mahd hat ausschließlich mit Messer- bzw. Balkenmäher bei einer Mind.-Schnitthöhe von 10 cm zu erfolgen; das Mahdgut ist abzufahren bzw. zu Verwertung; es ist dauerhaft auf Mulchung, Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten;

Laubbaumbestand

Erhalt des Baumbestandes;
wuchsabhängige Pflegeschnitte (außerhalb der Vogelbrutzeit); Bei Ausfall der Bäume sind diese als stehendes Totholz auf der Fläche zu belassen bzw. als liegendes Totholz seitlich zu lagern und ggf. vom Abrutschen zu sichern.

Bilanzierung der Ausgleichsflächen

Durch die Umsetzung der zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgangszustände der Flächen ist für die Flächen eine deutliche und zügige ökologische Aufwertung zu erwarten. Daher wird auf die Anwendung eines aufgrund langer Wiederherstellungszeit mindernden Ausgleichsfaktors verzichtet und die Aufwertung 1:1 angerechnet. Somit ergibt sich folgender Ausgleichsumfang:

Zugeordnete Ausgleichsflächen:

Fl.Nrn. 460, Gmkg. Reichmannsdorf	5.038 m ²
Ausgleichsumfang gesamt	5.038 m²

Durch die externe Ausgleichsmaßnahmen lassen sich im gemeindlichen Naturraum strukturreiche Habitate entwickeln, die den Lebensraumverlust durch das geplante Vorhaben vollständig kompensieren.

7. Vorgesehene Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes und somit des Edeka-Marktes erfolgt über eine neue herzustellende öffentliche Verkehrsfläche, am Südwestrand des Plangebietes von der Bamberg Straße aus (Staatsstraße 2262).

Bezüglich der Ausführungen des Einmündungsbereiches erfolgten straßenbautechnische Planungen hinsichtlich eines erforderlichen Linksabbiegestreifens mit Aufweitungen der bestehenden Fahrbahn der Bamberger Straße. Daher wurde der komplette Bereich vom Anfang bis zum Ende der Aufweitung inkl. Linksabbieger und Fahrspuren in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Rahmen der Bauausführungen erfolgen rechtzeitig entsprechende Vereinbarungen zwischen der Stadt Schlüsselfeld im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit und dem Straßenbaulastträger.

Zur fußläufigen Anbindung sind außerdem neue Gehwege inkl. Überquerungshilfen Planungsgegenstand. Am Südostrand des Plangebietes wurde ein neu zu errichtender Fußweg in die Planungen übernommen, der am nördlichen Ende in einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg mündet.

Weitere bauliche Details und mögliche zusätzliche Planunterlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Rahmen des eigentlichen Bauvorhabens und der damit verbundenen anstehenden Tiefbaumaßnahmen zu erstellen und dem Straßenbauträger abzustimmen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden im Bebauungsplan bezogen auf die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) berücksichtigt (Schenkellänge innerorts 70m Schenkellänge außerorts 200 m, Anfahrtsicht 3,0 m).

Im Plangebiet wurden außerdem die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone (40,0 m) der angrenzenden Staatsstraße 2262 in den Bebauungsplan eingetragen. Während die Bauverbotszone dabei außerhalb des Plangebietes eine Breite von 20,0 m ab Fahrbahnrand aufweist, wurde diese im Bereich des Plangebietes nach erfolgten Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg auf 10,0 m reduziert.

Im gesamten Bereich existieren keine OD-Grenzen. Folgende Auflagen sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen:

- Die Bauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- Wasser und Abwässer dürfen generell dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

- Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßengrundstück darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Anpflanzungen und Einfriedungen entlang der Staatsstraße dürfen nur in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen, wobei grundsätzlich die erforderlichen Sicherheitsabstände nach der RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) einzuhalten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. mit Art. 29 BayStrWG).
- Mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtung ist sicherzustellen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie von einer Beleuchtung der Außenanlagen bzw. Betriebsflächen nicht geblendet werden. Eine eventuelle Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße, die von den Betriebsflächen (Umfahrungen, Stellplätze usw.) ausgehen, ist durch geeignete Schutzmaßnahmen entlang des Grundstücks (z. B. Blendschutzzaun, dichte Bepflanzung) auszuschließen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
- Außerhalb der Anbauverbotszone ist Werbung nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:
 - Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.
 - Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:
 - nicht überdimensioniert,
 - blendfrei,
 - nicht beweglich,
 - in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwellig Wahrnehmung geeignet.
 - Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
 - Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - Eine Beurteilung von Werbeanlagen kann nur im Einzelfall im Rahmen eines gesonderten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

7.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation; die Abwässer des Baugebietes werden im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird dabei in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet und in der Kläranlage Schlüßelfeld entsorgt. Anfallendes Abwasser des Einkaufsmarktes und der Regenwasser-Reinigung wird über eine Pumpstation in das Netz eingeleitet.

Gemäß Betriebsbeschreibung wird die Einleitung des fetthaltigen Schmutzwassers in den öffentlichen Kanal über einen Fettabscheider mit Schlammfang und Probeentnahmeschacht erfolgen. Die Entsorgung der Rückstände erfolgt über geeignete Fachbetriebe.

Das Niederschlagswasser wird über ein unterirdisches Regenrückhaltebecken im Bereich der Stellplatzanlage mit Drosselung in den Thüngbach eingeleitet. Dachflächen werden direkt in das Regenrückhaltebecken geleitet. Anfallendes Niederschlagswasser von Fahrgassen und den Stellplätzen mit einer Belastung werden gesondert über ein eigenständiges Kanalnetz gesammelt und über eine Reinigung dem RRB zugeführt.

Durch die Reinigung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Fahr- und Parkflächen nach den gültigen Regelwerken sind die Bedingungen für die Einleitungen in das Gewässer und den Thüingbach eingehalten. Die Rampenentwässerung ist an den Schmutzwasserkanal angeschlossen, um im Havariefall und Unfällen bei dem Entladevorgängen keine Gefährdung des Gewässers zu verursachen.

Für das einleitende Schmutzwasser in den Kanal der Stadt Schlüsselfeld ist eine Rückstausicherung vorgesehen. Kanaldeckel des Schmutzwasserkanals, welche in der Überflutungsfläche liegen, werden als Deckel ohne Lüftungsschlitze ausgeführt.

Die Prüfung des Kanalnetzes und der Aufnahmekapazität der bestehenden Kanalisation hinsichtlich des zusätzlichen Niederschlagswassers sind erfolgt. Das bestehende Kanalnetz und die Kläranlage sind ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Dem Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

Geothermie

Sollte im Rahmen des Gebäudeneubaus beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Es wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie dem LRA Bamberg empfohlen.

7.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Zur Verbesserung des zukünftigen Wasserdargebotes werden derzeit Versuchsbohrungen für einen neuen Brunnenstandort niedergebracht.

7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Schlüsselfeld wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

Am äußersten Südwestrand des Plangebietes wurde eine bestehende Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH im Bebauungsplan dargestellt.

Südwestlich der Stellplatzanlage im Einmündungsbereich des Betriebsgrundstückes wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen für die geplante Errichtung einer Trafostation im Bebauungsplan eingetragen.

Auf dem Betriebsgrundstück ist die Einrichtung einer Ladesäule mit 2 Ladepunkten vorgesehen.

8. Immissionsschutz

8.1 Parkplatz- und Anlagenlärm

Im Zuge der Bebauungsplan-Erstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ein hierfür erstellter Bericht vom 25.01.2024 ist gleichzeitig Bestandteil der Begründung. Die nachfolgende Beschreibung sowie die damit verbundenen getroffenen Festsetzungen gehen aus diesem Bericht hervor.

Die schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen einer **Parkplatz- und Anlagenlärm**betrachtung erfolgten für alle mit der geplanten Errichtung des Edeka-Marktes neu entstehenden Schallquellen (112 Kundenparkplätze, LKW-Lieferverkehr inkl. Be-/Entladetätigkeiten, Sammelboxen Einkaufswagen und technische Gebäudeausrüstungen) im Rahmen der festgelegten Öffnungszeiten (Einkaufsmärkte werktags von 6 bis 20 Uhr, integrierter Bäcker mit Außensitzfläche/Cafe zusätzlich auch am Sonntag von 8 bis 18 Uhr).

Im Gegensatz zu den nach derzeitigem Stand vorgesehenen Anlieferungen und prognostizierten Kundenfrequenzen wurden im Sinne einer *worstcase*-Betrachtung erhöhte Ausgangswerte verwendet und zudem eine mögliche Nachtanlieferung mit 2 LKWs in der ungünstigsten Nachtstunde gemäß TA Lärm berücksichtigt.

Die Immissionspunkt-Berechnungen erfolgte für die benachbarte bestehende Misch- und Wohnbebauung der Traub- und der Fortunastraße.

Die Beurteilung zum Parkplatz- und Anlagenlärm erfolgte gemäß TA Lärm, damit die Schallschutzberechnung auch als Gutachten für das spätere Baugenehmigungsverfahren herangezogen werden kann. Daher wurde auch eine Spitzenpegelbetrachtung durchgeführt, die Aufschluss über die Auswirkung möglicher kurzzeitiger Geräuschspitzen geben sollte.

Die schalltechnischen Untersuchungen ergaben für alle relevanten Immissionsorte die Einhaltung aller zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte am Tag (Werktag und Sonntag) und in der Nacht.

Die Spitzenpegelbetrachtung ergab keine unzulässigen Richtwertüberschreitungen.

Unter den vorstehend genannten Berechnungsvoraussetzungen und Zielvorgaben sind keine schalltechnischen Probleme für das gesamte Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Im in den Verbindlichen Festsetzungen wurde unter Pkt. A 1.1 neben den vorgesehenen Öffnungszeiten die Festlegung getroffen, dass in Bezug auf die durchgeführte

schalltechnische Untersuchung im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht mehr als 2 LKW-Anlieferungen zulässig sind.

8.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Textlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

8.3 Immissionen durch haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb weiterer nicht in der schalltechnischen Untersuchung vom 25.01.2024 enthaltener haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 10 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 45 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 30 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden. Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

9. Kosten für die öffentliche Erschließung

Die Erschließungsanlagen auf Privatgrund werden durch den Vorhabenträger hergestellt.

Die Kostenübernahme für alle übrigen in Zusammenhang mit den Planungen entstehenden öffentlichen Flächen (Verkehrsfläche, Grünflächen) sowie Hausanschlüsse (Wasser und Abwasser) wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schlüsselfeld abgestimmt.

10. Beteiligte Fachstellen

10.1	Regierung von Oberfranken	95444 Bayreuth
10.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
10.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
10.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
10.5	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
10.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
10.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
10.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
10.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
10.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
10.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
10.12	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
10.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
10.14	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
10.15	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
10.16	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
10.17	Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
10.18	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
10.19	Handwerkskammer	95440 Bayreuth
10.20	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
10.21	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
10.22	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
10.23	Markt Geiselwind	96160 Geiselwind
10.24	Markt Burghaslach	96152 Burghaslach
10.25	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315 Höchstadt a.d.Aisch
10.26	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315 Höchstadt a.d.Aisch
10.27	Markt Wachenroth	96193 Wachenroth
10.28	Stadt Schlüßelfeld	96132 Schlüßelfeld
10.29	EDEKA Nordbayern Bau- und Objektges. mbH	97227 Rottendorf
10.30	Team 4	90419 Nürnberg
10.31	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 19.10.2023

Geändert: Bamberg, 25.01.2024

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zum "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld" Stadt Schlüsselfeld, Lkr. Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung von Kap. 4 der Begründung hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben, der Zielsetzung und der Standortwahl
- Überarbeitung von Pkt. C 20 der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte bzgl. haustechnischer Anlagen; Anpassung der Begründung hierzu
- Ergänzung der Hinweise zum Bodenschutz in Punkto Bodenaushub (Pkt. C 11 der Verbindlichen Festsetzungen)
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Aussagen zum Überschwemmungsrisiko und hinsichtlich möglicher Starkregenereignisse (Kap. 3); Überarbeitung des Umweltberichtes hierzu (Kap. 2.3, 3.4 und 9)
- Änderung der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenoberkante / EFOK auf 312,30 m ü. NN; Anpassung von Verbindlichen Festsetzungen (Pkt. B 1.3) und Begründung (Kap. 5); Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung
- Ergänzung von Kap. 7.2 - Abwässer - hinsichtlich der Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung; Übertrag des geplanten Regenrückhaltebeckens in den Planteil; Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hierzu (Pkt. A 10); Ergänzung des Umweltberichtes (Kap. 3.4 und 9)
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Empfehlung zur Einrichtung erneuerbarer Energien (Pkt. C 22); Anpassung von Begründung (Kap. 4)
- Änderung von Pkt. B 1.2 der Verbindlichen Festsetzungen in Punkto verbindlicher Vorschrift von Photovoltaikanlagen; Anpassung der Begründung hierzu (Kap. 4)
- Ergänzung von Pkt. C 12 der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich nachhaltiger und diffusionsoffener Baustoffe
- Ergänzung von Kap. 7.4 der Begründung hinsichtlich der vorgesehenen Einrichtung einer Ladesäule
- Anpassung des Sichtdreiecks Richtung außerorts auf 200 m; Erweiterung des Geltungsbereiches und Anpassung der Begründung hierzu (Kap. 7.1)
- Übertrag einer bestehenden Gasleitung in den Bebauungsplan; Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen (Pkt. A 8.1) und der Begründung hierzu (Kap. 7.4)
- Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen für eine Trafostation südwestlich der geplanten Stellplätze; Anpassung der privaten Grünflächen in diesem Bereich sowie Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen (Pkt. A 7) und der Begründung (Kap. 7.4)
- Anpassung der Darstellung der Vorhabenpläne inkl. Ergänzung des Entwässerungsplanes
- Ergänzung der Ausgleichsplanung; Darstellung im Planteil, Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen (Pkt. A 13.9), der Begründung (Kap. 1 und Kap. 6.6) und des Umweltberichtes hierzu (Kap. 6)

Der Plan ist vom Stadtrat von Schlüßelfeld im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen am 25.01.2024 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Schlüßelfeld beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 25.01.2024 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 25.01.2024 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 25.01.2024

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



Umweltbezogene Informationen

Umweltbezogene Informationen liegen einerseits in Form von Berichten und Gutachten vor, andererseits in Form von Stellungnahmen, die von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden.

Umweltbezogene Berichte und Gutachten:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan "Neubau eines Edeka-Marktes" in der Fassung vom 25.01.2024, Teil 2 der Begründung (Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft/ Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie weitere umweltbezogenen Belange)
- schallschutztechnische Untersuchung bzgl. Verkehrslärms (integriert in der Bebauungsplanbegründung) durch die BFS+ GmbH in der Fassung vom 25.01.2024

Umweltbezogene Informationen aus Stellungnahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

- Informationen zum Schutzgut Mensch, Boden und Wasser
 - Anregungen bzgl. Eingrünung der Baukörper
 - Hinweise bzgl. Lichtemissionen und Immissionsschutz
 - Hinweise bzgl. Bodenschutz
 - Hinweise bzgl. Wasserrecht, Gewässerschutz und wassersensiblen Bereichen
 - Hinweise bzgl. der Ver- und Entsorgung von anfallendem Wasser
 - Hinweise/Vorgaben bzgl. angrenzender Staatsstraße St 2262
 - Hinweise bzgl. Klimaschutz
 - Hinweise bzgl. des grundlegenden Brandschutzes
 - Hinweise/Vorgaben bzgl. Schutz von Bestandsleitungen

Anhang

- Bestandsplan und Eingriffsbewertung
- Ausgleichsplanung Fl.Nr. 460, Gmkg. Reichmannsdorf



Hinweis



Geltungsbereich



Geplante Bebauung

Legende Bestand



Verkehrsfläche



Gehweg



Wassergebundene Wegedecke



Grünweg



Verkehrsleitgrün



Acker

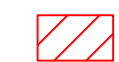


Gras-/Krautflur (Saumflächen)



Private Grünflächen

Eingriffsbewertung



Eingriffsfläche Kategorie I
insg. 9.720 m²

Unschraffierter Bereich ist aufgrund von bestehender Versiegelung/Überbauung bzw. grünordnerischer Festsetzungen als unerheblicher Eingriff zu werten; Details siehe Bebauungsplanbegründung

Stadt Schlüsselfeld

"Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum
Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: ws

datum: 19.10.2023

ergänzt: 25.01.2024

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de





Ausgleichsplanung



Ausgleichsflächen
insg. 5.038 m²



Entwicklungsziel: Extensives Grünland;
Herstellung/Pflege: 3-schürige Pflagemahd,
Mahdzeitpunkte Mitte Mai, zwischen Juni/Juli
und Aug./Sept.; allg. mit Mähgutabfuhr und
Verzicht auf Düngung/Mulchung



Einzelbaumbestand (nicht anrechenbar);
Bestand ist zu erhalten



Stadt Schlüsselfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau eines Edeka-Marktes"

Ausgleichsplanung Fl.Nr. 460 Gmkg. Reichmannsdorf

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: ws

datum: 25.01.2024

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



U M W E L T B E R I C H T

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 m.W.v. 01.10.2023 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Schlüsselfeld plant zusammen mit dem Vorhabenträger EDEKA Nordbayern Bau- und Objektges. mbH, 97227 Rottendorf, die Ausweisung eines „Sondergebietes für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ (SO GEH) durch die Aufstellung des Bebauungsplan mit dem Titel "Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten von Schlüsselfeld und schließt direkt an das bestehende Bebauung sowie die Bamberger Straße an.

Der gültige Flächennutzungsplan wird entsprechend den Planungen des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Die daraus resultierenden voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen werden ebenfalls im Rahmen dieses Umweltberichtes untersucht.

1.3 Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen.
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen).

1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ausgehend vom Gebot der Eingriffsvermeidung gem. §15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, wurden von Seiten der Stadt Schlüßelfeld Planungsalternativen überdacht.

Aufgrund von Vorprüfungen des Vorhabenträgers, der abgestimmten Sicherung der Grundstücke im Geltungsbereich sowie weiterer Abstimmungen mit der Gemeinde ergeben sich unter Berücksichtigung des zu realisierenden Vorhabens aktuell keine relevanten Standortalternativen, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären.

Aus Sicht der Stadt Schlüßelfeld können zudem durch den gewählten Standort und den geringen Erschließungsaufwand durch Ausbau bestehender Verkehrsflächen zusätzliche Versiegelungen im Außenbereich vermieden werden.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich.

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3

- Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Fachdaten zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima über das Landesamt für Umwelt (UmweltAtlas) und das Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (BayernAtlas).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge:

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Wasser“ erfolgen auf Grundlage der aktuell vorliegenden Bewertungen innerhalb der Bebauungsplanbegründung und liegen keinem offiziellen Gutachten zugrunde.

3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Beim Schutzgut Mensch ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes (Aspekt Wohnfunktion) sowie die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Der Untersuchungsbereich befindet sich in nordöstlicher Ortsrandlage von Schlüsselfeld, schließt direkt an bestehende Bebauung (Feuerwehrstandort) sowie an die Bamberger Straße an und liegt in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung im nördlichen Teil von Schlüsselfeld. Die aktuell Nutzung erfolgt überwiegend landwirtschaftlich, deshalb besteht innerhalb des Geltungsbereiches keine Erholungsnutzung.

Vorbelastungen liegen in Form der Verkehrsfläche und durch die landwirtschaftliche Nutzung vor.

Der Untersuchungsraum besitzt deshalb eine untergeordnete Rolle für den Aspekt Wohnfunktion und Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Ausgehend von dem geplanten Vorhaben sind Beeinträchtigungen durch Immissionen aufgrund von technischen Hausanlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) sowie Verkehr zu erwarten. Zudem geht durch die Überbauung siedlungsnaher Freifläche verloren.

Unter Berücksichtigung der festgesetzte Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“, der damit verbundenen Immissionsrichtwerte sowie weiterer Festsetzungen bzgl. Öffnungs-/Anlieferungszeiten und durch die neue Verkehrsanbindung an die Bamberger Straße sind negative Auswirkungen durch Lärm und Verkehr jedoch nicht zu erwarten.

Der Nachweis über die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren. Mögliche weitere Schallemissionen werden im Rahmen eines separaten Schallschutzgutachtens (als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan) untersucht und im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt.

Des Weiteren wird eine visuelle Wahrnehmung des Sondergebietes durch festgesetzte Begrünungsgebote innerhalb der Baugrundstücke sowie im Randbereich deutlich gemindert, wodurch maßgebliche Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes gemindert werden.

Bzgl. der siedlungsnahen Erholung sind aufgrund der fehlenden Erholungseignung der Flächen nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Siedlungsnaher Erholungsbereiche sowie die freie Landschaft sind weiterhin im Umfeld rasch erreichbar.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

3.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biodiversität sind die Standortverhältnisse innerhalb des Untersuchungsraumes und in dessen Umfeld maßgeblich, da der Grad der Naturnähe die Wertigkeit angibt.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Der Geltungsbereich beinhaltet überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit. Teilbereiche der umliegenden Böschungen zeigen zwar einen gewissen Strukturreichtum, der jedoch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Nährstoffeintrag) und die angrenzenden Verkehrsflächen (Stoffeintrag) vorbelastet bzw. beeinträchtigt ist.

Ökologisch wertvolle Bereiche bestehen nur südöstlich entlang des Thüngbachs, liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und sind somit vom Vorhaben nicht direkt betroffen. Ebenfalls sind, neben dem Naturpark „Steigerwald“, keine Schutzgebiete des BNatSchG innerhalb des Untersuchungsraumes sowie im weiteren Umfeld vorhanden.

Der südöstlich gelegene Bereich des Thüngbachs sowie dessen Auenbereich sind als Biotope der Biotopkartierung Bayern erfasst, jedoch ebenfalls nicht vom Vorhaben betroffen.

Nach Relevanzabschätzung bzgl. Artenschutz ist durch die aktuelle Nutzung sowie die umliegende Vorbelastung das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten innerhalb des Untersuchungsraumes auszuschließen. Vorkommen im weiteren Umfeld sind jedoch aufgrund des angrenzenden Thüngbachs und dessen Auenbereich sowie den Gewässerbegleitgehölzen anzunehmen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Sondergebiet gehen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an einen ökologisch wertvollen Auenbereich verloren. Zu-

dem sind durch den allg. Betrieb Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Habitate nicht vollständig auszuschließen.

Durch die aktuell überwiegend intensive Nutzung und die bestehende Vorbelastung ist das Vorkommen und somit die Beeinträchtigung streng geschützter Arten jedoch nicht zu erwarten.

Ausgehend von den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen im Randbereich und innerhalb der Baufläche ist zudem eine deutliche ökologische Aufwertung von Teilbereichen des Untersuchungsraumes zu erwarten. Ergänzend erfolgen artenschutzrechtliche Festsetzungen (insektenfreundliche Beleuchtung), die der Minimierung von Beeinträchtigungen auf umliegende Habitate dienen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

3.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt durch Auswertung zugänglicher Daten des Landesamtes für Umwelt. Tiefergehende Betrachtungen und Bewertungen können durch Bodengutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Bei den im Plangebiet vorkommenden Böden handelt es sich gem. Übersichtsbodenkarte Bayern überwiegend um flachgründige Böden aus Schluff, Lehm oder Ton über Verwitterungslehm oder -ton aus Schluff- und Tonstein.

Der Boden ist durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung deutlich geprägt und besitzt somit eine geringe Naturnähe, hat eine geringe Seltenheit und durch die Prägung ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Zusätzlich wird das Bodengefüge durch die starke Hanglage und den Einfluss des angrenzenden Thümbachs (Teilbereiche im wassersensiblen Bereich) geprägt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Nutzung und die festgesetzte Grundflächenzahl ist mit mittlerer bis hoher Versiegelung/Überbauung zu rechnen. Zudem ist aufgrund der Topographie innerhalb des Geltungsbereiches von weiträumigen Erdarbeiten auszugehen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenbeeinträchtigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Durch die geplante Geländeanpassung wird das bereits anthropogen geprägte Bodengefüge weiter beeinträchtigt.

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung durch die geplante Nutzung nur bedingt möglich, erfolgen jedoch durch Festsetzungen von Begrünungsbindungen sowie zur Minimierung von Versiegelungen. Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

3.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind folgende Kriterien maßgebend:

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad des Grundwassers (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung im Landschaftshaushalt

Bewertungskriterien des Teilschutzguts Oberflächenwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Grundwasser

Über den Grundwasserstand liegen aktuell keine detaillierten Informationen vor. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser sind im Untersuchungsbereich nicht festzustellen, daher wird aufgrund der topographischen Lage ein geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand angenommen. Entsprechend resultiert eine mittlere bis hohe Grundwasserempfindlichkeit.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Direkt südöstlich schließt jedoch der Thüngbach sowie dessen Auenbereich an das Vorhaben an. Aufgrund der Nähe des Vorhabens zum Gewässerlauf, der vorherrschenden Bodenverhältnisse und der stark südostexponierten Hanglage ist von einem deutlichen Oberflächenabfluss bei Starkregen auszugehen und somit ein Stoffeintrag in den Thüngbach nicht auszuschließen. Zudem liegen Teilbereiche des Untersuchungsraumes innerhalb des wassersensiblen Bereichs des Thüngbachs, wodurch Hochwasserereignissen ebenfalls nicht auszuschließen sind.

Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es im Untersuchungsbe- reich zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzie- rung der Grundwasserneubildung. Zudem ist durch die geplante Nutzung und die festgesetzte Grundflächenzahl mit mittlerer bis hoher Versiegelung zu rechnen, was sich aufgrund der Hanglage auf das Abflussverhalten bei Regenereignissen auswirken kann.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden deshalb Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung von Teilflächen im Geltungsbereich getroffen, wodurch die Bodenfunktionen und die örtliche Versickerung in diesen Bereichen weiterhin erhalten werden kann. Zudem wird eine Empfehlung zur extensiven Eingrünung von Flachdächern im Bebauungsplan vermerkt.

Ausgehend von der großflächigen Überbauung (Gebäude und Stellplatzflächen) wird das anfallende Niederschlagswasser über ein unterirdisches Regenrückhal- tebecken im Bereich der Stellplatzanlage gesammelt und mit Drosselung in den Thüingbach eingeleitet. Niederschlagswasser der Wege- und Stellplatzflächen werden zudem gesondert über ein eigenständiges Kanalnetz gesammelt und über eine Reinigung dem RRB zugeführt. Die Entwässerung der Zulieferungs- Rampen ist des Weiteren an den Schmutzwasserkanal angeschlossen, um im Ha- variefall und Unfällen bei dem Entlade Vorgängen keine Gefährdung des Gewäs- sers zu verursachen.

Trotz teilweiser Lage innerhalb des wassersensiblen Bereiches des Thüingbachs ist durch die deutliche Hanglage des Geltungsbereiches und einem daraus resul- tierenden mittleren Höhenunterschied zwischen Bachsohle und mittlerer Grund- stückshöhe von ca. 6 m das Überschwemmungsrisiko für das Vorhaben als ge- ring einzustufen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

3.5 Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichs- funktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Der Untersuchungsbereich hat durch die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche eine geringe lokale Bedeutung für die Kaltluftentstehung, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Zudem ist das Planungsumfeld aufgrund seiner Nutzungen und Lage im Randbereich der Aue des Thümbachs nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Dennoch besteht eine Vorbelastung durch die großflächigen Versiegelungen (Feuerwehrstandort) sowie die bestehenden Verkehrsflächen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung gehen keine örtlich bedeutsamen klimatischen Ausgleichsfunktionen verloren, da der betroffene Stadtteil von Schlüsselfeld weiterhin an den Außenbereich sowie den Auenbereich des Thümbachs anschließt.

Durch die geplante Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ ist jedoch mit einer hohen Versiegelung zu rechnen, die zur Änderung des Kleinklimas durch zusätzliche Wärmespeicherung führt.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung nicht überbaubarer oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen getroffen. Zudem wird durch die festgesetzte Eingrünung mittels Baum-/Strauchhecken, Einzelbäumen im Stellplatzbereich sowie dem Hinweis zur Verwendung von Dachbegrünung die Frischluftentstehung und das Kleinklima verbessert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

3.6 Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Die Bewertung der Landschaft und des Landschaftsbildes stellt überwiegend eine subjektive Betrachtung dar und ist stark von der allg. Einsehbarkeit des Untersuchungsraumes abhängig.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Untersuchungsraum liegt im nordöstlich Stadtgebiet von Schlüsselfeld und wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vorhanden. Aufgrund der starken Hanglage ist das Gelände vom nordwestlich angrenzenden Wohngebiet und der Bamberger Straße weiträumig einsehbar. Weitere Einsehbarkeit wird durch die umliegenden Gewässerbegleitgehölze sowie die angrenzende Bebauung vermieden.

Landschaftsbildprägende Strukturen sind nur im südöstlichen Randbereich im Umfeld des Thüngbachs und dessen Auenbereich vorhanden. Dieser Bereich ist vom Vorhaben jedoch nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Vorhaben führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch ein großflächiges Gebäude sowie weiträumige Stellplatzflächen.

Durch die umliegenden Gewässerbegleitgehölze sowie die angrenzende Bebauung ist eine weiträumige Einsehbarkeit nur von Nordost bis Nordwest vorhanden. Durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen im Randbereich (Baum-/Strauchhecken etc.) sowie innerhalb des Baugrundstücks (Stellplatzeingrünung) und Anregungen zur Nutzung von Dachbegrünung werden diese Auswirkungen minimiert.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

3.7 Fläche

Fläche ist als endliche Ressource zu bewerten, die wechselnder Inanspruchnahme bzw. Nutzung unterliegt. Aktuell ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend landwirtschaftlich sowie als gewerbliche Lagerfläche genutzt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich für einen Großteil der Fläche die Art der Nutzung. Damit gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Die Auswirkungen durch die Nutzung der Fläche sind in den Kap. 3.2 bis 3.6 beschrieben.

3.8 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bau-/Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Wirkungsbereich und im weiteren Umfeld nicht bekannt.

3.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sind im weiteren Umfeld des Untersuchungsbereiches nicht vorhanden. Daher sind keine Wirkungen denkbar, durch die Vorhaben im Geltungsbereich alleine oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen könnte.

4. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie ist Gegenstand des individuellen Bauvorhabens und wird durch den Bebauungsplan freigestellt.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 0,9 ha (Eingriffsbereich) zusätzlicher unversiegelter/unbebauter Fläche beansprucht. Die übrige Fläche erfährt keine maßgebliche Nutzungsänderung bzw. dient der Eingrünung des Vorhabens und erfährt somit eine ökologische Aufwertung. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt für den Untersuchungsraum bisher Gemeinbedarfsflächen dar.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die zu erwartenden Gebäudestellungen sichern eine optimale passive Solarenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten.

5 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 3 ausführlich dargelegt. Abrissarbeiten erfolgen keine.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 3 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen des „Sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach. Das Gebiet liegt außerdem außerhalb festgesetzter und/oder faktischer Überschwemmungsgebiete, jedoch in Teilbereichen innerhalb des wassersensiblen Bereiches des Thümbachs.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nach aktuellem Stand sind keine benachbarten Plangebiete bekannt, deren Auswirkungen ergänzend zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens wirken.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung festgesetzter Eingrünungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht zu definieren. Nachweise über den Einsatz bestimmter Techniken und Stoffe ist Gegenstand der individuellen Bauvorhaben.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Dem Vorhaben werden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Details hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Bilanzierte Eingriff durch das Vorhaben wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit einem geringen Defizit wirkungsvoll ausgeglichen, wodurch weitere nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

8. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Entwicklung der festgesetzten Eingrünung sowie Ausgleichsfläche durch Begehung vorgesehen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahme zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

9. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Nachfolgend sind die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens zusammengefasst:

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen (Acker) ohne Aufenthaltsqualität; keine negativen Auswirkungen bzgl. Immissionen zu erwarten unter Berücksichtigung der mit der Nutzung als Sondergebiet verbundenen Immissionsrichtwerte sowie weiterer Festsetzungen bzgl. Öffnungs-/Anlieferungszeiten und durch die neue Verkehrsanbindung; Weitere Schallemissionen werden im Rahmen eines separaten Schallschutzgutachters im Rahmen des Verfahrens untersucht	mittlere Erheblichkeit

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche ohne besondere ökologische oder artenschutzrechtliche Wertigkeit; Kompensation durch weitläufige Pflanzgebote im Randbereich und im Rahmen der zu ergänzenden Ausgleichsmaßnahmen	mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere bis hohe Versiegelung zu erwarten; überwiegend anthropogen geprägte, intensiv genutzte Böden betroffen; Kompensation durch Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen (Klärung im Rahmen der Baugenehmigung); Kompensation durch Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung; Kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet jedoch teilweise wassersensibler Bereich; durch Höhenversatz der Planung zum Bachlauf (mind. 6 m) nur geringes Hochwasserrisiko zu erwarten	mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen; weitläufige Randbegrünung zur Frischluftentstehung und zur Minderung der Kleinklimatischen Beeinträchtigung festgesetzt	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch einseitige Einsehbarkeit; Kompensation durch mehrere Eingrünungs-Festsetzungen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Denkmäler sind nicht vorhanden; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsbindungen sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Aufgestellt: Nürnberg, 19.10.2023

Geändert: Nürnberg, 25.01.2024

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH**



Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner