STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

ANLAGE 4

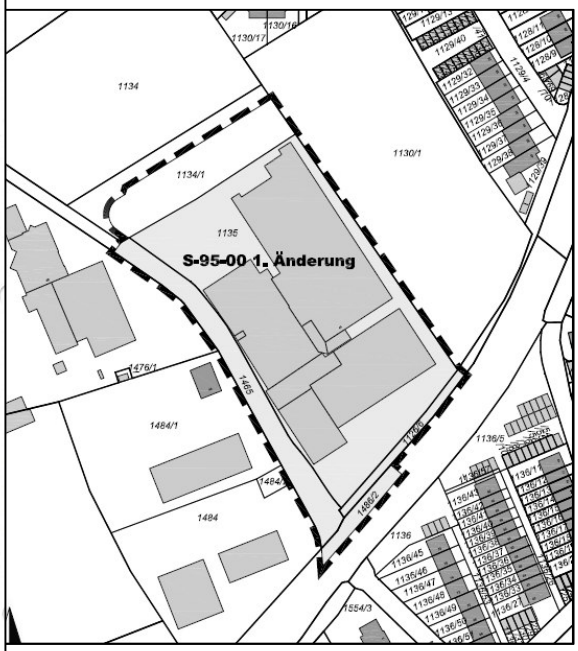
BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan S-95-00, 1.Änderung

„Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

und dem aufschiebenden, bedingten Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB



STADT SCHWABACH
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

1 PLANUNGSGRUNDLAGEN, BESTANDBESCHREIBUNG 4
1.1 Lage und Größe des Gebietes 4
1.2 Aktuelle Nutzung 4
2 PLANUNGSANLASS UND ZIELSETZUNG 5
3 BESCHREIBUNG DER PLANUNG 5
4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG 6
4.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan - FNP 6
4.2 Planungsrechtliche Situation 6
4.3 Städtebauliche Planungsvorgaben 6
4.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches 7
5 VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN 7
5.1 Landesplanerischen Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken 8
5.2 Vorgaben aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 der Stadt Schwabach 9
6 GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE 11
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 11
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) 11
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16 -19 BauNVO) 11
6.1.3 Sortimentsabgrenzung 13
6.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO) 13
6.1.5 Abstandsflächen 13
6.1.6 Stellplatzanlage (StA)/ offene Großgarage (OGa) (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO) 13
6.1.7 Nebenanlagen 14
6.1.8 Werbeanlagen 14
6.1.9 Anlagen für Energiegewinnung 14
6.2 Baugestalterische Festsetzungen 14
6.2.1 Gebäudegestaltung 14
6.2.2 Dach-und Fassadengestaltung 14
6.2.3 Stellplatzanlage (StA) /offene Großgarage(OGa) 15
6.2.4 Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, Anlagen für Energiegewinnung 15
6.2.5 Einfriedungen 15
6.2.6 Höhenlage/ Stützmauer 15
6.2.7 Standort für Abfall- und Wertstoffbehälter 15
6.2.8 Werbeanlagen 16
6.3 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB) 16
7 ERSCHLIEßUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) 17
7.1 Verkehrserschließung 17
7.2 Ver- und Entsorgung 18

8 UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 ABS. 1A BAUGB, § 1A BAUGB) 19

8.1 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) 19

8.2 Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 20

8.2.1 Bewertung des artenschutzrechtlichen und baurechtlichen Eingriffs 20
8.2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Planung 21
8.2.3 Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu diesem Bebauungsplan 22

8.3 Artenschutz 23

8.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB) 24

8.4.1 Lärm aus dem Sondergebiet 24
8.4.2 Geruchsimmissionen 25

8.5 Energienutzung und Energieeinsparung 25

8.6 Abfalltrennung 26

8.7 Altlasten 26

8.8 Bodendenkmal 26

8.9 Sonstige Umweltaspekte 26

8.10 Masten, Funk- und Sendeanlagen sowie Freileitungen 26

9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 26

10 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 27

ANLAGEN:

1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

2. Auswahlliste zur Bepflanzung zum Teil III. der textlichen Festsetzungen - Grünordnung

3. Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu diesem Bebauungsplan auf dem Grundstück Fl.nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein: (Bestand, Planung und der Maßnahmenplan)

Bemerkung:
Alle genannten Grundstücke, mit Ausnahme des Grundstücks Fl.Nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein (externe ökologische Ausgleichsfläche) liegen in der Gemarkung Schwabach.

Verwendete Abkürzung:
- Grundflächenzahl = GRZ (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksgröße)
- ABSP - Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Schwabach (vom Oktober 2000),
- Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan- kurz FNP genannt.

1 PLANUNGSGRUNDLAGEN, BESTANDBESCHREIBUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-95-00,1.Änderung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 29.05.2020. Der Bebauungsplan erhält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (integrierte grünordnerischen Maßnahmen gemäß Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetztes- BayNatSchG)
Die Grundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

1.1 Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet ist ca. 1,55 ha groß und liegt im Südwesten des Stadtgebiets von Schwabach. Es grenzt direkt an die Nördlinger Straße (Bundesstraße B 466) und ist, mit Ausnahme der Erweiterungsfläche Fl.Nr.1134/1 im Norden des Plangebietes, vollständig mit einem EDEKA Lebensmittelmarkt und seiner Stellplatzanlage überbaut. Ein Teilstück des Uigenauer Weges Fl.Nr. 1465, das im Geltungsbereich der Planung liegt, dient der Erschließung des Marktes und der anliegenden Nutzungen.
Im Osten befindet sich das bestehende Wohngebiet „Laubenhaid“ und deren geplante Abrundung durch die Fortsetzung der Wohnbebauung südlich der Franz-Peter-Seifert Straße (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-116-17).
Die Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.
Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden ab, von ca. 356 m ü NN zur etwa 352 m tiefer gelegenen Grenze mit dem vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radweg nördlich der Nördlinger Straße.

1.2 Aktuelle Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch den Lebensmittelmarkt mit seiner überdachten Stellplatzanlage (als offene Großgarage) überplant. Nur die Erweiterungsfläche Fl.Nr. 1134/1 ist nicht bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
Der Uigenauer Weges dient der Erschließung des o.g. Lebensmittelmarktes und der Autobahnmeisterei sowie des Sportplatzes 1. SC 04. Er wird auch von den Erholungssuchenden als Rad- und Fußweg genutzt.
Im Geltungsbereich der Planung liegt ein Teil der Straßenverkehrsfläche der Nördlinger Straße, (Bundesstraße B 466).

2 PLANUNGSANLASS UND ZIELSETZUNG

Im Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach vom Oktober 2019 wurde der EDEKA-Lebensmittelmarkt an seinem Standort beurteilt (s. Seite 33, Punkt 9 Zentrenkonzept für die Stadt Schwabach und Punkt 3.6 dieses Sachvortrages). Dabei wurde festgestellt, dass der bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße nicht mehr als zeitgemäß und modern einzustufen ist (s. Seite 91, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse des Einzelhandelskonzeptes).

Um auf die o.g. veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagieren zu können und weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, plant die Fa. EDEKA die Filiale an der Nördlinger Straße von ca. 2.000 m^2 auf rund ca. 2.550 m^2 Verkaufsfläche (zzgl. ca. 170 m^2 Fläche für Bäckerei und Thekenbereich) zu vergrößern. Die Geschossfläche wird von 2.697 m^2 auf 4.195 m^2 erhöht.
Mit der Erweiterung des bestehenden Betriebes soll insbesondere eine innerbetriebliche Funktionsverbesserung erreicht und der Standort weiterhin als Nahversorgungsstandort gesichert werden. Um das zu ermöglichen, wurde die Darstellung im FNP auf der Fl.Nr. 1134/1 östlich des Uigenauer Weges von landwirtschaftlicher Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM)“ in 4. Teiländerung des FNP geändert. Sie wurde durch die Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.10.2021 wirksam.

Für den, mit dem EDEKA Lebensmittelmarkt überbebauten Bereich ist ein rechtsgültiger Bebauungsplan S-95-00 vorhanden. Ziel der 1. Änderung dieses Bauleitplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Vorgaben zur Erweiterung des o.g. Lebensmittelmarktes inklusiv seiner Stellplatzanlage und Verkehrserschließung und die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ mit Größenbegrenzungen und Sortimentsfestsetzungen.

Insgesamt soll die Planung dazu dienen, diesen Standort an der Nördlinger Straße zu stärken und dauerhaft zu sichern.

3 BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Der bestehende Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße 44 soll um die, direkt nördlich angrenzende Teilfläche der Fl.Nr. 1134/1 erweitert werden.

Die Erschließung der Sonderbaufläche wird, wie bisher vom Uigenauer Weg aus erfolgen.
Es besteht die Möglichkeit den Lebensmittelmarkt zusätzlich über die geplante Zufahrt entlang der nördlichen Grenze des Lebensmittelmarktgrundstücks zu erschließen.
Die baulichen Eingriffe, entstanden durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes, werden größtenteils außerhalb des Geltungsbereich der Planung ökologisch ausgeglichen (s. Punkt 8.2 Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung).

Es sind keine zusätzlichen infrastrukturellen Aufwendungen seitens der Stadt Schwabach zu tätigen. Unabhängig von der laufenden Planung beabsichtigt die Stadt Schwabach den Knotenpunkt Am Steinernen Brücklein noch besser für die Fußgänger und Radfahrer die die Straße B 466 überqueren, umzubauen (s. auch Punkt 7 Erschließung).

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan - FNP

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt (LM) dargestellt.
Somit ist der Bebauungsplan S-95-00, 1.Änderung mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ gem. § 11 BauNVO, nach dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

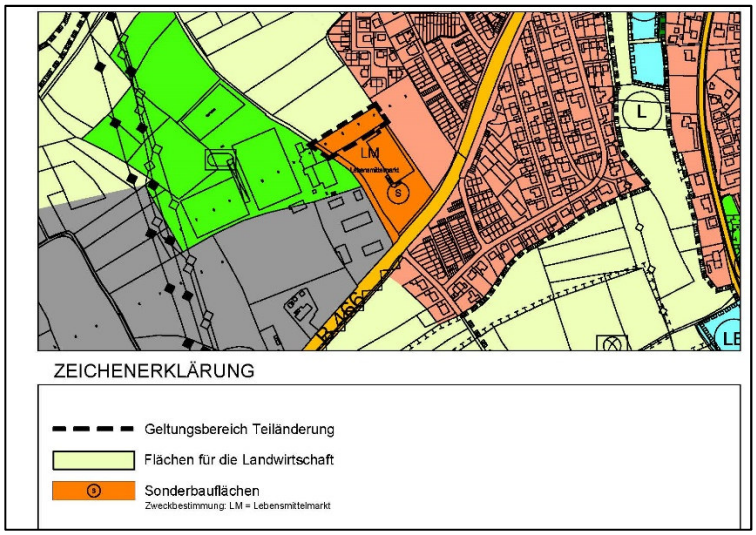


Bild 1: Planblatt zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes –wirksam seit 16.10.2021

4.2 Planungsrechtliche Situation

Das mit dem Lebensmittelmarkt und seiner Stellplatzanlage bebaute Grundstück Fl.Nr. 1135 liegt im Geltungsbereich des seit 27.10.2001 rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00.
Er setzt ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittel- und Getränkemarkt fest.
Mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-95-00 sind bereits umfangreiche Baurechte für diesen Nahversorgungsstandort vorhanden.
Für die Fl.Nr. 1134/1 liegt kein Bebauungsplan vor.

4.3 Städtebauliche Planungsvorgaben

Das geplante Bauvorhaben der Fa. EDEKA ist in der Summe: Bestand und die geplante Erweiterung großflächig und überschreitet die 1.200 m² Geschossfläche der Vermutungsregel.
Der Einzelhandel dieser Größe ist nur im Sondergebiet zulässig.
Aufgrund dieser Planungen ergibt sich für den o.g. Bereich das städtebauliche Erfordernis durch die Schaffung von Planungsrecht die Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort zu steuern.

Die Steuerung des Einzelhandels soll auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zukünftig somit durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche erfolgen.

Im 1. Änderungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan werden im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel gem. § 11 BauNVO I die Verkaufs-, Geschoßfläche und die zulässigen Sortimente festgelegt.
Die Erweiterung des Sondergebietes ist nur dann möglich, wenn der wirksame FNP im Bereich der Fl.Nr. 1134/1 wie oben geschildert, geändert wird.

4.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 ist begrenzt

- im Norden durch die landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 1134,
- im Osten durch die Wohnbaufläche, für die ein Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung S-116-17 im Jahre 2017 eingeleitet wurde. (In dessen Geltungsbereich ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vorgesehen),
- im Süden durch die Bundesstraße B 466 und in Westen durch den Uigenauer Weg.

5 VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Einordnung in die Gesamtplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 mit Fortschreibungen und in der Regionalplanung Industrieregion Mittelfranken (RP 7) 2007 inklusiv der Fortschreibungen festgelegt.
Die Landesplanung stuft die Stadt Schwabach mit Nürnberg, Fürth und Erlangen als Metropole ein (LEP- Anhang 1 Zentrale Orte, Ziel 5.3.1. „Lage im Raum“ des LEP Bayern).
Die Stadt Schwabach ist als kreisfreie Stadt dem Regierungsbezirk Mittelfranken zugehörig.

LEP

Nach dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die kreisfreie Stadt Schwabach mit ihren rund 40.000 Einwohnern ein gemeinsames Oberzentrum mit Nürnberg, Fürth und Erlangen. Oberzentren übernehmen eine wichtige raumordnerische Funktion u.a. bei der Bereitstellung vielfältiger, attraktiver und hochqualifizierter Arbeitsplätze sowie bei der Verbesserung der Versorgung des ländlichen Raums.
Der Stadt Schwabach kommt als o.g. gemeinsame Metropole als Einkaufsschwerpunkt für die Einwohner der Stadt selbst, aber auch des ländlich geprägten Umlandbereichs (Landkreis Roth) zu.
Entsprechend der Zielsetzung des LEP sollen die Metropolen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte in ihrer Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen (s. Punkt 2.1.10 des LEP)

Die Weiterentwicklung der Stadt Schwabach als Metropole soll in Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.
Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2 des LEP) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Der Standort des EDEKA Marktes an der Nördlinger Straße mit der geplanten Flächenausweisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes wäre als angebunden im Sinne des Ziels 3.3. „Vermeidung von Zersiedelung- Anbindungsgebot“ des LEP Bayern und als städtebaulich intergiert im Sinne des Ziels 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ des LEP Bayern zu bewerten.

Die Planung sieht eine im Vergleich zum Bestand, geringe Erweiterung des Lebensmittelmarktes und dessen Modernisierung vor. Die neue Fläche, Fl.Nr. 1134/1 wird direkt an die bestehende Siedlungseinheit angebunden (vgl. Punkt (Z)-„Neue Siedlungsflächen“ des LEP) und befindet sich, wie auch der bestehende EDEKA-Markt, an städtebaulich integriertem Standort[1] (s. nachstehenden Punkt- Einzelhandels-Zentren- und Tourismuskonzept 2019 der Stadt Schwabach).

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7)
(Dreizehnte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Nürnberg (7) vom 09.07.2018)
Anmerkung: Der Regionalplan wurde verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 20.01.1988 und trat am 01.07.1988 in Kraft.

Der Planungsverband Region Nürnberg schreibt den Regionalplan laufend fort, um ihn an neue Entwicklungen anzupassen.
Rechtsverbindlich sind die Festlegungen des Regionalplans, sobald sie von der Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde für verbindlich erklärt worden sind. Die letzte Änderung beinhaltet die komplette redaktionelle Überarbeitung des Textteils des Regionalplans einschließlich einer Anpassung der Gliederung an das aktuelle LEP.

Der Regionalplan für die Region 7 fordert die Stärkung des o.g. gemeinsamen Oberzentrums, durch Erhalt und Stärkung der vorhandenen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur (vgl. Einzelhandel in Regionalplan –Region 7).
(Bemerkung: der Regionalplan befindet sich in der Fortschreibung und wird an das LEP angepasst).

Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen hingewirkt werden.
Die Wirtschaftskraft ist ein wichtiger Maßstab für die Qualität der Lebens- und Arbeitsbedingungen in einer Region. Für die künftige Entwicklung der Industrieregion Mittelfranken und ihrer Teilräume bedarf es deshalb der Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Potenzials.

5.1 Landesplanerischen Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken

Im früheren Verfahren zum Bebauungsplan S-95-00 „Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Nördlinger Straße“ und der Teiländerung des FNP wurde sowohl der Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. als auch die Regierung von Mittelfranken beteiligt. In den abgegebenen Stellungnahmen wurden damals keine wesentlichen Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung erwartet (s. Anlage 4, Stellungnahme des Landesverbandes des Bayerischen Einzelhandels e.V vom 19.12.2000 und Anlage 5, Regierung vom Mittelfranken, AZ. 800-8217.2-5/2001 Sc vom 08.02.2001 und AZ. 800-8291.2 Sc vom 10.04.2001).

Die aktuelle landesplanerische Überprüfung des EDEKA- Einzelhandelsgeschäftes durch die Regierung von Mittelfranken hat ergeben, dass der Standort der Flächenausweisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes als angebunden im Sinne des Ziels 3.3 „Vermeidung von ‚Zersiedelung- Anbindungsgebot“ des LEP Bayern und als städtebauliche intergiert im Sinne des Ziels 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ des LEP Bayern zu bewerten wäre.

Mit der geplanten Verkaufsfläche des EDEKA Vollsortimenters von 2.515 m^2 würde die zulässige Abschöpfungsquote im Nahversorgungsbedarf von 25 v.H. eingehalten.

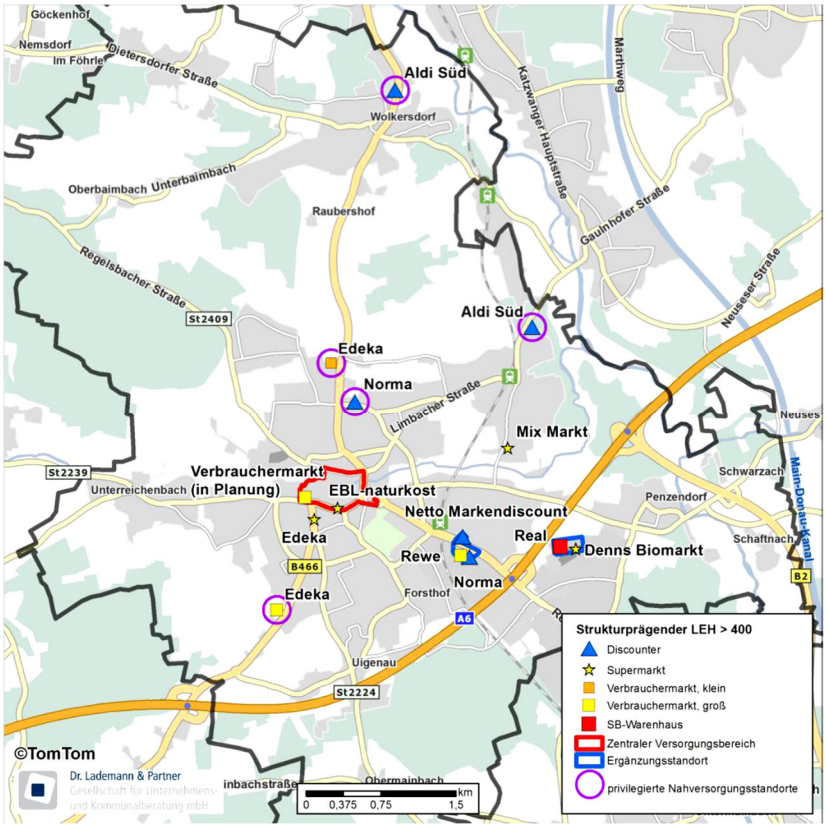
Auch der Bäcker als ein eigenständiger Betrieb des Nahversorgungsbedarfs würde sich mit einer Verkaufsfläche von 200 m² im landesplanerisch zulässigen Bereich bewegen (Ziel 5.3.3. „Zulässige Verkaufsfläche“ des LEP Bayern). Im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung werden diese vom Vorhabenträge geplanten Verkaufsflächen konkret für einen Lebensmittelvollsortimenter /Supermarkt und für einen Bäcker im Bebauungsplan festgesetzt.

Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden in bisherigen Beteiligungsverfahren Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben.

5.2 Vorgaben aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 der Stadt Schwabach

Auf Grund der Dynamik sich veränderten Rahmenbedingungen in der Stadt Schwabach war die Neuaufstellung eines umsetzungsorientierten Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzeptes erforderlich. Dieses Konzept wurde vom Stadtrat 2019 beschlossen. Danach wird der Standort des EDEKA-Marktes an der Nördlinger Straße als ein privilegierter Nahversorgungsstandort bezeichnet.
Folgende Aussagen zum betrachteten Standort werden aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept – Stadt Schwabach 2019 getroffen:

Zentrenkonzept für die Stadt Schwabach



(s. 133, Punkt 9 Zentrenkonzept für die Stadt Schwabach)

Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße:

Der Privilegierte Nahversorgungsstandort an der Nördlinger Straße übernimmt vor allem für das südliche Kernstadtgebiet eine wichtige Versorgungsaufgabe für die nördlich und östlich angrenzende Wohngebiete (inkl. Planung von 20 Wohneinheiten am Nachbargrundstück). Dabei kommt dem solitären Standort eines Edeka-Verbrauchermarkts vor allem die Lage an der B 466 zugute. Der Nahversorgungsstandort übernimmt für seinen umliegenden Siedlungsbereich (knapp 5.400 Einwohner) eine wichtige Versorgungsfunktion für die qualitative Nahversorgung (ca. 1.900 Einwohner innerhalb der 1.000 m-Isochrone).

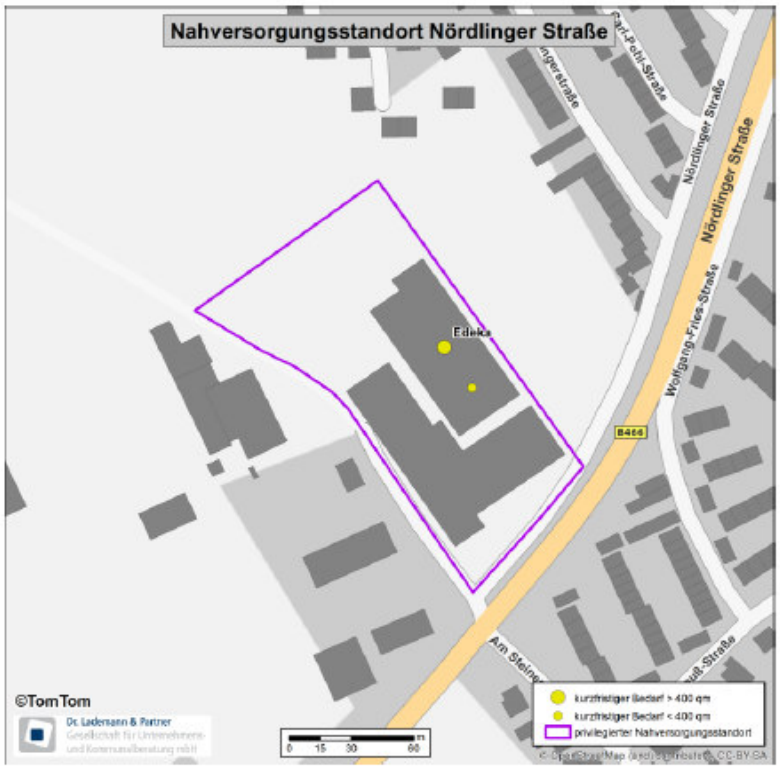


Abbildung 56: Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße

Größere Lebensmittelanbieter wie hier Firma EDEKA an der Nördlinger Straße als Vollsortimenter übernehmen eine wichtige Versorgungsaufgabe und versorgen durch Ihre Funktion als Magnetbetrieb nicht nur den jeweiligen südwestlichen Stadtteil, sondern auch umliegende Gebiete. In unmittelbarer Nähe des Vollsortimentes sind weitere Entwicklungen der vorhandenen Wohngebiete geplant (Gebiet „Am Dillinghof“ mit ca. ca. 28 Wohneinheiten und östlich des EDEKA Marktes zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße mit ca. 15 Wohneinheiten (s. auch Seite 88, Punkt 7. „Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse“).

Im Sinne einer wohnortnahen, flächendeckenden Versorgungsstruktur sollen die wohngebietsintegrierten Nahversorgungsstandorte und die wohngebietsnahen Standorte (hier: Standort an der Nördlinger Straße) zukunftsfähig und maßstäblich abgesichert werden.
Diesen Standorten soll die Möglichkeit eingeräumt werden, sich an den Bestandsstandorten maßvoll weiterzuentwickeln, um sich an die aktuellen Marktanforderungen des Lebensmittelhandels anpassen zu können (s. Seite 89, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse).

Durch die geplante Erweiterung des EDEKA- Einzelhandels wird dieser Nahversorgungsstandort die wohnortsnahe Versorgung weiterhin sichern und entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 die Stadt Schwabach maßvoll weiterentwickeln.

6 GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel (E/L)“. Größenbegrenzungen und Sortimentsfestsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet, basierend auf den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes 2019.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Aufgrund der geplanten Nutzung mit großflächigem Einzelhandel ist ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ gemäß § 11 BauNVO erforderlich.
Um die Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche zu reduzieren, wird nur ein Einzelhandelsgeschäft im geplanten Sondergebiet mit einem Kernsortiment aus der Sortimentsliste festgesetzt (s. Punkt I.1 und Anlage 1 zur textlichen Festsetzungen).

Durch die Flächenbeschränkung der einzelnen Randsortimente (maximal 60 m^2 pro Randsortiment) wird erreicht, dass innerhalb des zulässigen Einzelhandels keine größeren untergeordneten Einzelfachgeschäfte (z.B. Drogerie) errichtet werden können.
Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Zweckbestimmung und die städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleiben.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16 -19 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den vorhandenen Markt incl. der Freiflächen getroffen.

Grundfläche

Als Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des Bestandes die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO von 0,8 überschritten und auf GRZ von 0,83 festgesetzt. Im Bebauungsplanverfahren S-95-00 wurde die GRZ von 0,8 festgesetzt, die dann vollständig ausgeschöpft wurde.
Dazu kamen noch die positiven Entwicklungen in Bezug auf die Nutzung der Anlagen für die Energiegewinnung auf dem Sondergebietsgrundstück. Um dies zu ermöglichen wurde auf der Fl.Nr. 1135 eine offene Großgarage (überdachte Stellplatzanlage) auf deren Überdachung die o.g. Anlagen genehmigt und die Anlage errichtet.
Die Überschreitung ist erforderlich, weil die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO). Die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sind eingehalten.
Nach der Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzunehmen, dass die Festsetzung der Obergrenze der GRZ von max. 0,83 der sonstigen öffentlichen Belange nicht entgegenstehen.
Die Baugrenzen erfassen den bestehenden Hauptbaukörper mit der notwendigen geplanten Erweiterung.

Geschossfläche

Um die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes planungsrechtlich zu steuern wird neben der GRZ die Geschossfläche auf 4.200 m^2 begrenzt. Die zusätzlichen Festsetzungen zur Geschossfläche (Anrechnung der Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen) dient der genaueren Abschätzung der möglichen Verkaufsflächen.

Verkaufsfläche

Der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzung ist im Bebauungsplan durch eine betriebsbezogene Verkaufsflächenobergrenze von 2.600 m^2 festgelegt. In der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittelmarkt ist das branchenübliche Randsortiment inbegriffen.
Der im SO ladenmäßig betriebener Handwerksbetrieb „Bäcker/ Café/Gastronomie“ ist mit einer maximalen Verkaufsfläche vom 200 m^2, zusätzlich zur o.g. festgesetzten Verkaufsfläche von 2.600 m^2, zulässig. Im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung werden diese vom Vorhabenträge geplanten Verkaufsflächen konkret für einen Lebensmittelvollsortimenter /Supermarkt und für einen Bäcker/ Café im Bebauungsplan festgesetzt.

Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 18 BauNVO))

Die Wandhöhe wird von der im Verfahren festgelegten Bezugshöhe auf Höhe des Eingangs bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut festgelegt. Die Bezugshöhe wurde aus dem Bestand abgeleitet.
Die Wandhöhe der Hauptgebäude wird bei der Satteldachausführung auf maximal 5,20 m und bei Pultdachausführung auf maximal 4,50 m auf der niedrigen aufsteigenden Seite (Traufseite) und auf der Firstseite des Pultdaches auf max. 9,50 m beschränkt.
Die festgesetzte max. Wandhöhe bei der Satteldachausführung orientiert sich größtenteils an dem Bestand bzw. bei der Pultdachausführung an der Entwicklungen bei der Modernisierung derartige Lebensmittelmärkte.

Zur besseren Umsetzbarkeit der Bauvorhaben können technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile die Höhe leicht Überschreiten (z.B. Bereich des Erweiterungsanbaus mit den Sozialräumen (s. § I. 6.2 der textlichen Festsetzungen)).

6.1.3 Sortimentsabgrenzung

Neben dem Hauptsortiment Lebensmittel werden weitere Sortimente aus der Sortimentsliste der Stadt Schwabach, entnommen aus dem Einzelhandelskonzept 2019, allgemein zulässig. Als dem Hauptsortiment sind mindestens 75% der Verkaufsfläche Lebensmittel inklusive der Getränke zulässig.
Aus dem untergeordnetem Sortimenten der Sortimentsgruppe „nahversorgungsrelevante Sortimente“ sind maximal 25% der Verkaufsfläche zulässig.

Damit soll eine Spezialisierung auf ein Sortiment verhindert werden.
Das Randsortiment im Sondergebiet darf auch Sortimente der Sortimentsgruppe „Zentrenrelevant“ sowie der Sortimentsgruppe „Nicht-zentrenrelevant“ der o.g. Sortimentsliste umfassen. Damit die Zielrichtung dieses Bebauungsplanes erreicht werden kann, ist eine Aufteilung in mehrere einzelne Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Mit Ausnahme der oben geregelten Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente, außer nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Anlage 1 im SO-Bereich ausgeschlossen. Auf Basis des Einzelhandelskonzeptes 2019 wurde eine dem Bebauungsplan zugordnete Sortimentsabgrenzungsliste erstellt (s. Anlage 1 der textlichen Festsetzungen).

Dies entspricht einer üblichen Größenordnung im Bereich der Vollsortimente:

6.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Um die zweckmäßige Baukörperanordnung zu ermöglichen wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

6.1.5 Abstandsflächen

Auf Grundlage des rechtgültigen Bebauungsplanes S-95-00 wurde für das Grundstück Fl.Nr.1135 und das Erweiterungsgrundstück Fl.Nr.1134/1 das Sondergebiet festgesetzt.

Die Schutzbedürfnisse, die das Abstandsflächenrecht erzielen sollen, sind nicht höher als in einem Gewerbegebiet, weshalb die Abstandflächenregeln für dieses Gebiet gelten sollen. Es gelten die nach der BayBO (aktueller Fassung) geltenden verkürzten Abstandsflächen von 0,2 H. Als Mindestabstand ist 3,0 m zur östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.
Entlang der Straßenabgrenzungslinie der Zufahrtstraße zum von Osten angrenzenden Wohngebiet (nördlichen Geltungsbereichsgrenze) ist auf die Breite der festgesetzten Baugrenze von 45,00 m eine Grenzbebauung, ohne Einhaltung des Mindestabstandes von 3,00 m zulässig (s. Planblatt).

6.1.6 Stellplatzanlage (StA)/ offene Großgarage (OGa) (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO)

Die aus der Nutzung des Sondergebietes erforderlichen Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen oder dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Sie sind oberirdisch in Form einer großflächigen Stellplatzanlage untergebracht. Diese bauliche Anlage ist eine sog. offene Großgarage im Sinne des § 12 BauNVO und wird im Umfang des Bestandes in die Planung aufgenommen und so festgesetzt

Für die Fläche für offene Großgarage (OGa) gelten folgende Bestimmungen des **aufschiebenden bedingten Baurechts (sog. „Baurecht auf Zeit“):**

- Bei Aufgabe der Nutzung der Anlagen für Energiegewinnung auf der Überdachung der offenen Großgarage ist die Fläche für offene Großgarage in die Fläche für die Stellplatzanlage (StA) umzuwandeln.
- Die Stellplatzflächen sind entsprechend der aktuellen Fassung des GaStS der Stadt Schwabach zu begrünen und auszuführen.

Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass bei Aufgabe des Betriebs der Anlagen für Energiegewinnung diese am Ortseingang negativ in Erscheinung tretende (mit Blendung des fließenden Verkehrs durch die PV- Kollektoren) Überdachung der Stellplatzanlage zurückgebaut wird und als Stellplatzanlage nach dem gültigen GaStS angelegt wird.

Die Aufteilung der Stellplatzanlage auf dem Sondergebietsgrundstück wird im Interesse einer möglichst großen planerischen Gestaltungsfreiheit nicht näher geregelt. Eine Steuerung aus städtebaulichen Gründen ist nicht erforderlich.

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS) in Verbindung mit der Bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStellV). Für die offene Großgarage (OGa) gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung- GarVO).

6.1.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind hinsichtlich Ihrer Gestaltung an das Hauptgebäude abzupassen.

6.1.8 Werbeanlagen

Aufgrund der Lage an einer wichtigen Hauptverkehrsstraße ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt. Dabei ist insbesondere die Lage und die Größe der Werbeanlage begrenzt. Eine marktmäßige Bewerbung des Standortes soll dennoch möglich gemacht werden (s. § VII, 3 der textlichen Festsetzungen und die Werbeanalgensatzung der Stadt Schwabach (aktuelle Fassung)).

6.1.9 Anlagen für Energiegewinnung

Auf der mit der Umgrenzung von offener Großgarage gekennzeichneten Fläche (OGa) sind bereits die Anlagen für Energiegewinnung im Sinne des § 12 BauNVO auf dem überdachten Flächen vorhanden. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen die o.g. Anlagen weiter hin zulässig sind.

6.2 Baugestalterische Festsetzungen

6.2.1 Gebäudegestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll dem Bestand bzw. der neuzeitlichen Entwicklung bei der Modernisierung solcher Einzelhandelsgebäude angepasst werden. Die Gebäudegestaltung ist durch die Dach- und Fassadengestaltungsfestsetzungen geregelt. Die Stellung der Gebäude ist durch die festgesetzten Baugrenzen und Firstrichtung vorgegeben.

6.2.2 Dach-und Fassadengestaltung

In Anlehnung an den Bestand und dem Modernisierungsgedanken werden Satteldächer und Pultdächer zulässig. Andere Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierdurch das Straßenbild, die Dachlandschaft und die Ortssilhouette nicht beeinträchtigt werden. Um das fließende Verkehr der stark befahrenen Bundestraße B 466 nicht zu blenden, wird

die Verwendung von glänzenden Materialeine mit einem Reflexionsgrad > 50 % für die Fassadenverkleidung bzw. Dacheindeckung eingeschränkt.

6.2.3 Stellplatzanlage (StA) /offene Großgarage(OGa)

Um eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem fast überbauten Sondergebietsgrundstück noch zu ermöglichen sind die nicht überdachten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen (s. auch Punkt 6.1.6 dieser Begründung und § II, 4 der textlichen Festsetzungen).
Die bestehenden überdachten Stellplätze sind eine offene Großgarage gefasst.

6.2.4 Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, Anlagen für Energiegewinnung

Auf vom Straßenraum aus sichtbaren Dächern der Hauptgebäude sind die Module flächenbündig zu integrieren oder aufzulegen.
Auf der Überdachung der offeneren Großgarage (OGa) im Umfang der festgesetzten Umgrenzung dieser Anlagen sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Hauptanlagen für Energiegewinnung flächenbündig mit der Dachneigung oder aufgeständert zulässig.
Bei aufgeständerte Anlagen gelten die im § II, 5.1 der textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsvorschriften. Die bestehenden Anlagen für Energiegewinnung, die dieser Festsetzung widersprechen, genießen Bestandschutz.

6.2.5 Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen sind einerseits wesentlich für das Erscheinungsbild des Sondergebietes und das Orts- und Landschaftsbild, andererseits besteht für den Nutzer ein Schutzbedürfnis. Die Höhe wird auf 1.20 Meter für offene Einfriedungen (z.B. Drahtzäune, Metallgitter) und geschlossenen Einfriedungen (z.B. Mauern, Hecke) begrenzt. Dabei sind die Nachrichtlichen Übernahme innerhalb der Bauverbotszone zwingend zu beachten (s. Punkt 9 der Begründung).

Sichtdreiecke an den Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereichen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Im Einzelfall können sich daraus Beschränkungen aus verkehrsrechtlicher Sicht ergeben.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind keine Einfriedungen zulässig damit die bestehenden Hecken mit den noch im Rahmen der Umsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes S-11617 festgesetzten ökologischen Ausgleichmaßnahem zusammen „wachsen“ und eine Einheit bilden können.

6.2.6 Höhenlage/ Stützmauer

Auf Grund der Höhenlage entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Bereich der Anlieferung) sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über die Oberkannte der Zufahrtstraße zulässig.

6.2.7 Standort für Abfall- und Wertstoffbehälter

Um eine ansehnliche Optik im Straßenbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder bei Aufstellung im Freien mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen sind.

6.2.8 Werbeanlagen

Um den fließenden Verkehr an der Bundesstraße B 466 durch Ablenkung nicht zu beeinträchtigen, sind werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße B466 unzulässig.
Die Sichtdreiecke dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Für den Geltungsbereich der Planung gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach in jeweils gültiger Fassung.

6.3 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Das Sondergebiet ist bis auf die Erweiterungsfläche auf der Fl.Nr.1134/1 bereits vollständig bebaut. Der vorhandene Lebensmittelmarkt wurde auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00 genehmigt. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens S-95-00 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wurden bereits vollständig umgesetzt. Es sind:

- Hecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- private Grünfläche mit sechs Straßenbaumpflanzungen entlang des südlich des Lebensmittelmarktes verlaufenden öffentlichen Rad- und Fußweges,
- private Grünfläche mit elf Straßenbaumpflanzungen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

Diese Grünelemente bzw. Grünflächen wurden unverändert in die Planung übernommen und deren Erhalt gesichert.

<u>Anpflanzungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze</u>

Die Grünordnung sieht auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1134/1 die Erweiterung der bereits im Bebauungsplan S-95-00 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze) bis zur Zufahrtstraße vor. Dort sollen standortgerechter und heimischer Gehölze in der Ergänzung der bestehenden Hecke gepflanzt werden.

<u>Anpflanzungen innerhalb des Sondergebietes</u>

Es werden weiteren grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des bestehenden Sondergebietes festgesetzt:

- Die Flachdächer der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zum Rückhalt des Niederschlagswassers bei, welches dann verzögert abgegeben und versickert werden kann, so dass die Reduktion der Grundwasserbildung durch Versickerung möglichst geringgehalten wird.
- Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen, soweit sie nicht überdacht sind/werden, sowie auch der Dachfläche ist über den belebten Oberboden der nicht überbauten Grundstücksflächen zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Es darf ausschließlich schadstofffreies Wasser versickert werden, um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen. Neben der Versickerung ist ein Rückhalt des Dachwassers über Zisternen sowie die Nutzung als Brauchwasser uneingeschränkt möglich.
- Wenn die Stellplatzanlage nicht wie im Bestand als offene Großgarage überdacht bleibt, ist auf den PKW-Stellflächen pro zehnter Stellflächen je ein Baum. (mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume) gem. Pflanzliste zu pflanzen (STU mind. 20-25 cm). Die unbefestigten Baumscheiben sind gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach mit mindestens 15 m^2 herzustellen.

- Die Stellflächen der Stellplatzanlage, soweit sie nicht überdacht werden und als offene Großgarage dienen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

- Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze empfohlen (siehe Auswahlliste als Anlage zur Begründung). Verlust von Teilbeständen (einzelne Bäume) sind entsprechend nachzupflanzen.
  Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.

7 ERSCHLIEßUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrserschließung

Die Nördlinger Straße ist eine wichtige Hauptverkehrsstraße und Teil der Bundestraße 466, die eine hohe Fahrzeugzahl aufnehmen kann.
Die vorhandene Zufahrt der EDEKA-Filiale wird wie im Bestand belassen. Zusätzlich kann das Plangebiet über die neu zu erstellende Zufahrtstraße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der Fl.Nr. 1134/1 erschlossen werden.

Verbot von Ein- und Ausfahrten

Die Ein-und Ausfahren können nur an der bestehenden Stelle zugelassen werden.
Auf Grund der Funktion und ihr zugewiesenen Bedeutung der Nördlinger Straße sowie um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden, können keine Grundstückszufahrten von der Bundesstraße B 466 zugelassen werden.

Umbau der Kreuzung B466/ Uigenauer Weg/ Am Steinernen Brücklein-eigenständige Planung

Die Verkehrsuntersuchung mit dem prognostizierten Verkehr zum Plangebiet S-95-00, 1. Änderung wurde dem StBA (Staatliches Bauamt Nürnberg) vorgelegt und in der gemeinsamen Besprechung am 21.09.2020 abgestimmt. Obwohl aus dem Verkehrsgutachten – im Bestand, Prognosenullfall und den Prognoseplanfällen - kein Handlungsbedarf an der Kreuzung B466 Nördlinger Straße / Uigenauer Weg / Am Steinernen Brücklein abgeleitet werden kann, wurde im o.g. Abstimmungsgespräch vereinbart, dass die Kreuzung mit einer Lichtsignalanlage versehen wird.
Hintergrund ist die Verkehrssicherheit und gute Erreichbarkeit des geplanten Wohngebietes und des erweiterten Edeka–Marktes für Fußgänger und Radfahrer.
Zusätzlich zur Ampelanlage soll der östlich der B466 verlaufende Geh- und Radweg in diesem Bereich verkehrssicher gestaltet und der südliche Geh- und Radweg asphaltiert werden.
Außerdem soll die Bushaltestelle barrierefrei ausgebaut und der Zugang zum Edeka-Markt ansprechender gestaltet werden.

Die Stadt hat hierzu eine Planungskonzeption zum Umbau des o.g. Knotenpunktes ausgearbeitet, die im Grundsatz mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg (StBA) abgestimmt ist. Nach der Erstellung einer Entwurfsplanung durch ein Verkehrsplanungsbüro wird diese zusammen mit einem Sicherheitsaudit dem StBA zur Genehmigung vorgelegt und eine Vereinbarung zur Kostenteilung für den geplanten Umbau der o.g. Kreuzung zwischen der Stadt Schwabach und StBA abgeschlossen.
Das StBA hat in Aussicht gestellt, dass die Finanzierung der Maßnahme gemeinsam nach den Kreuzungsrichtlinien erfolgen kann.

Durch den geplanten Umbau der o.g. Kreuzung wird der Knotenpunkt Uigenauer Weg / (B466) -

Am Steinernen Brücklein vorausschauend verkehrssicher gemacht und die fußläufige und radmäßige Erreichbarkeit verbessert. Dabei werden auch die geplante städtebauliche Entwicklung im Bereich des Gewerbeparks WEST, die eine zusätzliche Anbindung an den Uigenauer Weg vorsehen, berücksichtigt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und gesichert. Die Anpassung aufgrund der geringen Erweiterung des EDEKA-Gebäudes wird vom Erschließungsträger vorgenommen.

Abwasserbeseitigung

Die Erweiterungsfläche des Sondergebietes soll an einem noch zu erstellenden Mischwasserkanal, der in der neuen Zufahrtstraße entlang der nördlichen Grenze des Fl.Nr. 1134/1 geplant ist, angeschlossen werden.
Durch die geringe Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts werden an der vorhandenen Kanaltrasse und der vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlagen nur geringe Änderungen vorgenommen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Tatsache ist, dass durch die bestehende Sondergebietsnutzung und die Überdachung der Stellplatzanlage (als offene Großgarage) die verbleibenden Grundstücksflächen nicht für eine Versickerung vor Ort ausreichen. Auch die Erweiterungsfläche auf der Fl.Nr. 1134/1 wird durch den Erweiterungsbau und Zufahrt zur Anlieferung vollständig überplant.
Durch die zunehmende bauliche Tätigkeit wächst jedoch die Gefahr, dass durch weitere Flächenversiegelung und Ableitung der Niederschläge über die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Ziel ist es deshalb, soweit es das Plangebiet zulässt, das anfallende Niederschlagswasser direkt an Ort und Stelle zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen.

Im Bebauungsplan wurde deshalb die Festsetzung getroffen, dass die durch die offene Großgarage (OGA) nicht überdachten Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Das Oberflächenwasser der asphaltierten Verkehrsflächen ist, wie bereits jetzt im Bestand in die Kanalisation einzuleiten.
Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung der Stadt Schwabach. Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen. Die Abfälle werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt.

Masten, Funk- und Sendeanlagen sowie Freileitungen

Freileitungen und Masten, für überörtliche Versorgung bestimmte Funk- und Sendeanlagen sind im Baugebiet aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes nicht zulässig. Daher sind Versorgungsleitungen wie Telekommunikationsleitungen, DSL- und Fernsehkabelleitungen sowie Stromleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

8 UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Mit dem Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 wird das Erfordernis ausgelöst, sich mit den Belangen der Natur im Sinne von § 1a BauGB speziell auseinanderzusetzen.
Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und ist ein Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage 2). Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der stattfindenden öffentlichen Auslegung der Planunterlagen aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Beteiligung wird weitere Erkenntnis über die Umweltbelange im Planungsgebiet ergeben.

Die Planungsgrundlagenermittlung und die bisherige erfolgte Beteiligung der Umweltbehörde der Stadt Schwabach sowie von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen (Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die Planung zu erwarten sind.
Ebenfalls stellte die Umweltbehörde der Stadt Schwabach fest, dass im laufenden Änderungsverfahren keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist. Durch die geringfügige Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes wird die vorhandene Ist-Situation nicht erheblich verändert.

8.1 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Für die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00 ist es erforderlich zu überprüfen, ob eine UVP-Pflicht nach UVPG besteht. Dabei ist zu ermitteln, ob durch den aufzustellenden Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Diese Prüfung des geplanten Vorhabens fand im Kontext mit der gegenwärtigen planungsrechtlichen Zulässigkeit und der tatsächlichen Situation vor Ort sowie der vorgelegten Erweiterungsentwurfspläne für den bestehenden Lebensmittelmarkt statt.
Für die Bebauungsplanänderung besteht nach Anlage 1 des UVPG keine Regel-UVP-Pflicht.
Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von ca. 4.200 m² ermöglicht, was nach Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 innerhalb des Prüfwertes für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt.
Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte in Anlehnung an die Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung (s. Anlage 3).
Im Ergebnis dieser Prüfung und nach der Einholung der erforderlichen Fachgutachten und Stellungnahmen der Regierung von Mittelfranken zur landesplanerischen Überprüfung des Bauvorhabens sowie betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde festgestellt, dass die geplante geringe Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Nördlinger Straße zu keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG führt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Planung aufgrund der real nur geringfügigen Angebotsverbesserung und der weiteren Ausrichtung auf die wohnortnahe Grundversorgung keine raumordnerischen Auswirklungen erwarten lässt (unterhalb der Erheblichkeitsschwelle).

8.2 Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit der Erweiterung des bestehenden Sondergebietes auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1134/1 ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbunden. Auf dem Sondergebietsgrundstück Fl.Nr. 1135 werden gegenüber dem Bestand keine nennenswerten Veränderungen durchgeführt.

Daher bezieht sich die nachstehende Bewertung nur auf den Teil des Bebauungsplanes, der von der Veränderung betroffen ist. Durch den Vergleich des Bestandes mit der Planung wird die Höhe der ökologischen Kompensation ermittelt.

Der ökologischer Eingriff- und Ausgleich wird gemäß der „Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen“ der Stadt Schwabach ermittelt.

8.2.1 Bewertung des artenschutzrechtlichen und baurechtlichen Eingriffs

Bild 2- Bestand im Sommer 2020

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

BESTAND S-95-00, 1. Änderung- Einzelhandel mit Kernsortiment "Lebensmittel" an der Nördlinger Straße
(nur Elemente erfasst, die durch 1. Änderung betroffen sind)

Typnummer	Biotop-/ Nutzungstyp + Beschreibung	Elementnummer	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wertpunkte
1.1	**Heimischer, standortgerechter Einzelbaum**				
	auf Fl. Nr. 1135	1	15,00	0,8	12,00
11.1	**Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 u. 25 BauGB u Art. 4 BayNatSchG.**				
2.4	**Hecke, heimischer standortgerechter Heckensaum**				
	auf Fl.Nr. 1135	2	280,00	0,6	168,00
7.5	**Versiegelte Fläche (Abfluß über 70%)**				
	auf Fl.Nr. 1135	3	583,00	0	-
	auf Fl.Nr. 1465	4	113,00	0	-
9.13	**Ackerbrachen**				
	auf Fl.Nr. 1134/1	5	1.684,00	0,4	673,60
	BESTAND		**2.675,00**		**853,60**

Tab. 1 Bestandbewertung in Wertepunkten gem. Schwabacher Werteliste

Die ökologische Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass ca. 854 Wertepunkte ökologisch ausgeglichen werden müssen.

8.2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Planung

Bild 3- Planfall (Angepasst an die vorgelegte Planung der Fa. EDEKA)

Die Bewertung des Planungsfalles ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen in nachfolgender Tabelle 2 dargestellt.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

PLANUNG S-95-00, 1. Änderung - Einzelhandel mit Kernsortiment "Lebensmittel" an der Nördlinger Straße

(nur Elemente erfasst, die durch 1. Änderung betroffen sind)

Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

Typnummer	Biotop-/ Nutzungstyp + Beschreibung	Elementnummer	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wertpunkte
1.1	**Heimischer, standortgerechter Einzelbaum**				
	auf Fl. Nr. 1135	1	15,00	0,8	12,00
11.1	**Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**				
	gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 u. 25 BauGB u Art. 4 BayNatSchG.				
2.4	**Hecke, heimischer standortgerechter Heckensaum**				
	auf Fl.Nr. 1135	2	36,00	0,6	21,60
	auf Fl. Nr. 1134/1	3	62,00	0,6	37,20
5.2	**Arten und strukturreiche private Grünanlagen**				
	auf Fl. Nr. 1135	4	181,00	0,4	72,40
	auf Fl. Nr. 1134/1	5	101,00	0,4	40,40
7.1	**Begrünte Dachflächen**				
	auf Fl. Nr. 1135	6	52,00	0,3	15,60
	auf Fl. Nr. 1134/1	7	293,00	0,3	87,90
7.5	**Versiegelte Fläche (Abfluß über 70%)**				
	auf Fl. Nr. 1135	8	597,00	0	-
	auf Fl. Nr. 1134/1	9	1.225,00	0	-
	auf Fl. Nr. 1465	10	113,00	0	-
	PLANUNG		**2.675,00**		**287,10**

Tabelle 2: Bewertung des Planungsfalls in Wertpunkten gem. Schwabacher Werteliste innerhalb des Geltungsbereiches

Die o.g. ökologische Bilanzierung hat ergeben, dass der ökologische Eingriff nicht vollständig durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen mit einem Wert von ca. 223,60 Wertepunkten im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

	Wertepunkte
Summe Bestand Wertepunkte	853,60
Summe Planung Wertepunkte	287,10
Kompensationsbedarf	566,50 gerundet 567

Es ergibt sich ein Defizit von ca. 567 Wertepunkten, die auf einer externen Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet wird (s. nachstehenden Punkt).

8.2.3 Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu diesem Bebauungsplan

Externe ökologische Ausgleichsfläche

Außerhalb des Geltungsbereiches ist eine ca. 1.890 m² große Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl.Nr. 420/2, Gemarkung Kammerstein festgesetzt. Sie ist durch Zuordnungsfestsetzung gem. § 9a Abs. 1a Satz 2 BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet (s. Planblatt und § III. 4 der textlichen Festsetzungen).

Auf den externen ökologischen Kompensationsflächen werden die erforderlichen 567 Wertpunkte erbracht (s. Tabelle 3.1, 3.2 und 3.3).

	Bestand					
Flur-Nr. Bezeichng	Typ-Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp Beschreibung	Fläche (m²)	Wert-faktor	Wert-punkte	Wert-punkte
420/2 Gmkg Kammerstein	9.15	Intensive Äcker	1.890,00	0,3	567	
						567

Tabelle 3.1: Bestandsbewertung- nördliche Teilfläche aus Fl.Nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein

	Planung					
Flur-Nr. Bezeichng	Typ-Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp Beschreibung	Fläche (m²)	Wert-faktor	Wert-punkte	Wert-punkte
4202	2.4.	Heimische, standortge-rechte Gebüsche, Hecken und Säume	126,00	0,6	75,50	
Gmkg Kammerstein	9.5	extensive Wiese ohne Düngung	1.764,00	0,6	1.058,40	
	.		1.890,00		1.133,90	**1.133,90**

Tabelle 3.2 Ökologischen Ausgleichsbewertung - Fl.Nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein

Fl.Nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein	Wertepunkte
Summe Bestand Wertepunkte	567
Summe Planung wertepunkte	1.133,90
Aufwertung	566,90 Gerundet 567

Tabelle 3.3: Ergebnis des externen ökologischen Ausgleichs auf dem Grundstück nördliche Teilfläche aus der Fl.Nr .420/2, Gemeinde Kammerstein

Die detaillierte Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen auf der o.g. Fläche außerhalb des Geltungsbereiches ist der Anlage 3 zur Begründung zu entnehmen.
Mit den in der Anlage 3 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen soll über lange Zeiträume die notwendige Umsetzung der für den Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen gesichert werden.

Somit wird der ökologische Ausgleich vollständig durch die geplanten Maßnahmen in den beiden o.g. Bebauungsplänen vollständig ausgeglichen und durch die durch die Zuordnungsfestsetzungen von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert.

8.3 Artenschutz

Im Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.
Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu verhindern, gilt folgendes:

Die Baum- und Gehölzbeseitigungen innerhalb des Planungsgebietes dürfen ausschließlich **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) erfolgen. Da im Planungsgebiet die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach gilt, sind Fällungen entsprechend zu beantragen bzw. die Bäume während der Baumaßnahmen zu schützen, dies gilt auch für Bäume auf benachbarten Grundstücken.
Für den Fall, dass Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogelschutzzeit **zwischen März und September** erfolgen sollen, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Dazu muss unmittelbar vor der Maßnahme durch einen Sachverständigen geprüft werden, ob Brutvögel vorkommen.

Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, soll das Abschieben des Erdreiches außerhalb der Brutzeit erfolgen.

8.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB)

8.4.1 Lärm aus dem Sondergebiet

Von dem im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieb werden bei ordnungsgemäßem Betrieb und der Anlieferung zur Tageszeit (nicht zwischen 22 Uhr und 6 Uhr morgens) keine Immissionsbelastungen zu erwarten sein. Bei der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden die Betriebszeiten nicht geändert.
Die Anlieferungszone sowie die Größe der Stellplatzanlage bleiben gleich und lösen keine nennenswerten, zusätzlichen Lärmimmissionen aus. Immissionsprobleme können theoretisch auftreten, wenn die Öffnungszeiten bis in die Nach hinein erweitert werden sollten. Dies ist aber nicht geplant und auch nicht zulässig. Das durch die geplante geringe Erweiterung des EDEKA-Marktes hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen lässt gemäß DIN 18005 keine spürbare Erhöhung der Lärmemissionen erwarten.

Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes gelten die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm in jeweils aktuellen Fassung) in der Nachbarschaft. Zur Feststellung des Immissionsverfahrens des Lebensmittelmarktes inklusive dessen Erweiterung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Dieses Gutachten des Ingenieurbüro IB Sorge vom 22.09.2020 (Bericht Nr. 14836.2a) ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Auf Grundlage der bereits in Verfahren zum Bebauungsplan S-95-00 getroffenen Festsetzungen und erneuter Überprüfung der Lärmschutzproblematik im Plangebiet werden folgten Schallschutzvorkehrungen getroffen:

<u>Aktive Schallschutzvorkehrungen</u>

In Verlängerung des Hauptgebäudes entlang der östlichen Grundstücksgrenze Flur-Nr. 1130/1 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m ü. GOK in 3,0 m Entfernung zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt (siehe Planblatt).
Je nach Größe des Gebäudes ändert sich die Länge dieser Wand in der Form, dass sie zwingend bündig mit dem Gebäude abschließt.

<u>Lärmschutzvorsorge auf die umliegende Wohnbebauung</u>

- Als Immissionsrichtwerte sind nordöstlich und östlich des festgesetzten Sondergebietes die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), zugrunde zu legen
- Während der Nachtzeit (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind keine lärmverursachenden betrieblichen Aktivitäten zulässig.
- Eine Steigerung der Anzahl der Anlieferungen gegenüber den erfassten Kfz- Zahlen in der Lärmschutzuntersuchung des Ing. Büro IB Sorge vom 22.09.2020 (Bericht Nr. 14836.2a) ist nur dann zulässig, wenn die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden.

- Zur Abwehr von Lärmimmissionen auf das angrenzende Wohngebiet des Bebauungsplans S-116-17 dürfen die Öffnungen für lärmerzeugende Nutzungen (Lüftungen, Filter o.ä.) nicht auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite (vom Osten) liegen.

  Kundenparkplatz

  Die Kundenfahrverkehre sind ausschließlich innerhalb des Beurteilungszeitraums tags (6.00 Uhr bis 21.00 Uhr) abzuwickeln.

  Haustechnische Anlage, Kälte-, Klima- und Lüftungstechnik

  Für die technischen Aggregate sind die folgende Schallleistungspegel und Betriebszeiten zu beachten:

Anlage	Schallleistungspegel L_W in dB(A)	Betriebszeit
CO_2-Gaskühler, Typ: GGHV CD 080.2QF/12E-40, Firma Güntner	75 [1)]	24 Stunden
Zu- und Fortluft Kältemaschinenraum (gesamt)	60	24 Stunden

[1)] Einschließlich eines Zuschlages für Tonhaltigkeit K_T = 3 dB

Tabelle 1- Seite 18 aus dem Lärmschutzgutachten des IB Sorge vom 22.09.2020 (Bericht Nr. 14836.2a).

Technische Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen.
Tonhaltige Geräuschanteile sind zu vermeiden.
Sofern im Zuge der weiteren Planungen zusätzliche technische Anlagen (z.B. Wärmepumpen) vorgesehen werden, ist eine schallschutzteschnischen Prüfung erforderlich.

Im Falle einer Betriebsveränderung, die von der beiliegenden Betriebsbeschreibung abweicht, ist die Vorlage eines Lärmschutznachweises vom Betreiber zwingend zu erbringen.

8.4.2 Geruchsimmissionen

Außer zu den Lärmimmissionen, die im Baugebiet selbst entstehen, ist mit Lärm- und Geruchsimmissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Dies muss aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlich geprägten Struktur von den Nachbarn bzw. Anwohnern akzeptiert werden. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hingewiesen.
Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.

8.5 Energienutzung und Energieeinsparung

Mit jedem Neubau entsteht ein neuer Energieverbrauch. Umso wichtiger ist es, den Verbrauch bei Neubauten so gering wie möglich zu halten. Die Niedrigenergiebauweise ist eine wichtige, technisch unproblematische Möglichkeit, den Energieverbrauch zu senken und damit zu einer CO_2 -Reduktion beizutragen. Eine Energieeinsparung kann durch die Auswahl entsprechender Baustoffe, Wärmedämmmaterialien und Stärke der Wärmedämmung erreicht werden.

Energieeinsparung wird durch die Erneuerung der Gebäudetechnik erzielt.

Durch Wandbegrünung (Wärmepuffer) lässt sich ebenfalls Primärenergie sparen.

Aufgrund der weiter entwickelten Technik soll ein wirtschaftlicher und effektiver Einsatz von Sonnenkollektoren ermöglicht werden. Die vorhandene PV- Anlage auf der Überdachung der Stellplatzanlage wurde durch die getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert

8.6 Abfalltrennung

Durch die Trennung der Wertstoffe vom Hausmüll wird Wertstoff- Recycling ermöglicht. Zur Umsetzung der abfallwirtschaftlichen Ziele der Stadt sind ausreichend dimensionierte Standplätze für Restmüll- und Wertstofftonnen erforderlich (s. auch Punkt 5.1.6- Flächen für Abfallentsorgung und Punkt 5.2 -Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter).

8.7 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vor.

8.8 Bodendenkmal

Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz weist ausdrücklich darauf hin, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

8.9 Sonstige Umweltaspekte

Größere oder erhaltenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Auf geschützte Arten gibt es gemäß Umweltamt keine Hinweise, eine weitergehende Prüfung ist darum nicht erforderlich oder verhältnismäßig. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der überwiegenden Versiegelung ist nicht mit einer Beeinträchtigung ökologischer Strukturen zu rechnen.

8.10 Masten, Funk- und Sendeanlagen sowie Freileitungen

Freileitungen und Masten, für überörtliche Versorgung bestimmte Funk- und Sendeanlagen sind im Baugebiet aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes nicht zulässig. Daher sind Versorgungsleitungen wie Telekommunikationsleitungen, DSL- und Fernsehkabelleitungen sowie Stromleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

<u>Bauverbortszone entlang der Bundesstraße B466</u>

Zuständig ist das Staatliche Bauamt Nürnberg (StBA).

Im Bereich der Nördlinger Straße (Bundesstraße B466) gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind) ein Bauverbot bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz von dem Uigenauer Weg vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B466 sind nicht zulässig.

Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,5 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.

Werbeanlagen

Um den fließenden Verkehr an der Bundesstraße B 466 durch Ablenkung nicht zu beeinträchtigen, sind werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße B466 unzulässig.
Für den Geltungsbereich der Planung gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach in jeweils gültiger Fassung.

10 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die Kosten verbunden mit der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes trägt der Investor.
Durch die Erweiterung des EDEKA-Gebäudes wird eine leichte Anpassung im Bereich der Einmündung der neu geschaffenen Zufahrtstraße auf der Fl.nr .1134/1 nördlich des Hauptgebäude an dem Uigenauer Weg notwendig.
Um den Knotenpunkt Uigenauer Weg / (B466) {Am Steinernen Brücklein durch den geplanten Umbau vorausschauend verkehrssicher zu machen, die fußläufige und radmäßige Erreichbarkeit zu verbessern aber auch als vorbeugende Maßnahme für die die geplante Erweiterung des Gewerbepark Süd Richtung Uigenauer Weg soll an diesem Knotenpunkt eine Lichtsignalanlage errichtet werden. Da die Notwendigkeit des Umbaus der Kreuzung zum Teil durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes ausgelöst wird, wird der Erschließungsträger verpflichtet anteilig Kosten für den o.g. Umbau zu übernehmen. Zu diesem Zweck ist ein Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Vorhabenträger und der Stadt Schwabach erforderlich. Ebenfalls wird zum Zwecke der Verbreiterung des bestehenden Gehweges entlang der östlichen Abgrenzung des Uigenauer Weges eine ca. 7 m^2 große Fläche aus der Fl.Nr. 1135 erforderlich, die ins städtische Eigentum übertragen werden müssen.
Die Modalitäten werden im o. g. Vertrag geregelt.

Schwabach, in der Fassung der erneuten beschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat A.41

ANLAGE 2 zur Begründung

- **ZUM TEIL III.** DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN-
- GRÜNORDNUNG
- **- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -**

Folgende Arten werden empfohlen:

a) Großkronige Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Hängebirke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Esche	Fraxinus exelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Feldulme	Ulmus minor
Flatterulme	Ulmus laevis
Pappeln	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Waldkiefer, Föhre	Pinus sylvestris

Für den Bereich der Parkanlagen und M2:

Stadtulme	Ulmus lobel
Silberlinde	Tilia tomentosa ‚Brabant‘

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Kultur-Apfel	Malus domestica
Kirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica
Kulturbirne	Pyrus communis

Bei den Obstbäumen warden regional vorkommende Sorten empfohlen.
(s. Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Schwabach)

c) Sträucher über 2 m Höhe

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina

Wein-Rose	Rosa rubiginosa		
Hasel	Corylus avellana		
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	❖	
Hartriegel	Cornus sanguinea		
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus		❖
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	❖	
Liguster	Ligustrum vulgare		
Haferschlehe	Prunus insititia		
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		

d) Sträucher unter 2m Höhe

Kriechende Rose	Rosa arvensis
Buchs	Buxus sempervirens
Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Berberitze	Berberis, niedrige Arten
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Brombeere	Rubus fruticosus
Korbweide	Salix viminalis

e) Bodendecker

Immergrün	Vinca minor	
Efeu	Hedera helix	❖
Bodendeckende Rosen	Rosa i.S.	

f) Kletterpflanzen

Selbstklimmend:

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	
Efeu	Hedera helix	❖

Rankhilfe erforderlich:

Waldrebe	Clematis spec.
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Blauregen	Wisteria sinensis
Kletterrosen	Rosa in Sorten

g) Trockenresistente Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

Sedum, Arten wie

Scharfer Mauerpfeffer	S. acre
weißer Mauerpfeffer	S. album
Felsenmauerpfeffer	S. reflexum

Kräuter / Stauden, Arten wie

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Frühlingsfingerkraut	Potentilla verna
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga

Gräser, Arten wie	
Rotes Straußgras	Agrostis tenuis
Schafschwingel	Festuca ovina
Rotschwingel	Festuca rubra

Alternativ: Sedumsprossenansaat

h) Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche:
Mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Solitärsträucher:
3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm

Sträucher:
Verpflanzt, Höhe 60-100 / 100 – 150 cm

Bodendeckende Gehölze:
3-9 Stk. Pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Hinweis

- Kennzeichnung als giftige Pflanze: vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und –tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. Dennoch haben diese Gehölze einen hohen ökologischen Wert, so dass sie außer an den o.g. Orten gepflanzt werden können.

----------Ende der Auswahlliste----------

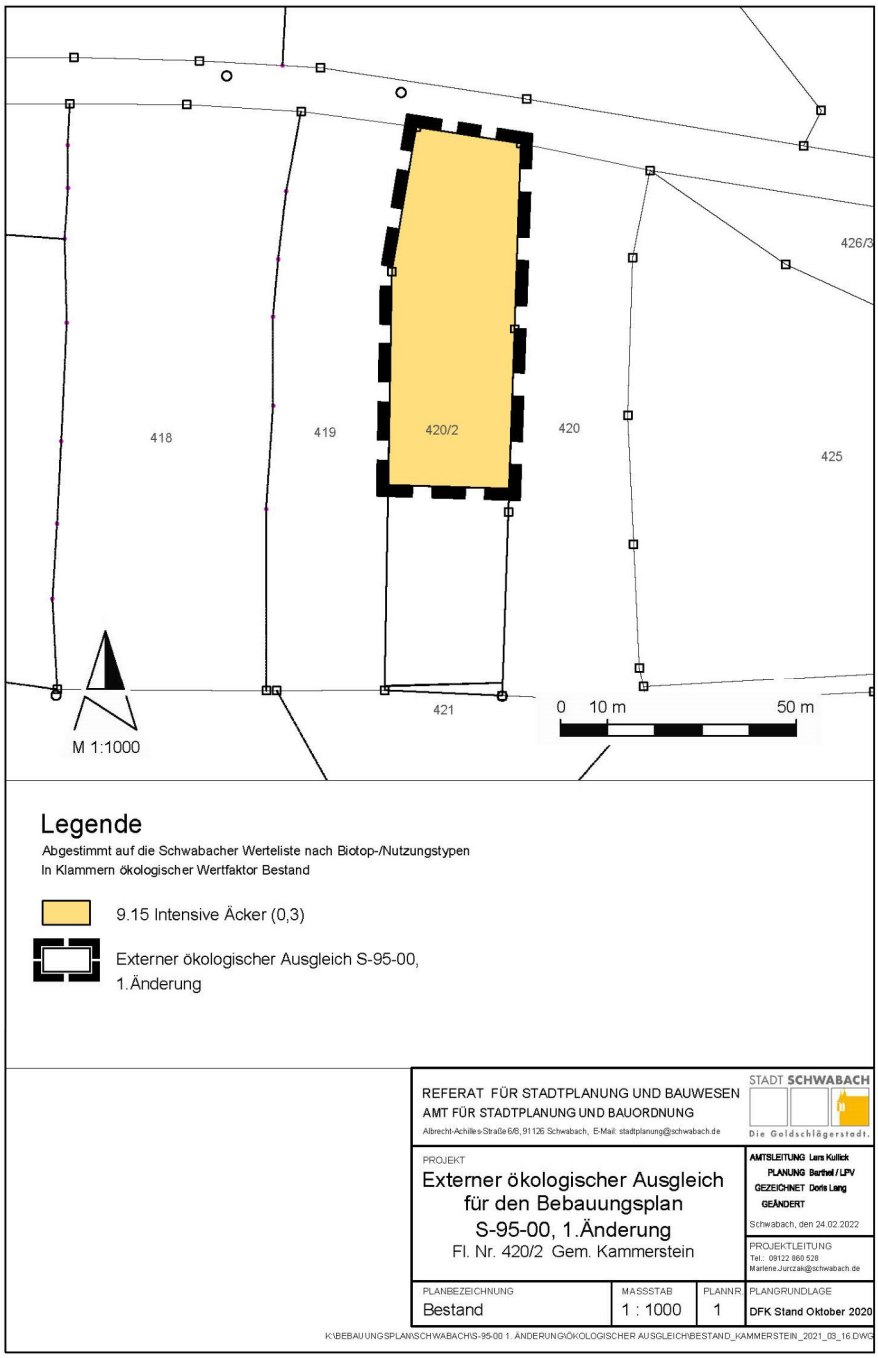
ANLAGE 3

Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan

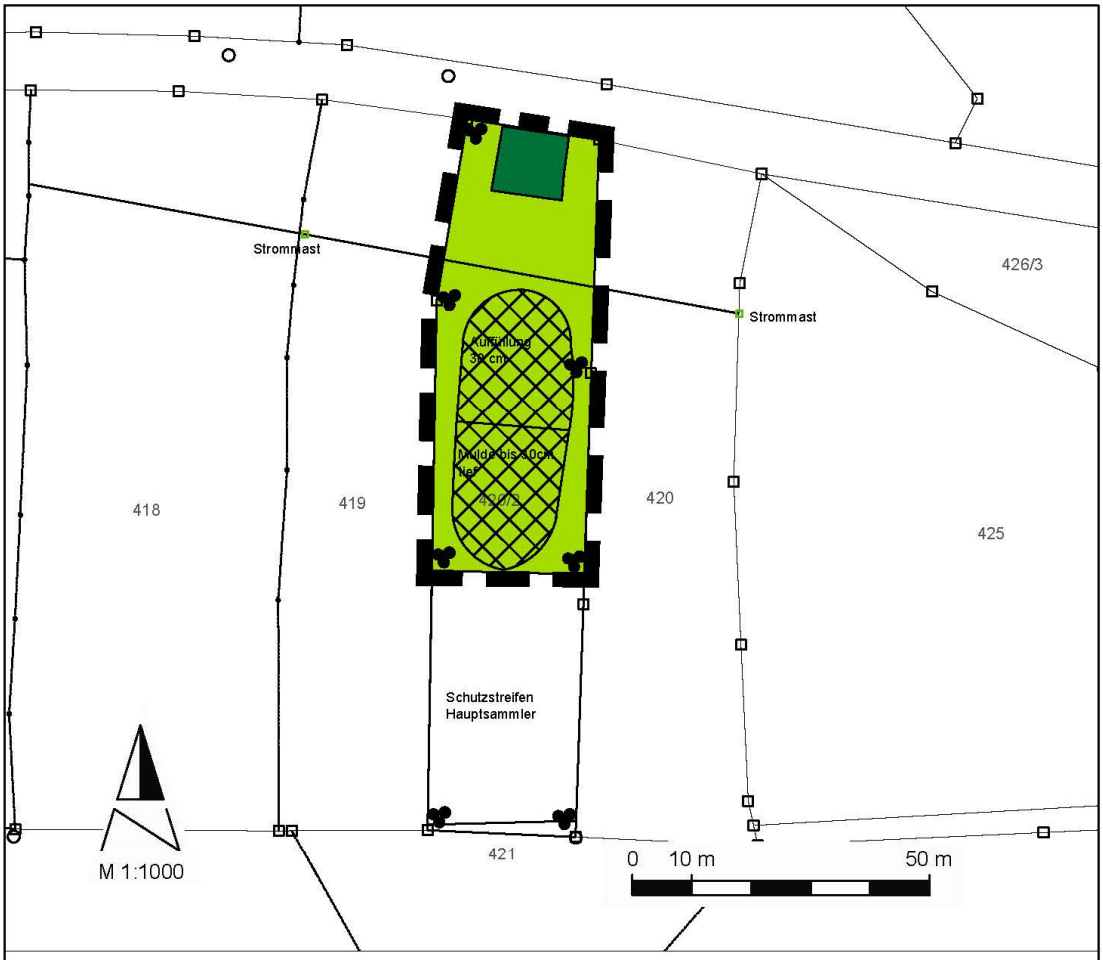
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Teilfläche auf der Fl.Nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein, Größe 1.890 m²

BESTAND:



PLANUNG



Legende

Abgestimmt auf die Schwabacher Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen
In Klammern ökologischer Wertfaktor Planung

- 2.4 heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken und Säume (0,6)
- 9.5 extensive Wiese ohne Düngung (0,6)
- Externer ökologischer Ausgleich S-95-00, 1.Änderung
- Lesesteinhaufen
- Bodenabtrag 30cm und Auftrag auf gleicher Flurnummer

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN
AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG
Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de

STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

PROJEKT
Externer ökologischer Ausgleich für den Bebauungsplan S-95-00, 1.Änderung
Fl. Nr. 420/2 Gem. Kammerstein

AMTSLEITUNG Lars Kullick
PLANUNG Barthel / LPV
GEZEICHNET Doris Lang
GEÄNDERT
Schwabach, den 24.02.2022

PROJEKTLEITUNG
Tel.: 09122 860 528
Marlene.Jurczak@schwabach.de

PLANBEZEICHNUNG	MASSSTAB	PLANNR.	PLANGRUNDLAGE
Planung	1 : 1000	2	DFK Stand Oktober 2020

K:\BEBAUUNGSPLAN\SCHWABACH\S-95-00 1. ÄNDERUNG\ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH\PLANUNG_KAMMERSTEIN_2021_03_16.DWG

Erweiterung EDEKA-Markt KrawczykMaßnahmen zum externen ökologischen Ausgleich auf Fl.-Nr. 420/2 Gem. Kammerstein

(Stand 02.02.2022)

Bearbeitung: Landschaftspflegeverband Schwabach e. V.

Andreas Barthel, Dipl. Biol. (Univ)

1. Lage und naturschutzfachliche Planungsgrundlagen

1.1 Lage

Das Flurstück 420/2 Gemarkung Kammerstein liegt direkt südlich der Ortsverbindungsstraße Haag – Obermainbach zwischen der Kläranlage Haag und dem Ortsrand von Haag. Das Flurstück grenzt direkt an die Aue des Mainbachs mit dem gleichnamigen BayernNetz Natur-Projekt. Es befindet sich seit längerem im Eigentum der EDEKA-Grundstücksgesellschaft Nord- bayern-Sachsen-Thüringen mbH. Im Osten und Westen schließen Äcker an das Flurstück an. Etwa 20 m westlich des Flurstücks schließt die Ausgleichsfläche für die Errichtung des EDEKA-Marktes an, auf der nahezu identische Maßnahmen bereits vor längerem durchgeführt wurden. Diese Ausgleichsmaßnahme ist abgeschlossen.

1.2 Planerische Restriktionen:

Im nördlichen Teil des Grundstücks quert von Ost nach West eine Mittelspannungsleitung. Unter der Leitung können keine Gehölzpflanzungen erfolgen. Mit einem Abstand von 20 m von der Leitung dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die eine Höhe von mehr als 4,5 m erreichen. Auch aufkommende Bäume müssen in diesem Bereich entfernt werden.
Erdbauarbeiten können nur unter besonderen Vorsichtsmaßnahmen durchgeführt werden. Beides ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Nahe der Südgrenze quert ebenfalls von West nach Ost der Hauptsammler für dieKläranlage Haag die Fläche. Dieser muss erreichbar bleiben. Der Schutzstreifen des Kanals wird durch die Maßnahmen (Bodenmodellierung, Pflanzung von Gehölzen) nicht berührt. Gegebenenfalls kann es in diesem Bereich aber bei Bauarbeiten am Kanal zu temporären Eingriffen kommen.

2. Bestand

Das Grundstück wird derzeit zum ganz überwiegenden Teil als Acker intensivgenutzt. Gemäß der Schwabacher Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen istder Acker (9.15) mit 0,3 zu bewerten. Ein schmaler Streifen im Süden mit einem Stufenrain ragt etwas in die Talaue des Mainbaches hinein. Dieser Teil des Grundstückes lässt sich nicht aufwerten. Er wurde als intensive Wiese mit 0,4 bewertet (Lage außerhalb des Geltungsbereichs der Planung).

3. Entwicklungsziele/Planung

3.1 Hecke: Direkt anschließend an das Straßengrundstück wird ein Gebüschmit standortheimischen Sträuchern und breitem Krautsaum angelegt (2.4; heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken und Säume; Wert 0,6). Im Osten und Westen bleiben für die Zufahrt und als Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Streifen von 5 m im Westen und 4 m im Osten dauerhaft frei. Dauerhaft sind aufkommende Bäume aus dem Bestand zu entnehmen, um den Schutz der nahegelegenen Mittelspannungsleitung zu gewährleisten.

Auf dem größten Teil des Grundstückes entsteht eine arten – und strukturreiche, extensiv-genutzte, zweischürige Wiese (9.5; Wert 0,6).

Als Zielarten sollten sich dabei folgende Arten finden:

Achillea millefolium agg.	*Hypochaeris radicata*	*Ranunculus bulbosus*
Agrostis tenuis	*Knautia arvensis*	*Rumex acetosa*
Anthoxanthum odoratum	*Leontodon autumnalis*	
Arrhenatherum elatius	*Leontodon hispidus*	*Sanguisorba minor*
Campanula patula	*Leucanthemum ircutsianum*	*Saxifraga granulata ssp.granulata*
Campanula rotundifolia	*Lotus corniculatus*	*Stellaria graminea*
Centaurea jacea	*Luzula campestris*	*Tragopogon pratensis*
Cerastium holosteoides	*Medicago lupulina*	*Trifolium pratense*
Crepis biennis	*Pimpinella saxifraga*	*Trisetum flavescens*
Cynosurus cristatus	*Plantago lanceolata*	*Veronica chamaedrys*
Festuca rubra agg.	*Plantago media*	*Veronica serpyllifolia*
Galium album	*Poa angustifolia*	*Vicia angustifolia*
Helictotrichon pubescens	*Poa pratensis*	*Vicia cracca*
Hieracium pilosella	*Potentilla tabernaemontani*	*Vicia sepium*
Holcus lanatus	*Ranunculus acris*	

Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich alle aufgeführten Arten ansiedeln. Es sollten längerfristig jedoch die Bedingungen des §30/Artikel23- Bestimmungsschlüssels (LfU 6/2020) für arten – und strukturreiches Dauergrünland (GU651L, GU651E) bzw. Magerrasen auf dem Überwiegenden Teilder Fläche erfüllt sein.

Der schmale Wiesenstreifen am Südrand kann nicht aufgewertet werden undwird unverändert mit 0,4 bewertet.

4. Maßnahmen

4.1 Herstellung

- 2021/2022:

Ausmagerung durch Feldfruchtanbau ohne Düngung mit Abfuhr/Ernte derFeldfrüchte (bereits begonnen).

- 2022:

Pflanzung eines vierreihigen Gebüsches am Nordrand des Grundstückes mitzertifiziert autochthonen Sträuchern. Reihenabstand und Abstand in den Reihen 1,5 m;

Arten:

Artname Lat.	**Artname Deutsch**	**Anteil**
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	20 %
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	10 %
Corylus avellana	Europäische Hasel	10 %
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5 %
Prunus spinosa	Schlehe	30 %
Rosa canina	Hunds-Rose	10 %
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	5 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10 %

- Verbissschutzzaun, mindestens 1,6 m hoch, hasendicht

Bodenmodellierung zur Steigerung der Strukturvielfalt:

- Modellieren einer Mulde bzw. eines flachen Hügels im Mittelteil der Flächeauf etwa 700 m^2 mit maximaler Tiefe/Höhe von 30 cm.
- Ausbringung von Lesesteinhaufen

Wiese:

- Glätten des Aushubs, Eggen, um gut mähbare Bodendecke zu entwickeln.
- Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen im Juli bzw. Einsaatvon autochthonem Saatgut
- Schröpfmahd bei Bedarf im Spätsommer 2022

4.2 Entwicklungspflege

2023 -2027:

Hecke:

- Wässern bei Bedarf
- Ausmahd der Pflanzung in den ersten drei Jahren
- Ausmahd der Saumbereiche hälftig im Herbst, Mähgutabfuhr
- Rückbau des Zauns 2027; gegebenenfalls längere Standzeit erforderlich,wenn Sträucher nur langsam wachsen.

Wiese:

- Mahd ab 15.06 mit Mähgutabfuhr; 1. Mahd heuen (Verbot Silage)
- 2. Mahd im Spätsommer ab 01. September; Mähgutabfuhr
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz

4.3 Erhaltungspflege

2028 -2036

Hecke:

- Ausmahd der Saumbereiche hälftig im Herbst, Mähgutabfuhr
- Abschnittsweise auf den Stock setzen von Hecken, Umtriebszeit für den Gesamtbestand sieben Jahre, nie mehr als ein Drittel der Hecke, belasseneines Teils des Schnittgutes als Verbissschutz und Strukturelement (Totholz); entfernen von angeflogenen Baumarten durch Rückschnitt, um Schutzstreifen zur Mittelspannungsleitung zu wahren.

Wiese:

- Mahd ab 15.06 mit Mähgutabfuhr; 1. Mahd heuen (Verbot Silage)
- 2. Mahd im Spätsommer ab 01. September; Mähgutabfuhr
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz

3. Erfolgskontrolle

Bis 30.11.2027 ist das Erreichen des Entwicklungsziels durch ein qualifiziertes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen. Dabei sind folgende Punkte darzustellen:

- qualitative Artenliste und Beschreibung der dominierenden Pflanzenarten
- gegebenenfalls Darstellung von Beständen nach § 30 BNatschG bzw. Art.23 BayNatschG),
- kurze Beschreibung der vorhandenen Biotopstrukturen,

Bei Nichterreichen des Entwicklungszieles sind die Gründe darzulegen und Alternativvorschläge zu erstellen.

4. Weitere Förderung der Fläche im Rahmen der ersten Säule der EU-Agrarförderung

Derzeit liegt für fast die gesamte Fläche ein Zahlungsanspruch aus der ersten Säule der EU-Agrarförderung vor. Im Gegensatz zu den Fördermitteln der Agrarumweltprogramme (VNP, Kulap, Landschaftspflegerichtlinien), diefür ökologische Ausgleichsflächen nicht in Anspruch genommen werden können, können diese Fördermittel weiterhin von Landwirten, die die Flächebewirtschaften, in Anspruch genommen werden. Die derzeitigen Zahlungsansprüche sind im Eigentum des Pächters und nicht fest mit der Fläche verbunden.

Nach Ablauf der Erhaltungspflege erlischt die Pflicht zur Pflege der Fläche.Sie darf jedoch nicht intensiviert werden. In diesem Rahmen können dann aus heutiger Sicht wieder Fördermittel beantragt werden.

Schwabach, den 02.02.2022

Gez. Andreas Barthel, Dipl.-Biol.