

Markt Igensdorf



Bebauungsplan mit Fachbeitrag Grünordnung nach § 12 BauGB
und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“ & 4. Änderung des Flächennutzungsplanes



Umweltbericht (gemäß § 1, § 1a, § 2, § 2a BauGB)

Markt Igensdorf
Landkreis Forchheim - Oberfranken

Aufgestellt am 29.01.2019

Bestätigt am 29.01.2019

Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner

Wolfgang Rast 1. Bürgermeister
Markt Igensdorf

Inhaltsverzeichnis

Teil 4 Umweltbericht	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Aufgabe	3
1.2 Inhalt und Ziele der Planung	3
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
2. Vorgehen bei der Umweltprüfung	5
2.1 Untersuchungsraum	5
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethode	5
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	5
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	6
3.1 Schutzgut Mensch	7
3.2 Schutzgut Flora und Fauna, Biodiversität	9
3.3 Schutzgut Boden	14
3.4 Schutzgut Wasser	17
3.5 Schutzgut Klima / Luft	20
3.6 Schutzgut Landschaftsbild	21
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
3.8 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	23
3.9 Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauG	23
4. Prognose „Nullvariante“ bei Nichtdurchführung der Maßnahme	25
5. Alternative Planungsvarianten	25
6. Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	25
7. Monitoringmaßnahmen	26
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
8.1 Allgemeines	27
8.2 Auswirkungen des Vorhabens	28
9. Karten und Pläne	29
Luftbildkarte bestehender Markt	29

Teil 4 Umweltbericht

1. Einleitung

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“ und die 4. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren aufgestellt werden, wird dieser Bericht als gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitpläne erstellt.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes bezieht sich auf den bereits seit ca. 20 Jahren bestehenden Netto-Markt mit entsprechender Stellplatzfläche.

Die in den Geltungsbereich zusätzlich zur Fläche des Bebauungsplanes aufgenommenen Areale werden mitbearbeitet, um den Flächennutzungsplan an die bestehende Situation anzupassen.

Dieser Umweltbericht beschäftigt sich deshalb nur mit den Veränderungen, die durch die Vergrößerung des Marktes und die Anlage der Ausgleichs- und Kompensationsflächen entstehen und setzt die aktuelle Bebauung und Nutzung als Bestand voraus.

1.1 Anlass und Aufgabe

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf Umwelt und Mensch frühzeitig untersucht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“ - Gemarkung Igensdorf ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

1.2 Inhalt und Ziele der Planung

Der bestehende Netto-Einkaufsmarkt im Igensdorfer Ortsteil Mitteldorf liegt am nördlichen Ortsrand an der Bayreuther Straße (B 2). Er soll durch einen Neubau ersetzt und vergrößert werden.

Der bisherige Netto-Markt mit Bäckerei-Café hatte nachträglich einen Anbau für den Drogeriemarkt Schlecker erhalten. Dieser steht seit der Schließung leer.

Der gesamte Gebäudekomplex soll durch ein Gebäude für einen Netto-Markt ohne Bäckerei-Café ersetzt werden.

Der Anbau für die Vergrößerung wird auf den bestehenden Grundstücken des Eigentümers durchgeführt.

Mit der Vergrößerung wird der Einkaufsmarkt zukünftig als großflächiger Einzelhandel eingestuft. Um diese Änderung baurechtlich zu genehmigen, wird der Bebauungsplan, in dem sich die Grundstücke befinden, aufgestellt.

Durch den Ersatzneubau auf dem bestehenden Grundstück wird eine zusätzliche großflächige Versiegelung von Landschaft und der Flächenfraß eingedämmt. Das Sondergebiet hat eine versiegelte Gesamtfläche von 5,86 ha. Es werden nur 0,12 ha neu versiegelt. Damit wird eine Fläche von 5,74 ha verschont gegenüber einem Neubau „auf der grünen Wiese“.

Durch die Gestaltung der Außenanlagen wird der derzeitige Ortsrand aufgewertet und so für alle Arten von Lebewesen attraktiver.

Durch die Planung wird darüber hinaus das Ziel des ökologischen Bauens verfolgt. Die Nutzungsmöglichkeiten von Solarenergie werden aus Vorgaben der Bauleitplanung mit weitgehender Südostausrichtung der Gebäudetraufe optimiert.

Zudem soll bei der Planung besonders auf die Lage des Baugebietes am Ortsrand im unmittelbaren Anschluss an den Naturpark geachtet werden.

1.3

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Jede Ausweisung für das Sondergebiet in einem anderen Bereich müsste auf der „Grünen Wiese“ erfolgen.

Deshalb wurde entschieden, den derzeitigen Standort beizubehalten und mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu sichern.

Ein Mitte der 1990er Jahre begonnenes Verfahren zur Ausweisung der Fläche als GE wurde nach der Abwägung der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgebrochen und nie vollendet.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Zum Untersuchungsgebiet gehört neben dem Geltungsbereich auch das angrenzende Umfeld, um auch weiter reichende Auswirkungen beurteilen zu können.

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethode

Geprüft werden gemäß Baugesetzbuch:
§ 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), c) und d)

§ 1a:

- 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 von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Die Umweltprüfung wurde mit der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt, die auf der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet unter Berücksichtigung der genannten Schutzgüter beruht. Jedes Schutzgut wurde im Hinblick auf seine Bedeutung, Empfindlichkeit und Vorbelastung beurteilt.

Bei jedem Schutzgut wurden die Auswirkungen des Vorhabens der Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber gestellt. Damit ergibt sich zusammen mit dem Bauleitplan das umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Probleme machte die Biotopausweisung, da beim By. Landesamt für Umwelt ein neuerer Stand vorhanden war, als öffentlich zugänglich.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Ausgangssituation

Ziel des Flächennutzungsplanes ist die Änderung der MD-Fläche in eine SO-Fläche. Im Jahr 1995 wurde eine GE-Ausweisung auf Bebauungsplanebenen zwar begonnen, aber nicht vollendet.

Ziele der Bauleitplanung insgesamt sind:

- Planung bedarfsgerechter Grundstücksflächen für die Netto-Erweiterung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum
- Gestaltung eines neuen Ortsrandes, Einbindung der Neubebauung in die Landschaft
- Aufstellung und Umsetzung eines Oberflächenwassermanagements zur Rückhaltung und Pufferung von Oberflächenwasser

Flächennutzungsplan

Im **rechtsgültigen Flächennutzungsplan** sind die Flächen als Mischgebietsflächen enthalten.

Ein Bebauungsplan ist bisher nicht vorhanden. Die vorhandene, jetzige Bebauung wurde nach der Abwägung des Vorentwurfes des geplanten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“ von 1995 über einen Bauantrag genehmigt.

Beim Bauvorhaben handelt es sich um eine Vergrößerung des Netto Marktes auf dem bestehenden Standort. Das heißt die Vorbelastungen aus der bestehenden Nutzung mit den entsprechenden Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen fließen nicht in die Abwägung zum Bebauungsplan mit ein. Der nachfolgende Umweltbericht beschäftigt sich lediglich mit den zusätzlich durch die Erweiterung entstehenden Änderungen im Naturhaushalt, den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen und der Talaue am Aubach.

3.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch stehen die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen im Vordergrund, soweit diese durch Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Dabei sind folgende Bewertungskriterien zu beachten:

Bewertungskriterien zur Bedeutung und Empfindlichkeit

- Angrenzende Wohnfunktionen
- Beitrag für die Grundversorgung vor Ort

Wohnfunktion

Das bestehende Grundstück grenzt auf allen vier Seiten nicht unmittelbar an bestehende Wohnbebauung. Durch die Bundesstraße, den Aubachweg, den Aubach und die angrenzende Feldflur sind deshalb keine unmittelbaren Auswirkungen auf Nahe am Sondergebiet liegende Wohnnutzungen gegeben.

Dies ist auch durch die Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet mit entsprechend höheren zumutbaren Lärmbelastungen bedingt.

Lediglich an der südöstlichen Seite des Sondergebietes grenzt nach dem relativ schmalen Bachgrundstück des Aubaches eine Bebauung als allgemeines Wohngebiet mit einem Mehrfamilienhaus relativ nah an das Grundstück. Da sich genau an dieser Stelle im Sondergebiet auch die lärmintensive Anlieferung befinden wird, muss im Bauleitplanverfahren durch entsprechende passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden.

Dazu wird frühzeitig noch während des Bauleitplanverfahrens ein Lärmgutachten für die Immissionen in das angrenzende Wohnhaus erstellt. Damit dürfte auch auf diesen Wohnbereich keine unmittelbare, negative Auswirkungen zu erwarten sein.

Naherholung

Durch das Bauvorhaben sind keine bestehenden, angrenzenden Flächennutzungen zur Naherholung und als Freizeitangebot betroffen.

Versorgung vor Ort

Mit der Vergrößerung des Netto Marktes wird für die Bevölkerung von Igensdorf und Weisenohe durch den Discounter die nachhaltige, langfristige Beibehaltung einer ausreichenden Grundversorgung vor Ort gewährleistet.

Das heißt, negative Auswirkungen auf die Umwelt durch weitere Fahrbewegungen zum Einkaufen in Nachbarortschaften mit PKW oder andere Verkehrsmittel werden verhindert.

Der Planungsbereich hat bisher für das Schutzgut Mensch nur **geringe Bedeutung**.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die vorzulegenden und umzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen zum angrenzenden reinen Wohngebiet ist davon auszugehen, dass die Werte eingehalten werden. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Baubedingt kann es durch die zunächst anstehenden Abbrucharbeiten und den dann erfolgenden Neubau des Marktes zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Lärm sowie Staub und Abgase von Baumaschinen, Baustellenverkehr und dem vorhandenen Verkehr auf der Ortsstraße und der Bundesstraße während der Bauzeit kommen.

Es wird besonders auf die einschlägigen Vorschriften bei Abbrucharbeiten bzgl. dem Ausbau von schädlichen Baumaterialien wie z. B. Asbest oder Ähnlichen hingewiesen. Die Vorschriften zum Ausbau müssen eingehalten werden.

Anlagen und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden über die, auch zukünftig, im Aubachweg vorgesehene Zu- und Abfahrt von Kunden und Lieferanten entstehen.

Diese liegen jedoch auf Grund der vorher aufgezeigten relativ großen Entfernung zu den nächsten relevanten Wohnnutzungen nur in einem sehr geringen Umfang vor.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind für das 'Schutzgut Mensch' nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung sind insgesamt als **gering** zu bewerten.

Gesamtbewertung **Schutzgut Mensch**
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

3.2 Schutzgut Flora und Fauna, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Flora und Fauna, Biodiversität sind vorhandene Verbindungsoptionen zwischen unterschiedlichen Lebensräumen zu beachten.

Zum Teil können Orts- und Landschaftsbereiche nur für einen bestimmten Entwicklungsabschnitt von Tieren und Pflanzen z. B. als Überwinterungsort, als Brutstätte, als Nahrungsort oder Aufenthalt für einzelne Entwicklungsstadien dienen.

Bewertungskriterien zur Bedeutung und Empfindlichkeit

- Naturnähe
- Vorkommen seltener Arten
- Lebensraum, Seltenheit des Lebensraums im Umgriff
- Größe, Verknüpfungen
- Repräsentativität
- Ersetzbarkeit

Beschreibung

Für die nachfolgende Behandlung des Schutzgutes Flora und Fauna, Biodiversität werden nur die Bereiche behandelt, die durch die Erweiterung des Discounters unmittelbar betroffen sind.

Bezogen auf den Bestand werden die vorhandenen Elemente kurz beschrieben:

Das Grundstück grenzt im Nordwesten unmittelbar an die Straßenböschung der höher verlaufenden Bundesstraße an.



Die Straßenböschung ist in Teilbereichen am Ortsteingang mit Linden bepflanzt, ansonsten als Wiese angesät. Die Böschung wird regelmäßig gepflegt. Der vorhandene Gehölzbestand wurde erfasst. Er wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Im Nordosten grenzen das jetzige Gebiet und der Erweiterungsbereich unmittelbar an die Ackerflächen des Besitzers dem auch das Grundstück des Discounters gehört. Die Ackerfläche wird intensiv bewirtschaftet. Ein Übergangstreifen als Ackerrain besteht derzeit nicht. Es sind lediglich Rasenflächen, die bis an die Gebäudefassaden reichen. Diese werden intensiv gemäht und gepflegt und bieten somit sowohl für Fauna als auch für Flora keine Rückzugsbereiche und Habitate.



Nach Südosten grenzt der bisherige Marktbereich an den Aubach und den dazugehörigen Uferrandstreifen. Dazwischen verläuft die bestehende Zufahrt zu den weiter östlich anschließenden Ackerflächen. Diese ist als Grünweg angelegt, wird regelmäßig befahren und auch durch Mahd gepflegt. Auf einer Restfläche zum Ufer hat sich ein sehr großer, üppiger Ufersaum als Hochstaudenflur entwickelt.



Im Ufersaum und Uferbereich des Aubaches stehen einige Auegehölze. Die einzelnen Bäume wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme detailliert erfasst und bewertet. Es sind hauptsächlich Weiden, Erlen und Eschen.

Die Hochstaudenflur wird bisher nicht regelmäßig gepflegt.

Nach Süden grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an den Aubachweg als innerörtliche Erschließungsstraße. Hier ergeben sich im Übergangsbereich zur Straße vorhandene Grünflächen mit einzelnen Bäumen. Auch im Grundstück stehen noch einige Bäume. Die vorhandenen, sehr wenigen Gehölze wurden ebenfalls erfasst und bewertet.



Biotop

Der Aubach mit seinem Ufersaum ist im Planungsbereich und anschließend auf seiner gesamten Länge als Biotop in die Novellierung der Biotopkartierung übernommen worden.

Die Abgrenzung des Biotopes reicht teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die vorhandene Hochstaudenflur, die als ergänzender Bestandteil der Biotopfläche hinzugerechnet werden muss, wurde detailliert vermessen. Sie ragt weiter in den Geltungsbereich.

Die Hochstaudenflur hat große Bedeutung für die örtliche Tier- und Pflanzenwelt. Insbesondere für Insekten und Vögel bietet die natürlich entwickelte Fläche mit größtenteils Brennesseln und anderen Feuchstauden Habitate, Entwicklungsbereiche und Rückzugsbereich für Vögel und Insekten.

Die Hochstaudenflur wird zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden Biotop insgesamt als sehr hoch und erhaltenswert eingestuft, zumal der Bereich zu einem langgestreckten Feuchtbiotop entlang des Aubaches gehört.

saP

Da durch die Baumaßnahmen und die Erweiterung des Marktes keine potentiell wertvollen Standorte für Flora oder Fauna betroffen sind und verändert werden, kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Erstellung einer saP verzichtet werden.

Bei der vorhandenen Bausubstanz, die abgebrochen werden soll, wurde eine grobe Ansicht durchgeführt. Da sich das Gebäude bis heute in einem sehr guten Pflege- und damit auch gutem Überwachungszustand durch den Bauherrn befindet, konnten keine Anzeichen von Besiedlung durch geschützte Tiere, wie z. B. Sommerquartiere für Fledermäuse, in lockeren, losen Außenwandschalungsteilen o. ä., festgestellt werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen auf eine weitere, detaillierte Untersuchung zu verzichten.

Naturpark

Die Ortslage von Igensdorf und damit auch das Planungsgebiet liegen im Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst.

Schutzzone

Im Planungsbereich liegt keine Ausweisung als Schutzgebiet innerhalb des Naturparks vor. Auch nicht im unmittelbaren Übergangsbereich zu angrenzenden landschaftlichen Elementen.

SBA

Die Fläche liegt nicht innerhalb eines FFH- oder SBA-Gebietes.

Bäume

Für das Schutzgut sind innerhalb des Planungsbereiches die vorhandenen älteren Bäume interessant. Diese wurden bei der Baumkartierung auch im Hinblick auf Eignung als Habitat für Insekten und Vögel untersucht und bewertet. Sie stellen für Insekten und Vögel als Rückzugsort, Nahrungs- und Brutbiotop wichtige Strukturen dar.

Der Geltungsbereich selbst hat für das unmittelbar angrenzende, teilweise im Geltungsbereich verlaufende Biotop der Aubachau eine Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Deshalb erfolgt eine Einstufung für das **Biotop selbst und die angrenzende Hochstaudenflur** mit einer **hohen Bedeutung**.

In den **restlichen Flächen** ist nur eine **geringe Bedeutung** für die Tier- und Pflanzenwelt anzusetzen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**Auswirkungen im Planungsbereich****Bauflächen**

Durch die Bauflächen werden im Geltungsbereich weitgehend bereits bestehende überbaute Flächen erneut überbaut. Dabei werden vorhandene Gebäude und Beläge vorher herausgenommen und durch neue Beläge und neue Bebauung ersetzt.

Aufgrund der vorhandenen Arsenbelastung im natürlich vorkommenden Baugrund möchte der Bauherr den Eingriff so weitgehend reduzieren. Das gesamte Höhenniveau wird durch die Baumaßnahme angehoben, damit kein Aushub von vorhandenem, arsenbelastendem Boden erfolgen muss.

Nicht zu vermeidende Aushubmengen, die bei den Baumaßnahmen, z. B. für Grabenarbeiten oder tiefere Auskoffierung anfallen, werden im Rahmen der Gesamtmaßnahme wieder im Baugebiet als Modellierung eingebaut.

Bei den weiteren, durch die Bebauung beanspruchten, Flächen im Erweiterungsbereich handelt es sich um intensiv gepflegte Rasenflächen und die Ackerflächen. Auch hier werden nur Flächen mit einer geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt in Anspruch genommen.

Eine Entfernung des Bewuchses bei Neunutzung als Verkehrsfläche, Parkplatz oder auch bebaute Fläche ist nicht zu vermeiden.

Ausgleichsflächen

Mit den neu geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen, den Anlagen für die Oberflächenentwässerung und den ausgewiesenen Ausgleichs- und Kompensationsflächen erfolgt eine wesentliche Aufwertungen vorhandener Rasen- und Ackerflächen für die Tier- und Pflanzenwelt.

Weniger wertvolle Bereiche werden mit neuen Elementen wie Streuobstbäumen, Feuchtbereiche, Feuchstauden, Rückzugsbereiche in Geröllfeldern, z. B. für Zauneidechsen, andere Amphibien und Insekten, aufgewertet. Damit wird auch die vorhandene Feuchtfläche erweitert und aufgewertet.

Die bestehenden Hochstaudenfluren und die Auehölze am Aubach (teilweise Biotop) wurden mit dem Aufmaß konkret erfasst und werden durch die Neubaumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Gesamtbewertung

Schutzgut Flora und Fauna, Biodiversität

Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schaffung zusätzlicher Potentiale und Lebensstandorte.

3.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen.

Bewertungskriterien zur Bedeutung und Empfindlichkeit

- Natürlichkeit, Ausprägung
- Seltenheit
- Natürliches Ertragspotenzial

Böden

Nach der geologischen Karte stehen im Vorhabensgebiet an der Oberfläche Tonstein, Sandstein mit Eisenerzflözen, Mergel- und Kalksteine aus dem Dogger an. Der Bodenkomplex besteht aus Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasserbeeinflusste Böden mit einem weiten Bodenartenspektrum durch Talsedimente. Sie sind verbreitet skelettführend und im Untergrund carbonathaltig (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden).

In der weiteren Planung werden für den Bereich der beplanten Flächen Baugrunduntersuchungen vorgenommen.

Dabei werden dann neben den vorhandenen Belagsaufbauten aus der bisherigen Bebauung auch die in den neu bebauten Flächen vorhandenen Oberbodenstärken, und die im Untergrund bis auf die zur Baustatik notwendigen Untersuchungstiefen anzutreffenden Böden erfasst und untersucht.

Altlastenstandorte

Altlastenstandorte vor Ort sind nicht bekannt.

Schwermetalle

Durch Baumaßnahmen, die in den letzten Jahren und im unmittelbaren Umgriff durchgeführt wurden, ist bekannt, dass in den vorhandenen Böden geogene Belastungen mit Arsen, Blei, Cadmium, Nickel und Zink vorliegen.

Im weiten Umgriff um das Untersuchungsgebiet liegt eine geogene Arsenbelastung vor. Der Mittelwert liegt laut Umweltatlas Bayern - Böden bei einem Hintergrundwert von 17 mg/kg TS. Ein Gutachten aus der näheren Umgebung um das Verfahrensgebiet zeigt Werte zwischen 27 und 48 mg/kg Feststoff in Lehm.

Davon ist auch für das Planungsgebiet auszugehen. Das heißt, dass bei in größerem Umfang anfallenden Aushub, das nicht im Planungsgebiet wieder einbaubare Material nur mit einem sehr hohen Aufwand deponiert und entsorgt werden kann.

Das Bestreben der Bauherrschaft geht deshalb dahin, die Baumaßnahme so durchzuführen, dass möglichst nur geringe Aushubarbeiten anfallen, die dann, so weit es die Umgebung und die baulichen Gestaltungen im Planungsgebiet ermöglichen auch wieder eingebaut werden sollen. Damit verbleibt die geogene Belastung im Entstehungsgebiet.

Die damit verbundenen Erhöhungen in den einzelnen Niveaus sind bei der örtlichen Höhensituation ohne Probleme möglich, da die nördlich anschließende Trasse der Bundesstraße im gesamten Verlauf 1-1,50 m höher verläuft als das anschließende Baugelände.

Der Aubach ist ein Gewässer 3. Ordnung.

Das heißt, für dieses Gewässer sind keine relevanten Hochwasserlinien in den vorhandenen Planungen enthalten. Aus der Beurteilung der örtlichen Situation, dokumentiert auch durch die Aufmaße und aus örtlichen Erfahrungswerten in den letzten Jahren, ist davon auszugehen, dass in den zur

Bebauung vorgesehen Bereichen keine relevante Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse auftreten, die eine Berücksichtigung von Retentionsräumen notwendig machen.

Bei Hochwasser wird zunächst der südlich verlaufende Uferstrandstreifen, der ca. 2 m tiefer liegt als die Bauflächen, in Anspruch genommen.

Dass heißt, die verbunden mit der Beibehaltung der belasteten Böden angestrebte Höherlegung der Parkplatzflächen kann ausgeführt werden.

Einstufung

Insgesamt ist die aktuelle Bedeutung des Vorhabensgebietes aufgrund der bestehenden Nutzungen für das Schutzgut Boden als **gering** einzustufen.

Die seltenen geogenen Belastungen der Böden mit Schwermetallen verbleiben im Planungsbereich.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf den Boden im Bereich der Bauflächen

Baubedingt kommt es im Zuge der geplanten Bauflächenentwicklung zu einem Abtrag und einer Zwischenlagerung von Oberboden. Dadurch ergibt sich eine Störung gewachsener Bodenprofile aufgrund der notwendigen Erdbewegungen. Die vorübergehende Lagerung von Baumaterial und das Aufstellen von Maschinen kann zu einer Bodenverdichtung und einer Freilegung des Oberbodens führen. Diesbezügliche Beeinträchtigungen sind als **mittel** zu bewerten.

Anlagebedingt erfolgen durch die fertige Bebauung Flächenversiegelungen, die mit einem kompletten Verlust aller Bodenfunktionen einhergehen.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei den geplanten Stellplätzen größtenteils bisher ebenfalls durch Stellplätze oder durch Gebäudestellungen versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

Der angesprochene Verlust der Bodenfunktion trifft nur auf die Bereiche zu, die als unbebaute und unversiegelte Flächen neu bebaut werden. Dies ist nur ein relativ geringer Anteil am Gesamtgeltungsbereich.

Die davon genau betroffenen Flächen können aus den Karten für die Ausgleichseingriffsregelung und die Ermittlung der Ausgleichsflächen im Grünordnungsteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Durch den nur sehr geringen Anteil zusätzlicher Versiegelungen wird die Auswirkung des Baugebietes für das Schutzgut Boden als Beeinträchtigung von **geringer Erheblichkeit** betrachtet.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch die Bebauung sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die rechtlichen Vorgaben zum Bodenschutz eingehalten werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden zusätzliche öffentliche und private Grünflächen für die Oberflächenwasserversickerung und -pufferung im Bereich der jetzigen Parkplätze festgelegt.

Für die als Pflanzbindung festgesetzte Bäume werden Mindestgrößen für die begrünte Baumscheibe festgelegt, in denen sich die Bäume entwickeln sollen. Damit werden durch den Bebauungsplan innerhalb der jetzt größtenteils versiegelten Flächen Flächen mit vorhandenem Bodenanschluss und Begrünung ausgewiesen.

Als Beläge werden Pflasterbeläge im Bereich der Stellplätze im Bebauungsplan empfohlen. Aufgrund der relativ hohen Fahrbelastung eines Teils der Erschließungsflächen für die Anlieferung können nicht nur Pflasterflächen festgelegt werden.

Diese Maßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen reduzieren, jedoch nicht gänzlich verhindern.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind deshalb als **geringe Erheblichkeit** zu betrachten.

Auswirkungen auf den Boden im Bereich der Ausgleichsflächen und Oberflächenentwässerung

Im Bereich der Ausgleichsflächen und Oberflächenwasserrückhaltungen werden sich durch die vorgesehenen Baumaßnahmen keine Auswirkungen auf den Boden ergeben. Bei den notwendigen Modellierungen wird der vorhandene Oberboden zwischen gelagert und später wieder vor Ort aufgetragen.

Damit sind für diese Bereiche nur Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Gesamtbewertung *Schutzgut Boden*

Aufgrund der geringen, neu beanspruchten Flächen sowie den Flächen zur Oberflächenwasserrückhaltung und Ausgleichsflächen nur

Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

3.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung

Neben den Grundwasserverhältnissen sind im Planungsbereich für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser die vorhandenen Oberflächengewässer und die Oberflächenwasserableitungen planungsrelevant.

In der weiteren Betrachtung des Schutzgutes werden die beiden Aspekte deshalb zum Teil getrennt behandelt.

Bewertungskriterien zur Bedeutung und Empfindlichkeit

Schutzgut Grundwasser

- Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
- Bedeutung für Grundwasserentstehung und -nutzung
- Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Schutzgut Gewässer/Oberflächenwasser

- Gewässerausprägung, Naturnähe
- Oberflächenwasserrückhaltung
- Hochwasserschutz
- Einfluss auf das Abflussgeschehen

Grundwasser

Der Grundwasserhaushalt wird von den wechselnden Schichten des Bodens und dem geologischen Aufbau geprägt. Aufgrund des anstehenden Untergrundes ist von einem mittleren bis höheren Grundwasserflurabstand auszugehen. Unmittelbare Quellaustritte wurden im Planungsbereich nicht festgestellt.

Schutzgebiete

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sowie Schutzgebiete von Heil- und Mineralquellen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Vorbelastungen

Bereits bisher ist bei den überbauten Flächen ein Großteil absolut versiegelt. Das heißt, auch bisher hatte das Grundstück zu größeren Teilen keinen Einfluss auf die Grundwasserbildung. Dies wird auch zukünftig so sein.

In Teilbereichen wird mit Vorgaben aus dem Bebauungsplan versucht, einen Teil des Oberflächenwassers wieder der natürlichen Versickerung und damit auch der Grundwasserbildung zuzuführen.

Aufgrund der Vorgaben aus der Nutzung wird dies jedoch nur im Bereich der Sicker- und Rückhaltemulden im Parkplatz und im Bereich der großen Rückhaltemulde bei den Ausgleichsflächen möglich sein.

Außerdem werden die Streuobstwiesen mit dem offenen Boden auch zukünftig Versickerung möglich machen. Diese wird jedoch nicht wesentlich anders sein als in den bisherigen Ackerflächen.

Die Oberflächenwasserableitung erfolgt bisher sowohl für die Parkplatzflächen als auch für die Dachflächen mit direkten Ableitungen in den Aubach als Vorflut. Dazu sind bisher 2 Einleitungen vorhanden.

Die aktuelle Bedeutung des Planungsgebietes für die Grundwasserbildung ist aufgrund der bestehenden Oberflächenstrukturen als **gering einzustufen**.

Für die Oberflächenentwässerung ist die aktuelle Bedeutung aufgrund der beschriebenen Situation als **gering** einzustufen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf das Grundwasser, die Oberflächenwasserableitung, Schmutzwasser

Grundwasser

Geringe **baubedingte Auswirkungen** auf das Grundwasser ergeben sich durch mögliche Schadstoffeinträge und eventuelle Bodenverdichtungen im Rahmen der Baumaßnahmen für Straßen und Gebäude.

Mit dem geringen Veränderungsanteil sind auch anlagebedingten **Auswirkungen auf das Grundwasser** nur **gering** einzustufen.

Oberflächenwasser

Die vorhandenen Einleitungen werden auch zukünftig wieder verwendet. Im Bereich unmittelbar nach der Brücke des Aubachweges über den Aubach, flussaufwärts, wird noch eine zusätzliche Einleitung aus der Oberflächenwasserrückhaltung 2 errichtet.

Die bisher vorhandene Einleitung wird aufgelassen, da sie nicht unmittelbar auf die neue Rückhaltemulde rückgebaut werden kann.

Bei den Oberflächenwässern aus den Stellplätzen wird durch eine Sickermulde mit belebter Bodenzone und einer Geröllschüttung auf dem Oberboden die Versickerung bei normalen und geringen Regenereignissen mehr in Anspruch genommen. Wichtiger ist jedoch eine Vorreinigung der Oberflächenwässer durch die belebte Bodenzone und die Geröllschüttungen vor der Einleitung in die Vorflut. Bei Starkregen wird diese Vorreinigung zwar nicht mehr in Anspruch genommen werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass bei Starkregenereignissen, noch der erste Schwall des Regenereignisses über die Sicker- und Filterflächen geht.

Dann bei später in größerem Maß anfallenden Wassermengen ist eine Vorreinigung nicht mehr notwendig, da die Hauptverschmutzung bereits durch den ersten Regenschwall von den Oberflächen mitgenommen wurde.

Bei den Dachflächen und den in Richtung Nordosten anschließenden Grundstücksflächen wird das komplette Oberflächenwasser in die große Rückhaltemulde eingebracht, bei der in größerem Umfang die Einleitung in den Aubach gedrosselt werden kann und durch Versickern, aber auch durch Absetzen bei längerem Anstau eine Vorreinigung erfolgen wird.

Durch die Baumaßnahme werden baubedingt keine Vergrößerungen zu erwarten sein, weil bisher die Ableitung aus den vollständig versiegelten Flächen ebenfalls in den Aubach erfolgt.

Die Auswirkungen sind deshalb als gering einzustufen.

Anlagenbedingt werden nach Fertigstellung der Baumaßnahme die Oberflächenwassereinleitungen trotz der vergrößerten, versiegelten Fläche mit der Neubebauung sicher nicht stärker werden, da durch die bereits vorher beschriebenen punktuellen kleineren Maßnahmen zur Oberflächenwasserversickerung, Pufferung und Rückhaltung, mit den Rückhaltungen 1 und 2 sowie der großen Rückhaltung 3 ein wesentlich größerer Teil des Oberflächenwassers im Baugrundstück zurückgehalten werden wird.

Durch die vorgesehene Versickerung wird dann auf Anlage von Zisternen für die Gewinnung von Grauwasser verzichtet.

Aufgrund der großen Leistungsfähigkeit des Aubaches als Vorflut müssen keine weiteren Maßnahmen unternommen werden, da der Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen sicher auch zukünftig aufgenommen werden kann.

Die Auswirkungen sind als **gering** einzustufen.

Damit sind **keine betriebsbedingten**, negativen **Auswirkungen** zu erwarten.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage des Marktes Igensdorf zugeleitet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind somit ebenfalls als **gering** einzustufen.

Gesamtbewertung**Schutzgut Wasser**

Auswirkungen geringer Erheblichkeit für Grundwasser

Keine Auswirkungen, Verbesserungen für Oberflächenwasser.

3.5 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig die lufthygienischen und klimatischen Ausgleichsfunktionen wichtig. Die Ausgleichsfunktionen beziehen sich dabei auf die Fähigkeit von Flächen Staubpartikel zu binden und Emissionen zu mindern. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen umfassen die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bewertungskriterien zur Bedeutung und Empfindlichkeit

- Lufthygienische Ausgleichsfunktion für die Ortslage
- Klimatische Ausgleichsfunktion

Das Gemeindegebiet von Igensdorf befindet sich in einem mäßig feuchten bis trockenen Mittelgebirgsklima mit leicht kontinentalem Einfluss und häufigen Spätfrösten.

Die durchschnittliche Temperatur im Jahr beträgt 7-8°C.
Die Dauer der Vegetationsperiode beträgt 196-200 Tage.
Die Niederschläge sind mit ca. 900 mm pro Jahr anzusetzen.

Die Sondergebietsausweisung befindet sich am Ortsrand von Mitteldorf Richtung Osten. Aus der Lage und der relativ ebenen Topographie ergeben sich keine Ansätze für die Wirkung als Frischluftschneise oder andere, das Kleinklima in der Ortslage wesentlich beeinträchtigende, Faktoren.

Einstufung

Insgesamt ist die aktuelle Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Klima / Luft als **gering** einzustufen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen wie Staub oder Luftschadstoffe treten zeitlich begrenzt auf und sind auf Teilflächen beschränkt. Die dadurch verursachten Beeinträchtigungen sind als **gering** einzuschätzen.

Da mit der Bebauungsplanung nur ein geringer Veränderungsteil der Erweiterung Abweichungen zur bisherigen Situation bringen wird, kommt es anlagenbedingt auch angesichts der vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen und Grün- bzw. Ausgleichsflächenausweisungen zu **keinen weiteren Beeinflussungen** des Schutzgutes Klima und Luft.

Kleinklimatische Veränderungen im Gebiet sind aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten. Zusätzlich werden in geringem Umfang Schadstoffe durch den zusätzlichen Verkehr freigesetzt. Mit regional bedeutsamen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind deshalb ebenfalls als **gering** zu bewerten.

Gesamtbewertung **Schutzgut Klima/Luft**

Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung

Bewertungskriterien zur Bedeutung und Empfindlichkeit

- Standortbezug
- Vielfalt
- Natürlichkeit / Ursprünglichkeit
- Beeinträchtigungen

Durch die Lage am Ortsrand und dem Wunsch der Marktbetreiber, dass zumindest von der Bundesstraße aus das Marktgebäude gut gesehen wird, besteht bereits jetzt eine Vorbelastung des Landschaftsbildes durch den vorhandenen Discounter.

Zum Biotop und dem Auengehölz entlang des Baches besteht jetzt noch ein relativ großer Übergang, weil auch der Grünweg noch zwischen Hochstaudenflur und Ansiedlung verläuft. D. h., für das Schutzgut Landschaftsbild besteht bereits jetzt im Bestand eine Vorbelastung.

Dies bedeutet, dass die bestehende Situation eine **geringe Bedeutung** für das Landschaftsbild hat.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Nach Abbruch der bestehenden Marktgebäude wird ein neues, in sich kompakteres und größeres Marktgebäude errichtet. Durch das Pultdach und die Orientierung der höheren Fassade Richtung Ortslage und B 2 wird das Gebäude in Richtung Tallandschaft/Talaue weniger stark auffallen.

Zur offenen Landschaft werden sich mit der Giebelseite des Pultdaches größere Kubaturen zeigen. Als Reaktion darauf wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen eine Streuobstwiese mit einem zweireihigen Baumbestand als Übergang in die offene Landschaft gepflanzt.

Die Augehölze am Aubach bleiben allesamt erhalten und werden hier für eine gute Einbindung des Baukörpers in die Landschaft sorgen. Die vorhandene Eingrünung Richtung Ortslage mit der Baumreihe entlang der Bundesstraße wird durch Einzelpflanzungen auf dem Grundstück des Marktes ergänzt.

Auf Grund der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wird deshalb die Erheblichkeit der **anlagenbedingten Auswirkungen** insgesamt als **gering** eingeschätzt, auch in Bezug auf die bereits vorher beschriebenen Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung.

Mögliche **baubedingte Auswirkungen** auf das Landschaftsbild sind zeitlich begrenzt und werden ebenfalls als **gering** eingeschätzt.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitgehend kompensieren. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut deshalb als **gering** eingeschätzt.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaftsbild

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung

Bewertungskriterien zur Bedeutung und Empfindlichkeit

- Vorhandene Baudenkmale, Bodendenkmale
- Bezüge zur Ortskultur, Ortsgeschichte

Im Untersuchungsgebiet selbst sind keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler.

Das ergibt eine geringe **Wertigkeit** für das Schutzgut Kultur.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung und Neubaumaßnahme werden keine Kulturgüter oder gemeinschaftlichen Aktionen und Veranstaltungen in Igensdorf zukünftig beeinträchtigt werden.

Gesamtbewertung **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Keine Auswirkungen

3.8

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Auf Grund des relativ kleinen Geltungsbereiches und der, bezogen auf die Veränderung, noch kleineren Bezugsfläche mit der Markterweiterung ergeben sich auch zwischen den Schutzgütern nur geringe Wechselwirkungen.

Durch die Gestaltung der Oberflächenwasserrückhalteanlagen am Rand zum Aubachweg zusammen mit der Oberflächenwasserreinigung wird auch das Ortsbild und das gesamte Erscheinungsbild der Sondergebietsfläche aufgewertet.

Gleiches gilt für die Baumpflanzungen, die in den Versickerungsmulden möglich sind und durchgeführt werden.

Das gleiche trifft auch auf die Maßnahmen bei den Ausgleichsflächen an der nordöstlichen Seite im Übergang zu den Ackerflächen zu. Hier wird mit den aus Sicht der Wasserwirtschaft sinnvollen Oberflächenwasserversickerungs- und Pufferungsmaßnahmen mit entsprechender Oberflächenwasserreinigung vor Einleitung in die Vorflut noch gleichzeitig eine zusätzliche Aufwertung mit neuen Habitaten für Fauna und Flora sowie die Einbindung der Gesamtbaumaßnahme in die Landschaft erreicht.

Die genaueren Auswirkungen werden bei den einzelnen Schutzgütern jeweils beschrieben.

3.9

Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauG

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Als wesentlicher Faktor soll hier die vorher erwähnte geogene Belastung der vorhandenen Böden mit Arsen, Blei, Cadmium, Nickel und Zink angesprochen werden.

Bei einem Ausbau der Böden und einer Entsorgung bzw. Deponierung an einem anderen Ort, der bisher diese Belastungen nicht hat, würde eine durch die Baumaßnahme verursachte Verunreinigung der Böden an der Ablagerungsstelle entstehen, es könnte eine Belastung der Böden und auch des Grundwassers erfolgen.

Um dies zu vermeiden, soll der Ausbau so durchgeführt werden, dass möglichst kein Aushubmaterial von der Baustelle entfernt werden muss. Dies ist nur möglich durch Anheben des gesamten Geländeniveaus, der Gebäudegründung und der Erdgeschoss-Fußbodenhöhen.

Auf Grund der bereits vorher geschilderten Lage unmittelbar neben dem Damm der Bundesstraße kann dies ohne größere Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild durchgeführt werden.

Auf Grund der bestehenden Oberflächenentwässerung trifft dies auch auf den Aubach als Vorflut und ggf. vom Aubach benötigte Überschwemmungsbereiche zu.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Obwohl die Bauleitplanung mit der Bebauungsplanerstellung zur ursprünglichen Markt-Bebauung nicht rechtskräftig abgeschlossen wurde, hat der Markt Igensdorf bei der Flächennutzungsplannovellierung die Marktflächen eingezeichnet und berücksichtigt.

In der nun vorzunehmenden Flächennutzungsplanänderung wird lediglich die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf Grund der größeren Verkaufsflächen von einem Dorfgebiet zum Sonderbaugebiet geändert.

Die Festlegungen aus dem Bebauungsplan werden, so weit sie für die Landschaftsplantiefenschärfe relevant sind, ebenfalls übernommen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Ein Nahwärmenetz, gespeist durch nachwachsende Energie als klimaneutrales Bauvorhaben, steht in Igensdorf derzeit nicht zur Verfügung.

Es wird aber davon ausgegangen, dass bei der Errichtung des Marktes die einschlägigen Vorschriften der ENEC beachtet werden.

Außerdem ist davon auszugehen, dass die Anlagen für Kühlung, Heizung und Klimatisierung dem heutigen Standard entsprechend auch mit der Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Nutzung betrieben werden.

In den Festsetzungen wurde darauf nicht eingegangen.

4. Prognose „Nullvariante“ bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung.

Im vorliegenden Fall würde dies bedeuten, dass die bestehende Bebauung mit den Flächenversiegelungen und der sehr geringen Eingrünung erhalten bleiben wird.

Bei Umsetzung der nun im Bebauungsplan enthaltenen Verbesserungen in Bezug auf die Einbindung in das Ortsbild, den Ortsrand, die Verbesserungen zur Oberflächenwasserfilterung und -versickerung sowie die insgesamt intensivere Eingrünung mit Gehölzen als zukünftige Habitate für Vögel und Insekten wird mit der Durchführung der Maßnahme eine wesentliche Verbesserung für einzelnen Schutzgüter erfolgen.

5. Alternative Planungsvarianten

Explizite Alternativen als Planungsvarianten für die nun vorgesehene Markterweiterung wurden durch den Betreiber nicht durchgeführt.

Als allgemeine Beurteilung ist jedoch anzumerken, dass der nun vorgesehene Ersatz des bestehenden Marktes mit Abbruch und Neubau am bestehenden Standort eine Lösung mit wesentlich geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter darstellt als die in anderen Gemeinden und bei anderen Betreibern nicht unübliche Praxis, die neuen Märkte auf einem Neubaugrundstück, unabhängig vom bestehenden Markt zu errichten und dann den bestehenden Markt aufzulassen bzw. einer anderen Nutzung zuzuführen.

Das ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine leider relativ oft angestellte Strategie, um die Ausfallzeit des Verkaufes zu vermeiden und die Präsenz vor Ort während der Bauzeit zu erhalten.

Planentwicklung

Im Rahmen der Planung wurde ein erster Entwurf bereits im Rahmen eines Scoping-Termines den Fachbehörden vorgestellt. Dieser wurde dann, bezogen auf die Gebäudestellung und die Größe des Gebäudes, so abgewandelt, dass die Beeinträchtigungen des Biotopes und der Hochstaudenflur vermieden wurden.

Für zu befürchtende Lärmbeeinträchtigungen der südöstlich gelegenen allgemeinen Wohnnutzung (WA) werden Lärmschutzgutachten mit entsprechenden Vorgaben zu einem aktiven Lärmschutz erstellt.

6. Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Die Eingriffsregelung wurde nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der neuesten Fassung vorgenommen.

Die Durchführung der Eingriffsregelung mit Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Minimierung und Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ist in der Begründung zum B-Plan ausführlich beschrieben.

Neben der Beschreibung sind in den Plänen zum B-Plan in den Karten 1 - 4 die Schritte der Eingriffsregelung detailliert dargestellt.

7. Monitoringmaßnahmen

Das Überwachungskonzept eines Bebauungsplanes ist nicht allumfassend auf jede mögliche Umwelteinwirkung auszurichten. Vielmehr ist vorrangig auf die Erfassung unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung des Bebauungsplanes einzugehen.

Das Monitoring zielt nicht auf eine generelle Vollzugskontrolle des Bebauungsplanes ab.

Monitoringbereiche Für folgende Bereiche sollte ein Monitoring vorgesehen werden:

- Oberflächenwassermanagement (Rückhaltung von Oberflächenwasser, Verbleib im Baugebiet, Versickerung)
- Private Pflanzvorgaben und Gestaltungsvorgaben
- Die Anlage, Registrierung, langfristige Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen in den dafür vorgesehenen und ausgewiesenen Ausgleichsflächen

Oberflächenwassermanagement

Die Ziele und wesentlichen Vorgaben für das Oberflächenwassermanagement werden im Wasserrechtsverfahren mit der Erschließungsplanung aufgestellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach abgestimmt.

Dabei werden die Bemessungen der Rückhaltevolumina und Aufstaubereiche nach amtlichen Merkblättern der Wasserwirtschaftsverwaltung festgelegt.

Die Anlagen zur Pufferung, Versickerung und Oberflächenwasserreinigung erreichen ihre Wirkung erst, wenn die belebten Bodenzonen einen entsprechend dichten, ausreichenden Bewuchs erhalten. Dies ist am Anfang mit einer gewissen Pflege verbunden. Später, bei Betrieb der Rückhaltungen, ist die Pflege, bezogen auf die Erhaltung der für die belebten Bodenzonen und Versickerung wichtigen Pflanzen, zu reduzieren und die Ausbreitung ungeeigneter Pflanzen, z. B. Gehölzaufwuchs durch Samenanflug und daraus folgende Verbuschung, zu vermeiden.

Die Einlaufschächte und Kanableitungen sind in den notwendigen Abstände auf ihre Funktionalität hin zu überprüfen.

Ausgleichsflächen Bei der Anlage der Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass durch ausreichende und fachgerechte Pflegemaßnahmen an den Gehölzbeständen und Flächenbewüchsen die Entwicklungsziele erreicht werden.

Streuobstbestand Bei der Pflanzung der Streuobstbäume ist auf die Verwendung geeigneter Arten zu achten. Um ihre volle Wirkung und einen guten zukünftigen Ertrag der Bäume zu erreichen, ist gerade in den ersten Jahren ein Kronenschnitt zur baumtypischen Kronenentwicklung regelmäßig durchzuführen.

Da der Besitzer des Grundstückes aus der Landwirtschaft stammt und selbst einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Obstbau führt, ist davon auszugehen, dass er auch die Pflege der Streuobstbäume in der öffentlich exponierten Lage vor dem Einkaufsmarkt sicher vorbildlich durchführen wird.

Dies sollte auch auf die im Parkplatzbereich festgesetzten Pflanzungen von großkronigen und mittelkronigen Laubgehölzen mit den zugeordneten Baumscheibengrößen zutreffen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

8.1 Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich, obwohl der Geltungsbereich die Gesamtausweisung des „Sondergebietes Einzelhandel“ betrifft, lediglich um eine Erweiterung eines bereits vorhandenen Marktes.

Dazu gehören neben dem Gebäude auch die bereits jetzt vorhandenen versiegelten Flächen für Kunden-Parkplätze und die notwendigen Oberflächenwasserableitungen in den Aubach als Vorflut.

In der Gesamtbilanzierung beträgt der durch die Markterweiterung notwendige Veränderungsteil lediglich eine bestehende, jetzt intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die am Übergang zum Aubach befindlichen Biotop und ökologisch sowie naturschutzrechtlich bedeutenden Auegehölze und Hochstaudenfluren werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Dies wird in der Bauleitplanung auch durch vorhergehende, genaue Aufmaße der Grünbestände und bestehenden Nutzungen gewährleistet.

Die nun im Rahmen der Grünordnung und der Anwendung der Eingriffsregelung vorgenommenen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen werden zukünftig eine wesentliche Verbesserung im Vergleich zur bestehenden Situation bringen.

Dies trifft auch auf das Thema Oberflächenwasser zu, bei dem im Gegensatz zur jetzigen Situation, soweit möglich, Oberflächenwasserversickerung, -pufferung und Reinigung der Oberflächenwässer vor Einleitung in die Vorflut vorgesehen werden.

Die Gesamtsituation, bezogen auf die Umweltaspekte und die einzelnen Schutzgüter, wird durch die nun vorgesehene Bauleitplanungsmaßnahme deshalb in der Gesamtbilanzierung mehr Verbesserungen bringen als die derzeit bestehende Situation.

8.2

Auswirkungen des Vorhabens

Die nachstehende Tabelle fasst die in Kapitel 3 ermittelten Ergebnisse zu Bestand und Auswirkungen/Eingriff zusammen.

Schutzgut	Bewertung Bestand	wesentliche Wirkungen / Betroffenheit	Bewertung der Auswirkungen
Mensch	geringe Bedeutung	Keine erheblichen Immissionen und Auswirkungen aus dem Neubaubereichen auf angrenzende Dorf- und Wohngebiete	geringe Erheblichkeit
Flora und Fauna, Biodiversität	Hohe Bedeutung für Biotop, Sonst geringe Bedeutung	Bauflächen im Bereich geringerer Bedeutung für das Schutzgut. Erhalt vorh. wertvoller Strukturen. Anlage von Retentions- und Ausgleichsflächen. Schaffung zusätzlicher Lebensräume und Entwicklungsnischen für Flora und Fauna.	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Bedeutung	Kaum Änderungen und Verluste vorhandener Bodenstrukturen (wenig neue Versiegelung) durch Wiederversiegelung bereits versiegelter Bereiche. Geogen belasteter Boden bleibt im Grundstück. Es sind keine wertvollen, oder seltenen Bodenstrukturen betroffen. Minimierung der Auswirkungen durch Grün- und Ausgleichsflächenanteil.	geringe Erheblichkeit
Wasser Grundwasser	geringe Bedeutung	Verbesserung der Grundwasserneubildung durch Rückhalte mulden und offene Pflanzflächen Kompensierung durch das Oberflächenwasser- management mit Ableitung des Oberflächenwassers in offene versickerungsfähige Bereiche.	geringe Erheblichkeit
Wasser Oberflächenwasser	geringe Bedeutung	Verbesserung mit Oberflächenwassermanagementmaßnahmen.	keine Auswirkungen
Klima / Luft	geringe Bedeutung	Keine negative Auswirkung auf Frischluftschneise und Kleinklima	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Bedeutung	Verbesserung des Landschaftsbildes durch Ortsrandeingrünung.	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Bedeutung	Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.	keine Auswirkungen

aufgestellt: Burghaslach den 29.01.2019

Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Marktplatz 2
96152 Burghaslach

9.

Karten und Pläne

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem BayernAtlas plus zeigt das Verkehrsgebiet.

